857/10

Den 13. december 2010 blev i sag nr. 77.876:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx

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 ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde fuld dækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tagkonstruktion. Endvidere klages der over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade på ejendommens fundament.

Selskabet henviser til, at det har behandlet sagen i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Ejendommen er et enfamilieshus, der er opført i 1957. Klageren købte ejendommen af et dødsbo med overtagelse pr. 1/7 2007. Kontantprisen udgjorde 1,95 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 21/2 2007. Selskabet tog i policen forbehold for sætningsrevner. Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"**16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**

…

3. Tilstandsrapporten

…

Køber er …rådgivet om muligheden for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, idet der er tale om en ældre ejendom, hvor der ikke gennem de senere år er foretaget særlige moderniserings- eller istandsættelsesarbejder. Køberne vil derfor utvivlsomt møde byggemåder, materialeanvendelser, indretninger og installationer, som ikke lever op til dagens krav,

normer, standarder, lovgivning eller købernes forhåbning. Der er i den aftalte pris taget højde for disse omstændigheder, idet bemærkes, at køber grundet ejendommens stand har fået et nedslag i købsprisen, stort kr. 425.000,00."

Sagen er indbragt for nævnet den 23/2 2010. De omtvistede forhold behandles separat i det følgende.

Tagkonstruktionen

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Ca. 80 tagplader er revnet.

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere"

I april 2008 anmeldte klageren til selskabet, at der i forbindelse med modernisering af 1. salen var konstateret bl.a. råd i spær samt et forkert placeret undertag. Klageren oplyste, at udbedringen ifølge overslag fra lokal tømrer ville koste mindst 260.000 kr. I forbindelse med anmeldelsen fremlagde klageren rapport af 7/2 2008 fra rådgivende ingeniørfirma. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"I forbindelse med overtagelse af ejendomme på ovennævnte adresse har ny ejer påbegyndt en renovering af ejendommen og er i den anledning stødt på en række uforudsete skader på konstruktionerne som O. er blevet anmodet om at vurdere.

Ejendommen er besigtiget den 24.01.2008 og er opført i 1950'erne.

Tagkonstruktionen er udført som saddeltag med synlige hanebånd og udnyttet loftrum. I forbindelse med renoveringen har ejer delvist fjernet indvendig beklædning på skrålofter over en strækning på ca. 5 m og er i den forbindelse stødt spær der er nedbrudt af råd — mindst et spær er fuldstændigt nedbrudt.

Taget er udført med udvendig tagbeklædning af eternit bølgeplader på lægter, der er lagt direkte på spær uden undertag mellem spær og lægter. Der er efterfølgende udført en form for undertag indefra, idet en plastdug/dampspærre er monteret under lægter og spær. Herunder er monteret ca. 50 mm mineraluld og træfiberplader som indvendig beklædning.

Ved skotrender kan der konstateres fugtskjolder på indvendig beklædning. Der er indefra åbnet til skunkrum et enkelt sted og her kan der konstateres at kehlspær ligeledes er 'pakket' ind i dampspærre/undertag. Der er desuden opsamlet en del byggeaffald og andet skidt mellem kehlspær og dug, som i givet fald holder på fugten og øger risiko for skader på kehlspær.

Der kunne ved besigtigelsen flere steder konstateres fugtindhold i spærene på op til 31% ved 12°C.

Skade på tagkonstruktion vurderes at skyldes, at undertag er udført forkert, idet denne skulle være monteret på overside af spær med en afstandsliste til lægter. Vand der trænger gennem tagbeklædning opsamles derved i undertaget ved spærene som derved holdes konstant opfugtet og nedbrydes.

Anvendelse af undertag i materiale der fungerer som dampspærre på den 'kolde' side af isoleringen er desuden fejlagtig, idet fugt fra indeluft trænger igennem indvendig beklædning og kondenserer i isoleringen, da fugten ikke kan bortventileres på grund af det fejlagtigt monterede undertag. Derved påvirkes øvrig tagkonstruktion af fugt med risiko for nedbrydning i særligt trækonstruktioner og -beklædninger.

Det vurderes at hele tagkonstruktionen er udført på denne fejlagtige måde.

Udbedring af fejl kræver at tagbeklædning og lægter fjernes, nedbrudte spær skiftes (og spær oprettes eventuelt), hvorefter nyt undertag, afstandslister og tagbeklædning monteres. Indvendigt monteres isolering mellem spær, herunder dampspærre og beklædning.
Der etableres ventilering mellem undertag og isolering."

Forholdet blev besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent den 5/5 2008. På baggrund heraf blev der udfærdiget besigtigelsesrapport af 14/5 2008, hvoraf følgende fremgår:

"**Indledende bemærkninger:**
Generelle oplysninger om ejendommen:

Ejendommen et parcelhus er opført i år 1957.
Ejendommen er med kælder og udnyttet tagetage.

Konstruktioner: Mur på sokkel - pudset/malet, tagkonstruktion saddeltag, hanebåndspær pålagt eternit.

Ejendommen fremstår i dårlig vedligeholdt stand.
…
Besigtigelsen:
Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Indvendig tagetage:
FT har nedtaget vægbeklædning i område ud for skorsten, ligeledes i område ved skotrende.
Det er her muligt at se tagkonstruktion, den består af følgende: Udvendig beklædning er bølgeeternitplader på lægter, umiddelbart under lægter (ind mod tagrum) er opsat en tynd plast-

folie, denne er monteret med klemlister langs spær, under plastfolie er opsat ca. 50 mm isolering herefter afsluttet med træfiberplader - cellotex. Se billeder 1 - 5

I område ud for skorsten ses tagplader med revner. Se billede 6 - 10 Ligeledes ses et spær med nedbrud/råd. Se billede 11

I område ved skotrende ses kehl og underbrædder at være 'pakket ind i plastfolie' se billede 5

På vægbeklædning under skotrender ses fugtskjolder. Se billede 12 - 13

Udvendig tagkonstruktion:
Skotrende ved indgangsparti, underbrædder for skotrende mangler inddækning oppe ved tagryg. Se billede 14 & 17
Skotrende er fastgjort ved at der er sømmet igennem zinkplade udefra i overlæg. Se billede 14 - 17

Tag på indgangsparti (tagpap) er ved skotrende ført helt op til spærender. Se billede 18 - 19

Partielt over hele tagfladen ses revnede tagplader. Se billeder 20 - 26 Ved skorsten/inddækning ses revnet tagplade at mangle understøtning, der ses åbning mellem inddækning og tagplade.

Konklusion:
Årsag til råd i tagkonstruktionen skyldes en kombination af flere forhold. Dels vandindtrængning fra revnede bølgeeternitplader dels en forkert opbygget skotrende.

Det er set før at man har lavet/opbygget et plastfolie indefra med klemlister på langs af spær. Her har man dog valgt at 'pakke' hele spæret ind i plastfolie. Det for den konsekvens, at det vand der trænger ind og opfugter spærene grundet de defekte bølgeeternitplader, ikke kan blive bortventileret og dermed står spærene mere eller mindre fugtige.

Skotrende er ikke tæt. Dette forhold burde være anmærket i TR med K3. På vægbeklædning indvendigt under skotrender, kunne der konstateres store fugtskjolder som tegn på utætheder. Udvendigt øverst konstateres skotrende at mangle inddækning, ligeledes at være sømmet i overlæg. Tag på indgangsparti (tagpap) er ved skotrende ført helt op til spær ender. Dette forhold burde ligeledes være anmærket med K3

Det skal bemærkes at eternitplader ikke kræver undertag, og at de rådskader der kan konstateres, optræder hvor man samtidig kan konstatere defekte bølgeeternitplader og skotrende.

Det er en fejlkonstruktion at placere en plastfolie som man har gjort. I dette tilfælde er min vurdering dog at skadeomfanget havde været langt større hvis plastfolien ikke havde været der. Der er stort set revnede tagplader over hele tagfladen, dette ville hvis der ikke havde været en plastfolie, opfugte hele konstruktionen lægter, spær, isolering, beklædning osv.

Årsag til at bølgeeternitplader er revnet skyldes formentlig fejlmontage, skruer er stammet for hårdt. I TR er der anmærket (K3) ca. 80 tagplader revnet."

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved brev af 26/5 2008.

I brev af 5/8 2008 fra klagerens daværende advokat til selskabet hedder det:

"Der er på ejendommen konstateret omfattende rådangreb i tagkonstruktionen.

De har overfor mine klinter meddelt afslag på forsikringsdækning henset til, at der af tilstandsrapporten med K3 anmærkning fremgår, at ca. 80 tagplader er revnet.

Ejendommens tagkonstruktion på skrålofter har ikke været synlig, idet konstruktionen indvendigt er beklædt med træfiberplader.

Det skal på den baggrund gøres gældende, at der er tale om en skjult fejl og mangel, som er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet mine klienter ikke på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdet reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Forholdet er således allerede af denne grund omfattet af ejerskifteforsikringen og skal dækkes uden nedslag for aldersnedbrydning.

Det gøres subsidiært gældende, at forholdet i tilstandsrapporten, dersom afslag ville have været berettiget på det foreliggende grundlag, skulle være anført med en UN anmærkning og ikke en K3 anmærkning, idet den sagkyndige ikke for så vidt angår tagkonstruktionen over skrålofterne havde mulighed for at besigtige disse og således ikke med sin K3 angivelse vedrørende revnede tagplader gav et retvisende billede af forholdene på ejendommen.

Endelig kan det konstateres, at De i Deres afgørelse jf. brev af 26. maj d.å. har lagt til grund, at det forkert placerede undertag ikke har givet skader, men derimod begrænset skadens omfang, hvorfor dette efter Deres opfattelse ligeledes ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Mine klienter har jf. vedlagte sagsnotat af 7. februar 2008 foranlediget skaderne gennemgået af O. Rådgivende ingeniører A/S. Det fremgår af besigtigelsesrapporten, at den sagkyndige finder, at skaden på tagkonstruktionen skyldes, at undertag er udført forkert idet dette skulle være monteret på oversiden af spær med en afstandsliste til lægter.

Det forhold, at spærene er placeret blotlagt mellem den udvendige tagbeklædning og undertag, har i sig selv medført en forhøjet risiko for nedbrydning, idet fugt ikke kan afledes fra området.

Det på ejendommen fejlkonstrueret undertag er således direkte årsag til den på ejendommen konstaterede skade, og ikke - som anført af Dem - en medvirkende årsag til at skaden er blevet begrænset.

Dersom De fastholder Deres synspunkt vedrørende undertages fortræffeligheder, skal jeg venligst anmode Dem om at fremkomme med en byggeteknisk redegørelse for Deres anbringende.

Jeg skal således på baggrund af ovennævnte gøre gældende, at den på ejendommen konstaterede skade på tagkonstruktionen, er omfattet af mine klienters ejerskifteforsikring tegnet hos Dem, hvorfor De venligst anmodes om at meddele dækningstilsagn."

Ved brev af 26/8 2008 til klagerens daværende advokat fastholdt selskabet sin afgørelse - dog med den ændring, at selskabet meddelte dækningstilsagn til udskiftning af en gammel skotrende med 80 % aldersnedskrivning og reparation af underliggende råddent spær.

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet. Klagerens nuværende advokat har i den forbindelse henvist til indholdet af brev af 5/8 2008 fra klagerens tidligere advokat til selskabet. Klagerens advokat har over for nævnet anført, at sagens afgørelse efter hans opfattelse forudsætter en bevisførelse, som ikke kan foretages ved nævnet.

Selskabet har i brev af 11/3 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Det oplyses i skadesanmeldelsen og den vedlagte rapport fra O., at klager i forbindelse med renovering af 1. salen havde konstateret en række uforudsete skader på konstruktionerne. O. oplyser blandt andet i rapporten, at der på taget er oplagt et undertag/dampspærre der ligger forkert. Rapporten er tilsyneladende udarbejdet til brug for sagens anmeldelse til klagers villaforsikring, hvor forholdet imidlertid blev afvist, idet der i det andet selskabs forsikringspolice er forbehold for insekt og råd/svamp i tagrum/tagkonstruktion.

…

Klager er i forbindelse med salget gjort opmærksom på, at taget lider af en alvorlig skade som har fået karakteren K3, idet den kan give skade på andre bygningsdele. Klager har derfor haft mulighed for at tage forholdet i betragtning i forbindelse med købets indgåelse i 2007 jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.

…

Da forholdet anmeldes til selskabet i april 2008 - ca. 9 måneder efter klagers overtagelse - har klager endnu ikke udskiftet tagbelægningen. Følgeskader der sker på grund af klagers manglende udbedring er ikke en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Ved åbning af beklædningen indefra ses det at taget/tagkonstruktionen består af følgende:

- Bølgeeternit plader
- Lægter
- Tynd plastfolie (ind mod tagrum - monteret med klemlister langs spær)
- 50 mm isolering
- Træfiberplader - cellotex

Kehlspær og underbrædder er 'pakket ind' i en tynd plastfolie. Udvendigt ses der partielt over hele tagfladen at være revnede tagplader.

Eternittag oplægges sædvanligvist ikke med undertag, og det er korrekt, at man normalt ikke vil placere et undertag/plastfolie på den måde, som man har valgt her. Det er dog set før, at man har 'opbygget' et undertag indefra med klemlister på langs af spær.

Ud fra det billedmateriale der er fremlagt i sagen, kan man se, at den indvendige tagkonstruktion er skimlet og bærer præg af fugt, men den bærer ikke præg af nedbrud - udover det spær som selskabet allerede har accepteret at dække i forbindelse med udbedringen af skotrenden jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at skadesbilledet på den underliggende tagkonstruktion ville have været langt værre, såfremt plastfolien ikke havde været der - henset til anmærkningerne i tilstandsrapporten omkring tagpladernes stand. Der er stort set revnede plader over hele tagfladen. Dette ville, hvis der ikke havde været plastfolie, have opfugtet hele konstruktionen lægter, spær, isolering beklædning osv. Dette skadesbillede kan ikke bekræftes ud fra det fremsendte billedmateriale. Det er korrekt, at såfremt der kommer vand ind under plastfolien kan det ikke bortventileres, men den risiko er langt mindre end den risiko for opfugtning der opstår med 80 ødelagte plader - henover en vinter. Det er derfor besigtigelseskonsulentens vurdering, at man på grund af plastfolien i dag står med en lang bedre tagkonstruktion, end hvis der ikke var oplagt folie, når taget trods anmærkningerne i tilstandsrapporten ikke er blevet udbedret.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at de skader/opfugtning der kan konstateres på tagkonstruktionen ses præcis der, hvor der også kan konstateres defekte bølgeeternitplader. Der er derfor tale om en følgeskade der opstår som følge af manglende udbedring på et i tilstandsrapporten anmærket forhold i, og der ses ikke at være råd i konstruktionen på overtagelsestidspunktet.
…
Selskabet finder det endelig ikke sandsynliggjort, at klager med de oplysninger der er fremkommet i forbindelse med købet og prisnedslaget, har lidt et tab."

Efterfølgende er parterne kommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet.

Fundamentet

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Sokkel har stedvise revner og hul (manglende vedhæftning) puds/beton. Note: Hul sokkelpuds/beton kan holde få til mange år, afhængig af belastningen.
		K2	Sokkel har afskallet/løs puds/beton ved nordøst vendt bygningshjørne."

8. 77.876

I marts 2009 anmeldte klageren til selskabet, at der i forbindelse med udgravning til tilbygning var konstateret porøst fundament flere steder.

Forholdet blev besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent den 1/4 2009. På baggrund heraf blev der udfærdiget besigtigelsesrapport af 1/4 2009, hvoraf følgende fremgår:

"**Indledende bemærkninger:**
Generelle oplysninger om ejendommen:

- Opførelsesår **1957**
- Væsentlige om- eller tilbygninger **Ikke før nu**
- Bygningen **parcelhus**
- **Berappet murstenshus med høj sokkel og fuld kælder**

Anmeldte forhold:
Fundament er så porøst at det flere steder falder fra hinanden

Besigtigelsen:

Beskrivelse:
Objektiv beskrivelse af det anmeldte forhold, bl.a.:

- Der ses at huset er under reparation for det omtalte forhold
  På to sider af hovedbygning er der understøbt nyt fundament og kældervæg (Facade og gavl)
- Der ses på de steder af den resterende kældervæg at det oprindelige fundament på siden mod jord er stærkt svækket og så porøse at man kan pille sten ud med søsters hånd. Og at den del af fundamentet der er støbt over jord er en meget solid beton.
- Omfanget af forholdet må formodes også at dreje sig om resten af kældervægen (Ikke gravet fri)
- Forholdet blev opdaget ved udgravning for ny tilbygning

Konklusion:
Årsagen til det konstaterede forhold:

- Ved støbningen af kældermuren/fundamentet er der formentlig sket det at det meget tørre sand i udgravningen på stedet har suget fugten ud af betonblandingen på ydersiden så den er hærdet til en meget porøs overflade og at betonen mod forskalling er blevet af en meget bedre kvalitet. Der ses at kældervæggen er rimelig på indersiden men at den udvendige 2/3 af væggen/fundamentet er stærkt svækket.

- Det vurderes at gældende regler på udførelsestidspunktet er overholdt, men at man ikke har taget højde for den meget sugende undergrund.
- Forholdet har ikke haft betydning for husets anvendelighed da den tørre undergrund ikke har været årsag til vandindtrængen i kælder."

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved brev af 3/4 2009. Afvisningen blev begrundet med, at der ikke på overtagelsestidspunktet var en nærliggende risiko for skade. Risikoen for skade opstod først, da fundamentet blev gravet fri som led i den planlagte tilbygning. Selskabet henviste desuden til ankenævnskendelse nr. 73.558.

Ved brev af 28/12 2009 til selskabet anmodede klagerens advokat om genbehandling af sagen. Vedlagt skrivelsen fremsendte advokaten besigtigelsesnotat af 30/11 2009 fra rådgivende ingeniørfirma (udfærdiget på baggrund af besigtigelse foretaget den 14/9 2009). Af besigtigelsesnotatet fremgår bl.a.:

"**Formål med besigtigelsen:**
Ejer har i forbindelse med en ombygning af ejendommen konstateret, at der skønnes at være alvorlige mangler ved ejendommens støbte fundament / kældervæg. Dette anmeldes til ejerskifteforsikringen, der besigtiger skaden og afviser dækning med henvisning til en kendelse fra Ankenævnet for Forsikring omhandlende en sag vedr. en fundamentsskade på en ejendom opført i 1912.

Det er ejers opfattelse, at skaden er dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen, hvorfor ejer ønsker skaden vurderet af egen valgt rådgiver.

Ejer ønsker undersøgt og belyst årsagen til skaden samt om dette forhold er af en alvorlig karakter - Og hvorvidt rådgiver vurderer, at den bør være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Oplysninger:
…
- Ejer har opført en ny tilbygning på husets vestside, hvor det eksisterende fundament er forstærket.

Undersøgelse af fundament:
Undersøgelsen af fundamentet er foretaget som en visuel besigtigelse af det frigravede fundament samt en destruktiv undersøgelse af betonen.

Observationer og vurdering af modtagne oplysninger:
Ved den fysiske undersøgelsen af fundamentet samt gennemlæsning af de modtagne dokumenter der har relevans for sagen, kan nedenstående konstateres:

- Betonkvaliteten i selve fundamentet er meget ringe og opfylder ikke håndværksmæssig
- kutyme og krav til en fundamentsbeton på opførelsestidspunktet i 1957.

- Sokkelen har en højde på ca. 1 meter over terræn og er udført i en god betonkvalitet. Soklen har et 'udhæng' på ca. 15 cm over udvendig fundamentskant, i flg. ejer er der ikke konstateret armering i soklen i forbindelse med den udførte fundamentsforstærkning.

- I lighed med den vurdering forsikringens 'besigtigelseskonsulent' anfører, vurderes fundamentet til, at være stærkt svækket og det er nødvendigt, at udføre en fundamentsforstærkning i forbindelse med frigravningen af fundamentet som led i opførelsen af tilbygningen.

- Fundamentet svækkelse var tilstede ved nuværende ejers overtagelse af ejendommen og kan betragtes som værende betydelig svækket, i forhold til et normalt fundament i en tilsvarende bygning af samme alder og type.

- Årsagen til det svækkede / skadede fundament skyldes anvendelse af en meget ringe betonkvalitet. Den konklusion forsikringens 'besigtigelseskonsulent' konklusion om, at tørt sand i en fundamentsrende skulle kunne 'suge' fugten ud af betonen og dermed være årsag til den konstaterede ringe betonkvalitet, ikke kan begrundes i en korrekt fysisk og byggeteknisk vurdering, da tørt sand ikke har den kapillaritet der skulle kunne muliggøre dette.

- Et fundament der er korrekt udført i 1957 og dermed er i overensstemmelse med de daværende krav til udførelse og håndværksmæssig kutyme. Vil ud fra en byggeteknisk vurdering ikke skulle kræve forstærkninger og understøbning, i forbindelse med en tilbygning af den aktuelle type.

- I Tilstandsrapporten vurderer den bygningssagkyndige, at 'bygningen grundliggende er i nogenlunde god stand, ligesom der ikke er anført skader, der kan indikerer at fundamentet er i en ringere stand end i en normal bygning opført i 1957.

- Den konstaterede svækkelse af fundamentet er en klar værdiforringelse af bygningen i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og type. - En udbedring af forholdet vil derimod ikke medfører, at ejendommen har en værditilvækst i forhold til tilsvarende bygninger uden et udbedringsbehov.

- Det må konstateres, at den kendelse fra Ankenævnet for Forsikring, som Dansk Boligforsikring fremsender som værende analog til den aktuelle sag, skiller sig ud afgørende ud fra den aktuelle sag, da Bygningen i ankenævnssagen er opført 45 år tidligere end den aktuelle bygning, hvorfor de på opførelsestidspunkterne værende krav er meget forskellige og kan ikke direkte sammenlignes.

- Jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1, betragtes en svækkelse som en skade, idet det er anført at: '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.'

Konklusion:
Ud fra det ovenstående vurderes det, at der er tale om en dækningsberettiget skade jf. Dansk Boligforsikrings forsikringsbetingelser. Idet skaden var tilstede ved den nuværende ejers overtagelse af ejendommen og ikke er forventelig på en normal bygning af samme alder og type, endvidere er skaden en klar værdiforringelse af ejendommen, i forhold til tilsvarende bygninger. Det skal også bemærkes, at der i den foreliggende Tilstandsrapport ikke er en indikation af, at fundamentet skulle være behæftet med en alvorlig svækkelse.

Den af Dansk Boligforsikring anførte kendelse fra Ankenævnet for Forsikring, vurderes ikke at være analog til den aktuelle sag, p.g.a. aldersforskellen på bygningerne og de deraf følgende forskellige krav og håndværksmæssige kutymer på de to forskellige opførelsestidspunkter.

Ud fra det beskrevne anbefales det, at gøre indsigelse mod Dansk Boligforsikrings forsikringsmæssige afgørelse."

Ved brev af 6/1 2010 til klagerens advokat fastholdt selskabet sin afgørelse.

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet. Klagerens advokat har i den forbindelse henvist til indholdet af sit brev af 28/12 2009 til selskabet. Klagerens advokat har over for nævnet anført, at sagens afgørelse efter hans opfattelse forudsætter en bevisførelse, som ikke kan foretages ved nævnet.

Selskabet har i brev af 11/3 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Det ses ved besigtigelsen, at der på to sider af hovedbygningen var understøbt med nyt fundament og kældervæg. Dette var foretaget i overensstemmelse med selskabet, idet det blev oplyst til selskabet, at der ved frigravning af fundamentet var opstået risiko for at huset satte sig - alternativt styrede sammen jf. bilag ... De resterende dele af det oprindelige fundamentet var på siden mod jorden så svækket at man kunne pille sten ud af fundamentet. Den del af fundamentet, der var over terrænhøjde, var derimod meget solid beton. Besigtigelseskonsulenten vurderede, at det meget tørre sand i udgravningen havde suget fugten ud af betonblandingens yderside, så ydersiden var hærdet til en meget porøs kvalitet. Betonen mod forskallingen var af meget bedre kvalitet, men de yderste 2/3 var stærkt svækket. Fundamentet er ifølge besigtigelseskonsulentens vurdering opført helt i overensstemmelse med gældende regler på opførelsestidspunktet - og ejendommen fremstod indtil frigravningen uden skader som følge af det anmeldte forhold jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Ankenævnet har i AK: 73.558 hvor et lignende forhold blev behandlet oplyst følgende: 'Indledningsvist bemærker nævnet, at ejerskifteforsikringen dækker forhold, der er tilstede ved klagerens overtagelse af ejendommen. Nærliggende risiko for skade, der alene opstår på grund af klagerens planer om ændring af ejendommen, er således ejerskifteforsikringen uvedkommende.'

Det er selskabets opfattelse, at den nærliggende risiko for skade alene opstår som følge af klagers påtænkte og igangsatte tilbygning, hvor soklen fritlægges og støtten omkring fundamentet dermed fjernes. Fundamentet har stået i 50 år og har hidtil 'opfyldt' sin funktion uden problemer - og det må lægges til grund at fundamentet fortsat ville kunne have fungeret efter hensigten - og det anmeldte forhold alene giver problemer, fordi det medfører en fordyrelse af en planlagt tilbygning. Henset til, at ejendommen har stået på fundamentet i mere end 50 år uden problemer finder selskabet det ikke sandsynliggjort at den anmeldte skade (nærliggende risiko for skade) var tilstede ved klagers overtagelse af ejendommen.

Ankenævnet har endvidere i AK. 71.554 i en sag omkring nærliggende risiko for skade blandt andet udtalt: 'Selv om det af bygningstegningerne fremgår, at der skulle være støbt sådanne

fundamenter under den vestvendte facade, udgør forholdet efter nævnets opfattelse, ikke en aktuel skade i ejerskifteforsikringens forstand. Herefter, og da nævnet ikke finder det godtgjort, at fundamentet i dets nuværende form giver nærliggende risiko for skade på ejendommen, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for det manglende kælderfundament i henhold til de almindelige betingelser for ejerskifteforsikring' (selskabets fremhævelser)."

Efterfølgende er parterne kommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt 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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning

4.1
Forhold, som er nævnt 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."

13. 77.876

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen har nævnet følgende bemærkninger til de enkelte forhold:

Tagkonstruktionen

Nævnet finder, at den bygningssagkyndige efter at have konstateret omfanget af revnede tagplader burde have anført, at det burde undersøges, om utæthederne allerede havde givet anledning til skade. Nævner finder derfor, at forholdet er klart forkert beskrevet, hvorfor selskabet skal dække udgiften til de skadede spær og lægter, herunder etablering af korrekt fugtspærre.

Fundamentet

Nævnet lægger efter det oplyste til grund, at fundamentet er meget porøst. Selv om det ikke er usædvanligt, at fundamentet i en ejendom fra 1957 er svækket i et eller andet omfang, finder nævnet, at det omhandlede fundaments styrkemæssige mangler går ud over, hvad der kan forventes efter husets alder og karakter. Nævnet finder endvidere, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når fundamentet er så ustabilt, at det forhindrer en frigravning som led i opførelsen af tilbygningen. Selskabet er således forpligtet til at dække udbedringen af skaden på fundamentet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at de fugtskadede spær og læger, herunder fugtspærren, og det porøse fundamentet udgør dækningsberettigende skader, og selskabet skal på den baggrund genoptage sagens behandling.

J. Hermann