858/10

Den 30. december 2010 blev i sag nr. 77.902:

xxxxxx xxxxxx
xxxx xxxxxxxx xxx xxxx xx
xxxx xxxxxx

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 mv. har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade i form af en manglende tværbjælke i den forsikrede ejendoms badeværelse.

Selskabet har afvist at dække forholdet under henvisning til, at forholdet ikke opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1906, og at klageren overtog ejendommen den 4/1 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 22/6 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**9. Bad/toilet og bryggers**

9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K0	1. sal. Væg har skruehuller i flisefuger.
	K1	1. sal. Der ses revner og defekt puds på væg mod terrazzogulv.
	K2	1. sal. Væg mod kvistflunke mod nord har større revne i pudsen. Note: Det er en almindelig forekommende skade og vurderes uden konstruktiv betyd-

ning, men udbedringskrævende ved vedligehold."

Klageren anmeldte den 20/11 2009, at en bærende tværgående bjælke ikke var forankret i enden, og at der derfor var fare for, at konstruktionen ikke holdt. Forholdet var blevet opdaget i forbindelse med renovering af ejendommens badeværelse, hvor det gamle gulv var blevet fjernet, og bjælkerne var blevet synlige. Klageren oplyste desuden i mail af 19/11 2009, at forholdet ifølge en rådgivende ingeniør vurderedes som en konstruktiv fejl.

En besigtigelseskonsulent fra selskabet besigtigede den 30/11 2009 ejendommen og har i rapport af 3/12 2009 bl.a. noteret:

"**Besigtigelsen:**

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Bjælkelag badeværelse 1.sal, FT er i gang med gennemgribende renovering. Bjælkelag står blotlagt/tidligere terrazzogulv fjernet.

FT opdager herved råd-skade ved bladsamling i tværgående bjælke.
FT anmelder at tværgående bjælke mangler vederlag ud mod trapperum.

Under/langs tværgående bjælke, i stueetage står let væg - krydsforskallet rør/puds.

Konklusion:

I forhold til opførelsestidspunkt, er der tale om en sædvanlig/gængs konstruktion.
Ejendommen er opført i 1906, Det har stået mere end 100 år, så man må sige at konstruktionen har været stærk nok.
Ved ændring/modernisering kan det i nogle situationer være nødvendigt, at forstærke en oprindelig konstruktion, afhæng af last osv."

Ved skrivelse af 23/12 2009 afviste selskabet at yde dækning.

Klageren er ikke enig i selskabets afgørelse og har klaget til selskabet over afgørelsen i mail af 11/1 2010. Klageren har i klagen til selskabet henvist til en rådgivende ingeniør, som hun i klagen anfører, har oplyst:

"Den gennemgående bjælke (som jeg har kaldt bjælke 2) i etagedækket har vist sig ikke at være udført, som på bygningstegningerne af det oprindelige hus.

Jeg henviser her til tegninger udført i forbindelse med opførelsen af huset i 1906.

På husets oprindelige tegninger vises, at bjælke nr. 2 ligger af i hver sin facade og på bærende midtervæg. Men da terrazzogulvet bliver banket op og bjælkelaget blotlægges viser det sig, at bjælke 2 ikke har vederlag i facaden ved trappen, men er afbrudt ud for trappen. Der er lagt en løs mindre rem 125x125cm forskudt for bjælken på det sidste stykke som det fremgår af billederne.

Dette betyder en væsentlig svækkelse af konstruktionen i forhold til den oprindelige udtænkte konstruktion illustreret i tegningsmaterialet fra 1906. Det er så gået godt i mange år formodentlig fordi de lette vægge nedenunder har hjulpet til, og der kun har været sætninger af badeværelsesgulvet af mindre betydning.

Vores løsning foreskriver en forstærkning, som bringer bjælkelaget i den tilstand statisk, som det er tænkt på tegningerne af det oprindelige hus."

Herudover har klageren vedlagt en tilsynsrapport udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma. I rapporten dateret den 8/1 2010 hedder det bl.a.:

"Observationer

Til stede ved tilsynet var … (Tømreren) og … [rådgivende ingeniør]

Gulvbrædder og indskudslag er taget op - stålforstærkning er monteret jf. projekt fra [rådgivende ingeniørfirma] fremsendt den 2009-12-08 af A.P.

Det har dog ikke været muligt at udføre samling mellem ny stålbjælke og træbjælke som vist på tegning DO1 med 50cm afstand mellem de yderste bolte/bulldogsamlinger. Samlingen er udført med 34cm mellem de yderste bolte/bulldog samlinger. Som kompensation herfor er der monteret en ekstra boltesamling tæt ved døren ind til badeværelset. Se foto på bilag.
Dette betyder en lidt anderledes momentoverførsel til eksisterende etagebjælke, men tilsynet finder det OK.

Der er som foreskrevet udført vederlag på facadens bagvæg med en 10 mm underlagsplade i stål på eksisterende rem.
Alt stål er korrosionsbeskyttet jf. projektet.

... [tømreren] gjorde opmærksom på at den eksisterende etagebjælke, som ligger ind under øverste trin på trappen heller ikke har vederlag på facaden. Det skulle den have haft jf. tegninger over eksisterende bygning - bygningstegningerne fra 1906.
Der ses nogen nedsynkning af den udkragede del af etagedækket, som således har været udkraget på et væsentlig større areal end intentionen i de oprindelige bygningstegninger. Det ses også at trappen hælder ind mod det indvendige hjørne i kvartsvinget."

Rapporten er i sin helhed blevet forelagt nævnet.

Da selskabet fortsat fastholdt afgørelsen, har klageren ved skrivelse af 24/2 2010 indbragt sagen for nævnet og hertil anført:

"Lejligheden blev overtaget med brugsret d. 4/10 2009, og i forbindelse med totalrenovering af badeværelse blev det afdækket, at der var et problem med de konstruktive forhold i huset:

I den bærende bjælke under badeværelsesrummet, var der dels en rådskade ved afløbet, der VAR taget forbehold for i ejerskifteforsikringen. (se Bilag …: Police), Denne rådskade blev dog dækket af husets almindelige forsikring med 11.300 kr. og har ikke iø noget med denne sag at gøre - udover at samme bjælke havde et andet problem:

Der mangler en tværbjælke til understøtning af vægge/gulv. Dels af den rådskadede bjælke - dels til understøtning af hjørnet ud mod trappen. På de oprindelige tegninger af huset, er der vist, at der skulle ligge en bjælke på pågældende sted.(Bilag …: Skitsetegning)
Undertegnede anmeldte skaden som en skjult mangel, og håndværkere måtte i samarbejde med rådgivende ingeniør foretage forstærkninger af konstruktionen med en afstivende stålbjælke, før der kunne støbes nyt gulv. (Bilag …: Ingeniørtegning)
Ejerskifteforsikringen har både i den første vurdering af 23. december 2009 (Bilag …), og i afvisningen af klagen af 25. januar 2010 (Bilag …) gjort gældende, at der ikke er tale om en skade, da der ikke er sket nogle skader i huset i de 100 år, det har stået - at det var datidens byggestil - og at man må påregne at foretage forstærkninger i huset i tilfælde af omfattende renoveringer.
I tilstandsrapporten (Bilag …, bilag … :billede af skader) ER der beskrevet revner/sætningsskader i væggene i badeværelset (og der var reparationer efter tidligere skader) - men årsagerne til dem, bedømmes fejlagtigt IKKE i tilstandsrapporten til at være alvorlige. Det er derfor ikke rigtigt, som ejerskifteforsikringen påstår, at huset ikke har taget skade - eller ikke ville tage mere skade, hvis ikke der blev grebet ind! Det er ikke 100 år siden at væggene i badeværelset blev malet sidst - og revnerne, der kan ses på billedet, er derfor kommet til indenfor de seneste år, hvilket betyder at der ER progression af skaden/manglen på understøtning.

Undertegnedes husforsikringsselskab har bedømt, at såfremt det var en ejerskifteforsikringssag hos dem, ville den være dækningsberettiget netop af denne årsag! Rådgivende ingeniør (Bilag …: brev til forsikringen) har også udtalt sig desangående, og vurderer det også til at være en konstruktiv mangel, som ikke kunne ignoreres.

I de gamle ansøgninger om byggetilladelse til installation af badeværelser, (Bilag …) ansøges der om at støbe gulv på første sal på badeværelset med Livotol, der er et lettere materiale end beton - men man lagde alligevel et terrazzogulv, der er meget tungere! Skaderne kan således også tænkes at være kommet ved, at man har brugt et for tungt materiale ift. konstruktionen - og belastningen er tiltaget ved, at der har manglet en afgørende bjælke. Hvis Dansk Boligforsikring holder fast i, at det var datidens byggestil, er der en ulovlighed i, at der er brugt et andet materiale, end der fra kommunen var givet tilladelse til - og dette er i følge ejerskiftepolicen dækket. Det HAR betydet nyere sætningsskader - og har også skjult for undertegnede køber, at der var begrænsninger ift hvilke materialer, der kunne anvendes ved en eventuel renovering.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
At få dækket de udgifter, der har været ift. forstærkning af bjælkelaget, da renovering af badeværelse ikke kunne gennemføres inden for entreprisens tilbud, med denne mangel, Merudgiften kunne ikke forudses på grundlag af observation, tilstandsrapport, tegninger eller andet. Ekstraudgiften beløber sig til (32.375,00 incl moms for håndværkerarbejde /materialer og ingeniørrådgivning til 10.093,75 incl moms) i alt 42.468,75 kr. De 11.300 er dækket af den alm. husforsikring, da stålbjælkekonstruktionen samtidig afhjalp rådskaden, og dette beløb skal fratrækkes. Dvs. beløbet, der søges dækket hos ejerskifteforsikringen Dansk Boligforsikring udgør 31.168,75 kr."

5. 77.902

Selskabet har i svarskrivelse af 16/4 2010 til nævnet anført:

"Klageren har overfor selskabet gjort gældende, at vi skal dække de udgifter (31.168,75 kr.), der har været i forhold til forstærkning af bjælkelaget, da renoveringen af badeværelset ikke kunne gennemføres i henhold til entreprenørens tilbud uden en samtidig forstærkning af det eksisterende.

Ved selskabets besigtigelse kunne det konstateres, at konstruktionen af etagedækket er udført efter sædvanlig byggemetode på opførelsestidspunktet i år 1906. Til dokumentation herfor vedlægges 2 billeder af gulvkonstruktionen (bilag …). På billederne er den anmeldte bjælke omkranset. Billederne viser, at der er tale om det oprindelige bjælkelag, som nu er 104 år gammelt. Som det kan ses på billederne kunne der ved selskabets besigtigelse ikke konstateres nogen skader som følge af konstruktionen af etageadskillelsen. Henset til at ejendommen er opført for 104 år siden, og der ikke kan ses skader, der kan henføres til den anmeldte bjælke, er det selskabets opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skade jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

I forhold til om der er en konstruktionsfejl jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1 er selskabets udgangspunkt ejendommens opførelsesår (1906). Vurderingen af om der er en konstruktionsfejl sker ud fra de regler, der var på op/udførelsestidspunktet. Dette udgangspunkt ændres, hvis der sker væsentlige godkendte om- eller tilbygninger.

I 1906 var der ikke nogen landsdækkende byggelovgivning, som ejendommen skulle opføres i henhold til. Da det er den oprindelige bjælkekonstruktion, er der ikke sket om- eller tilbygninger, som ændrer vores udgangspunkt. Der er derfor ikke tale om en ulovlig bygningsindretning.

Klager begrunder sit krav med, at de oprindelige tegninger viser en anden konstruktion af bjælkelaget. Det forhold, at de oprindelige tegninger afviger fra de faktiske forhold medfører ikke i sig selv, at forholdet kan siges at være en skade. Hertil skal bemærkes, at det heller ikke er en skade, såfremt afvigelsen betyder en fordyrelse af et planlagt renoveringsprojekt, se for eksempel kendelserne fra Ankenævnet nr. 63.795 og nr. 71.554.

Under klagers sagsfremstilling anføres det, at gulvet er belagt med terrazzo i stedet for livotol, som oplyst i ansøgningen til kommunen fra september 1931. Dette forhold medfører heller ikke i sig selv af, at der er en skade eller nærliggende risiko herfor. Det skal her bemærkes, at selskabet ved besigtigelsen var gulvbelægningen fjernet i forbindelse med klagers renovering af badeværelset. Gulvet er derfor en del af den påtænkte renovering, og omkostninger hertil er ikke dækket, da klager ikke har haft et økonomisk tab, som er en forudsætning for at opnå dækning under en skadesforsikring.

Konklusion

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de anmeldte forhold ikke er dækket under ejer skifteforsikringen, da forholdet ikke afviger nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder, stand og konstruktion."

I policen hedder det bl.a.:

"Særlig undtagelse:

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens badeværelse, som følge af fugt."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte skitser af ejendommen og fotos.

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.

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

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

…

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede 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:
Uanset, om bjælken skulle have haft vedhæftning i muren eller ej, finder nævnet, at forholdet ikke udgør en nærliggende risiko for skade i forhold til konstruktionen før klagerens renovering. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at anerkende, at forholdet kan karakteriseres som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet finder det endvidere ikke godtgjort, at forholdet på opførelsestidspunktet kunne anses for en ulovlighed, hvorfor nævnet heller ikke kan pålægge selskabet at betale erstatning i henhold til ulovlighedsdækningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen