861/11

Den 14. februar 2011 blev i sag nr. 78.171:

xxxxx xxxxxxx
xx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt for skader på den forsikrede ejendoms ydervæg og gulv.

Selskabet har givet tilsagn om delvis dækning. Selskabet har afvist at udbetale yderligere erstatning. Selskabet har begrundet afgørelsen med, at det har dækket den del, som vurderes at udgøre en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har desuden henvist til, at der ikke er tale om ulovlige bygningsindretninger.

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1960 med en tilbygning fra 1999. Ejendommen blev købt af klagerne med overtagelse den 1/3 2009. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 6/2 2009. Det forhold, som klagen vedrører, er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Af klagernes skadeanmeldelse af 24/9 2009 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skaden**

Hvornår opdagede De skaden.:(dato) 19/9-09.
…

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

Beskrivelse: Ved nedbrydning af faste skabe i soveværelse.

Hvori består skaden(hvad er skadesramt.)
Råd og fugtskade i ydervæg + gulv."

Sammen med skadeanmeldelsen modtog selskabet to tilbud på nedbrydning af det eksisterende terrændæk samt nedrivning og bortskaffelse af væg.

Den 23/10 2009 blev ejendommen besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent. Af besigtigelseskonsulentens rapport fremgår:

"**Landsbyhus i 1 plan med tilbygning - Stand: Svært at bedømme, da FT roder lidt, men vil tro over middel - Nedlagt erhverv i enden af huset - Fra 1960.**

Anmelder: Fugt i gulvkonstruktion i værelset

Det har der også været engang (?). Huset er blevet skalmuret på den ene side, om det er en hel sten, og om der er isolering i, det kan jeg ikke svare på. Men det er en relativ tyk væg, og jeg har en formodning om, at huset er bygget op i gasbeton, som så er strukturpudset på den anden side.

Der ligger sådan en trækliste hele vejen rundt i værelset, som han har haft lagt ud, dengang da han støbte gulvet. Så har han kunnet trække betonen hen af, så han havde to fikse punkter, så det blev jævnt.
Han har lavet nogle punkter, hvor han har støbt den træliste ned, og så har han hældt Lecanødder ud, og så hældt beton ud over, så han har kunnet bruge de nedstøbte trælister til at trække på.

Der har været en utæthed ved facaden eller væg, for trælisten i det ene hjørne er rådnet væk, og den ligger egentlig ikke rigtig godt der. Vi har noget gips væg / forsatsvæg indvendigt også, hvor der er noget nedbrud over i hjørnet. Det har ikke været synligt for den byggesagkyndig det her, fordi der har stået et indbygningsskab i det hjørne. Fodpanelet er også helt rådnet væk. Men det hele er knast tørt, og vi tror såmænd ikke, at der er noget aktivt eller noget fugtopstigning der mere, fordi man har sat den skalmur på, og det er garanteret, fordi muren har blevet ved med at tage vand, at man har haft gjort sådan.

Så jeg ville nedskrive hans selvrisiko med den reparation af den træliste rundt, og så til to punkter reparation i gipsvæggen. Det vil ligge i selvrisikoen.
Jeg ser ikke noget i TR, men det er jo også skjult så han kan ikke se noget.

Nedskrivningen vil ligge i størrelsesorden af kr. 3500 - 4500,- for det. Det er at pille listen op og så støbe efter.

FT har nogle planer om, at fjerne radiator og banke det hele op og så støbe, lægge gulvvarme, og det har han haft planlagt, inden han startede på det her. Så han er i gang, men det er en rigtig jyde, så der er ikke ret meget at gøre med at diskutere med ham. Men han har plan-

lagt renovering af det. Hans tømrer har sagt, at den væg skal helt ned og ny op, og mureren har sagt, at gulvet skulle bankes op.
Jeg har sagt til ham, at det ikke vedkommer os, da vi kun vil være med på en reparation, og det er en partiel udbedring i gipsvæg samt at reparere den liste hele vejen rundt."

I selskabets brev af 26/11 2009 til klagerne hedder det bl.a.:

"Forholdet kan udbedres ved at tage trælisten op og så støbe det til, og så en mindre reparation af den skadede del af gipsvæggen.

Forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Når arbejdet er udført, bedes De fremsende kopi af faktura til Dansk Boligforsikring A/S. Da Deres selvrisiko pr. skade er 5.000 kr. vil der ikke komme et beløb til udbetaling, men Deres samlede selvrisiko vil blive nedskrevet i den resterende forsikringsperiode, når dokumentationen for arbejdets udførelse er modtaget."

Ved brev af 11/2 2010 til selskabet oplyste klagerne, at forholdet efter deres opfattelse var mere omfattende end selskabets konsulent havde vurderet. Vedlagt brevet modtog selskabet fire fotos.

Selskabet besvarede henvendelsen ved brev af 23/2 2010. Af dette brev fremgår bl.a.:

"Jeg har modtaget Deres brev af 11. februar 2010, og forelagt billederne for konsulent L.M.

Han oplyser, at lægten (bunden af træskelettet) kan udskiftes partielt og gipsvæggen kan repareres med et stykke gipsplade.

Dette kan selskabet tilbyde at dække under ejerskifteforsikringen.

De bedes derfor indhente tilbud på de anerkendte forhold fra relevante håndværkere."

Vedlagt brev af 4/3 2010 til selskabet sendte klagerne udtalelse fra rådgivende ingeniørfirma. Af udtalelsen, der er dateret 9/2 2010, fremgår:

"Den 28. december 2009 undersøgte jeg skader og omfang i sydvendte værelse på ... Der blev foretaget en visuel gennemgang af den indvendige gipsskillevæg og betongulvet i værelset.

Skillevæg:
Skillevæggen er opbygget på et træskelet med isolering og gips.
Det er min vurdering, at den nederste halvdel af væggen, er i så dårlig beskaffenhed, at den skal skiftes ud pga af fugt i konstruktionen.
Årsagen til fugtskaden er sandsynligvis at træskelettet ikke er opbygget korrekt. Der er ikke lavet en effektiv fugtspærre mod øvrige konstruktioner. Den nederste rigel ligger i direkte kontakt med betongulvet og væggen er ikke beskyttet af murpap. Der er helle ikke lavet en fugtspærre i form af f.eks vindpap mod ydervæggen, som oprindeligt var en massiv mur.

På grund af muligheden for den fri vandring i trækonstruktionen, har fugten sandsynligvis bredt sig i hele væggen. Væggen har været udsat for fugt i gennem en lang periode. Fugten ser dog ud til at være aftagende efter at tidligere ejer har skalmuret huset og dermed sikret en afbrydelse af fugten i hulmuren. Dette ændrer dog ikke på de skader fugten har gjort på væggen.

Min konklusion er, at hele den lette væg mod facaden skal skiftes ud og udføres korrekt: Opbygning af ny letvæg: Vindpap mod gulv og ydervæg, isolering, stålskelet, dampspærre, 2 lag gips og malerarbejde.

Gulvkonstruktion:
GI. betongulv, lecanødder og beton/træ.
Gulvet har sætningsskader (revner i betonen) hvilket ikke burde forefindes, når det er så få m^2. Man har nedstøbt trælægter i gulvet, hvilket formindsker styrken i betonen betragteligt.
Der er ikke lagt rionet oven på lecanødderne, hvilket har umuliggjort en jævn fordeling af legat, når man har støbt beton. Lecanødder er kapilarbrydende og lægges normalt i lag på 150-200mm, men her er laget højest 50mm og i form af 'bjergtoppe'. Dvs. at 'dalene' er kuldebroer til gl. betongulv.

Min vurdering er, at gulvet skal bankes op og fjernes.
Opbygning af ny gulv: 200mm lecanødder, rionet, 20mm polystyrenkant, 80 mm beton.
Opbygning af ny gulv med gulvvarme: 320 mm polystyren (er også kapilarbrydende), rionet, 20 mm polystyrenkant, 100 mm beton."

Ved brev af 15/3 2010 til klagerne fastholdt selskabet, at forholdet kunne udbedres på den anviste måde.

Den 15/4 2010 har klagerne indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

Det er ikke med sikkerhed konstateret, hvor fugtkilden stammer fra og/eller om den er standset. Vi kan ikke påbegynde en reparation før dette er konstateret.
For at konstatere dette, er det nødvendigt at nedbryde mere af væggen og gulvet.
De håndværkere vi har haft kontakt med har udtalt, at det er helt umuligt at sammenføje datidens brugte damspær med nutidens damspær samt lægter midt på en væg.
Da man ikke med sikkerhed kan sige om fugten stammer fra under gulvet er en reparation med at fjerne trælisten (lægten) som ligger nede i gulvet langs alle 4 vægge og støbe det til måske blot at udskyde problemet. Selskabets tilsagn om at ville betale for reparation af den nederste del at gipsvæggen og partiel udskiftning af lægten vil således ikke være i nærheden af at dække udgifterne til hvad det koster at udbedre problemet og er dermed helt uacceptabel. Vi ønsker, at selskabet skal betale for udgifterne til reetablering af gulv og væg."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 11/5 2010 bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
…

Det oplyses på baggrund af besigtigelsen, at der ligger en trækliste hele vejen rundt i værelset. Liste er formentlig lagt i forbindelse med, at der er støbt gulv, hvor man har brugt listen til at trække betonen af, så det blev jævnt. Der har formentlig tidligere været en utæthed ved facaden eller væggen der har ført til, at listen i dag fremstår med nedbrud. Derudover ses der nedbrud i hjørnet i forsatsvæggen.

Det hele er i dag knastørt.

Forholdet kan ifølge besigtigelseskonsulenten udbedres, at listen fjernes og der støbes efter samt, at den nederste del af forsatsvæggen og panelet repareres. Udbedringsomkostningerne er af besigtigelseskonsulenten vurderet til mellem 3.500 - 4.500 kr.

Klager og dennes rådgiver … Rådgivende Ingeniører oplyser, at der efter deres opfattelse bør hele væggen udskiftes og der skal etableres en helt ny gulvkonstruktion.

Ejerskifteforsikringen er en reparationsforsikring og ikke en forbedringsforsikring. Det betyder, at klager skal stilles som om der ikke er konstateret nedbrud i væggen og som er aldersvarende - hverken værre eller bedre. Det er selskabets opfattelse, at forholdet kan udbedres tilfredsstillende med denne partielle reparationsløsning.

For så vidt angår gulvene er det helt sædvanligt, at der med tiden kan opstå mindre revner i betongulve, som er udlagt uden brug af svindarmering, hvilket er helt sædvanligt i boliger fra 1960. Henset til, at gulvet har ligget siden 1960 er det forventeligt, at der skal foretages mindre vedligeholdelsesarbejder i form af spartling af revner, før end der kan pålægges nyt gulv.

Gulvkonstruktionen - som den vil fremstå efter den partielle reparation af listen og efterstøbning - vil derfor ikke afvige nævneværdigt fra andre ejendomme med samme alder og konstruktion - og opfylder derfor ikke skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Gulvet vil herefter fortsat kunne egne sig som underlag for en belægning.

Ved opsætning af ny væg og etablering af ny gulvkonstruktion opnår klager en forbedring af ejendommen. Det kan naturligvis være hensigtsmæssigt at opdatere/forbedre ejendommen når man nu er i gang og det vil naturligvis også være ønskværdigt at få en gulvkonstruktion, hvor der kan ilægges gulvvarme og rionet. Dette er blot et forhold som er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Ejerskifteforsikringen har med den anviste udbedringsmetode dækket det som vurderes at være en skade jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og anvist en udbedring i form af reparation.

Det skal endelig bemærkes, at ejendommen fremstår med gængse konstruktioner for en ejendom fra 1960, og der kunne derfor ved besigtigelsen ikke konstateres ulovlige bygningsindretninger, som anført under forsikringsbetingelsernes punkt 15.1.

3. Konklusion:

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at den udbedringsanvisning som selskabet har anvist er den reparation som klager er berettiget til under ejerskifteforsikringen. Den udbedringsmetode som klager anviser, er naturligvis ønskværdig, men er en klar forbedring af ejendommen og omkostningerne hertil kan selskabet ikke tilbyde at dække under ejerskifteforsikringen.

Klagen bør derfor afvises."

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, 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.
…
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:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet erklære sig enigt med selskabet i, at klagerne ikke har bevist, at forholdet - bortset fra den del, som selskabet har anerkendt - opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition. Klagerne har heller ikke bevist, at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde. Da nævnet må lægge til grund, at den anerkendte skade kan udbedres på den måde, som selskabet har angivet, kan nævnet herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen