887/12

Den 12. marts 2012 blev i sag nr. 80.398:

xxx xxxxx xxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

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 i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade eller medfører nærliggende risiko herfor.

Den forsikrede ejendom er opført i 1877, og der er i 2004 opført en tilbygning. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 8/10 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 20/6 2008. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger, der er relevante for sagens afgørelse.

Klagerne anmeldte den 6/12 2010 til selskabet, at ejendommens tag havde ”sat sig”.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 13/1 2011. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"**Anmeldte forhold:**
Taget sætter sig

Besigtigelsen:
Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Han har haft en tømrer ude grundet en rygning, der har været revnet, (lodret revne).

Det er den rygningsplade, som forbinder en tilbygning og så det gamle hovedtag.

Tilbygningen skulle være lavet i 2004, og den er i forlængelse af det oprindelige hus.

Huset har eternittag på. Et absolut ældre eternittag med en K3 bemærkning på slidte asbestplader. Det nye er også eternit.

Vi tager et par tagplader af og ser, at den oprindelige tagkonstruktion består af: gamle originale bjælker i etageadskillelsen, og så er der lagt ekstra nye bjælker ind, og så er der lagt, som jeg vil mene, nogle hjælpespær m.m. ind imellem, men vi har stadigvæk nogle af de gamle spær, der hvor vi kigger.

Anmeldelsen skal nok forstås på den måde, at de mener, at der er en lunke 1,5 meter før det nye tag.

Jeg opfatter det ikke som en lunke, men som en skævhed i forbindelse med, at man har sammenbygget noget nyt og noget gammelt uden, at man har taget af det gamle hus.

Den rygning går absolut skråt op og derfor revner den, når den bliver spændt til.

Det kan sagens være, at taget har arbejdet en lille smule. Det vil måske være mærkeligt andet.

Så snakker vi lidt om befæstelsen af spær nede i etageadskillelsen. Jeg kan se, at det er stiksøm, men jeg kan ikke se, hvordan resten af det hænger sammen.

Noget af huset er bindingsværk, noget er ikke, og hvor meget af bindingsværket der står inde i murene, har jeg ikke nogen ide om. Eller om forsatsvægge har fat i spær.

Konklusion:
Jeg ser ikke nogen skade i det. Jeg ser det som en sammenbygning, hvor der er skævheder imellem en ny og en gammel tagplade.

FT er meget fremme i skoene, og han fisker helt sikkert efter, at vi skal tage det af, så han kan få nye tagplader på.

Indvendigt har vi ikke nogen revner i indervægge på 1. salen, som skal fortælle, at vi har noget, som sætter sig. Vi har en skævhed ved lysningerne i det øverst oppe. Det er bygget skævhed fra starten af, for vi har ingenting, som revner, og vi har gips og vi har tapet, og de ville lave en revne.

Det mener jeg absolut bekræfter, at vi ikke har nogen sætning i det."

Selskabet afviste ved brev af 15/2 2011 at yde dækning.

Herefter anførte klagernes advokat i brev af 23/2 2011 til selskabet:

"Jeg har gennemgået papirerne i forbindelse med min klients køb af ejendommen, herunder tilstandsrapport og den tegnede ejerskifteforsikring, ligesom jeg har besigtiget ejendommen.

I tilstandsrapporten er det vedrørende taget konstaterede ikke oplyst. Ved min besigtigelse var der ligeledes fremkommet en 'stor revne' fra toppen af ydermuren til sokkelen, ud fra det punkt, hvor taget har 'sat sig'. Den 'spænding', som De omtaler i Deres skrivelse af 15. februar 2011, har tilsyneladende yderligere forårsaget den omhandlede revne, som umiddelbart ikke skønnes, at være nogen 'sætningsskade', idet jeg dog kraftigt skal fremhæve, at jeg ikke er kyndig udi det byggetekniske.

Det kan konkluderes, at det nu konstaterede ikke har været tilstede på overtagelsesdagen, da den bygningssagkyndige ingen bemærkninger har gjort herom.

Som begrundelse for Deres afslag om dækning, henviser De til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.2. Der er ingen tvivl om, at den anførte lunke/nedbøjning på 1,5 meter skyldes opførelsesfejl, idet taget burde have været taget af det gamle hus, forinden sammenbygning blev udført. Dette har medført den konstaterede skade på taget, og den efterfølgende revnedannelse, som vistnok i den grad ikke blot har givet nærliggende fare for skader på de forsikrede bygninger/bygningsdele, men som rent faktisk er konstateret.

Jeg beder Dem, inden 8 dage fra d.d., meddele mig, hvorvidt De kan anerkende, at det konstaterede er omfattet af policens dækningsomfang."

Selskabet fastholdt ved brev af 15/3 2011 sin afgørelse. Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Selskabet har i brev af 24/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Klageren har overfor selskabet gjort gældende, at vi skal dække sætningsskader på ejendommens tagbeklædning og tagkonstruktion.

Beboelsesejendommen fremstår som et længehus med sadeltag og udgøres af den oprindelige bygning fra 1877 samt af en tilbygning fra 2004.

Ved selskabets besigtigelse i januar 2011 kan det konstateres, at klager har udskiftet en rygningstagplade og dermed udbedret skaden. Det har således ikke været muligt, at vurdere karakteren af det anmeldte forhold ud fra tagbeklædningen, da denne i øvrigt fremstod intakt. Ved besigtigelsen fremstår tagkonstruktion, indervægge og loft i overgangen til tilbygningen ligeledes intakte og uden tegn på sætningsskader.

Det er korrekt at ejendommen fremstår med et svagt knæk på rygningen i overgangen til tilbygningen, således at taget på tilbygningen ikke flugter med det oprindelige tag. Det er dog vores opfattelse, at denne omstændighed skyldes, at man bevidst har valgt at opføre tilbygning plant uden i denne forbindelse at udskifte hele tagbeklædningen. Når en eksisterende tagkonstruktion videreføres i forbindelse med en tilbygning, udgør dette ikke en opførelsesfejl i sig selv. Der er tværtimod tale om en sædvanlig fremgangsmåde, der dog ofte medfører den foreliggende kosmetiske uoverensstemmelse, som følge af at der opføres en tilbygning på en

så gammel bygning som klagers, idet disse sjældent står plant. Der er således vores opfattelse, at der ikke er tale om en sætningsskade, men om en bygget skævhed.

Vores opfattelse understøttes af, at der ved den udvendige besigtigelse af tagbeklædningen hverken kunne konstateres sætningsskader eller indikationer herpå. Når klager derudover vælger at udbedre skaden inden vores besigtigelse, uden i denne forbindelse at optage dokumentation, har han på denne baggrund således ikke sandsynliggjort, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

De indvendige vægge i forbindelse med tilbygningen udgøres af gipsplader, der som produkt er ekstremt 'dødt' og således meget følsomt overfor de spændinger, som en sætningsskade af nærværende karakter ville medføre. At der ikke kan konstateres revner, forskydninger eller indikationer heraf på hverken de indvendige vægge, loft eller tagkonstruktion i forbindelse med overgangen til tilbygningen, understøtter ligeledes vores opfattelse, ligesom denne omstændighed ligeledes må svække klagers sandsynlighedsbevis.

Det anføres af klager, at sætningsskaden dels har udmøntet sig i en revne i ydermuren samt i den nu udskiftede rygningsplade i overgangen til tilbygningen, ligesom der kan konstateres en lunke på 1,5 meter før tilbygningen. Denne lunke betragtes af besigtigelseskonsulenten for en skævhed, som er opstået i forbindelse sammenbygningen.

Mindre gennemgående sætningsrevner i sokkel og mur i overgangen til en tilbygning, er et almindeligt og nærmest uundgåeligt fænomen, idet de to bygninger vil arbejde uafhængigt af hinanden (artikel fra 'huset & haven' vedlægges som bilag …). Denne omstændighed forstærkes yderligere, når der - som i dette tilfælde - tilbygges på et gammelt hus opført på syldstensfundament, da denne konstruktionstype arbejder som følge af frostvejr mm. Dette forklarer således også, hvorfor rygningspladen i forbindelse med tilbygningen er revnet med tiden, idet den siden monteringen har ligget i spænd som følge af den byggede skævhed.

Det er således vores opfattelse, at revnen i rygningspladen ikke skyldes en usædvanlig og destruktiv sætning af tilbygningen. Forholdet er derimod en følge af kombinationen mellem en sædvanlig sætning mellem nyt og gammelt samt en tilsigtet bygget skævhed og således uden konstruktiv betydning.

Konklusion
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen, idet klager ikke har sandsynliggjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade på ejendommen, eller i øvrigt skyldes fejl foretaget i forbindelse med opførelse af tilbygning. Vi har ved besigtigelsen i øvrigt ikke kunnet konstatere forhold, som afviger nævneværdigt fra tilsvarende bygninger af samme alder og stand.

Klagen bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er fremlagt 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.

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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, eller at forholdet medfører nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson