Ankenævnet for Forsikring

894/12

Den 11. juni 2012 blev i sag nr. 81.337:

xxxxx xxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Klagerne har anmeldt følgende forhold:

1) Soklen er ikke ført tilstrækkeligt langt ned, således at skadedyr kan trænge ind under huset, og
2) Skævhed i ejendommen.

Selskabet har i første omgang afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. For så vidt angår skævheden i huset har selskabet dog efterfølgende tilbudt at opgøre en erstatning baseret på en løsningsmodel, hvor huset rettes (helt eller delvist) op på de eksisterende fundamenter.

Den forsikrede ejendom er opført i 1986. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/8 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 28/7 2010.

Klagerne anmeldte ved skadeanmeldelse af 2/9 2010, at de i forbindelse med fjernelsen af en træterrasse havde konstateret store huller ind under huset, hvor skadedyr kunne trænge ind. De havde endvidere opdaget blottede rør, og at noget af isoleringen lå på jorden. Endelig var de blevet opmærksomme på, at den øvre rem på den ene del af huset buede meget, og at gulvet var sunket i samme side af huset.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 16/9 2010. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

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

Sommerhus med overtagelse for 14 dage side - Stand: Et slidt hus, som har været brugt som udlejnings hus - Opført 1986 - Der er lavet en lille tilbygning i 1992 hvor man har inddraget en åben terrasse.

Relevante konstruktioner:

Anmeldte forhold:
1. Skadedyr ifm. manglende rottesikring under huset
2. Skævhed i huset

Besigtigelsen:
Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

1. Manglende rottesikring.
I forbindelse med at de har fjernet en kæmpe stor terrasse, som har dækket det meste af haven, så kommer det frem, at der er gravet huller ind under rottesikringen under huset. Sokkelpladen er ca. 25 cm bred, og slutter flere steder 5-10 cm over jorden hvor terrassen har været.

Træterrassen har været på søjler og strøer, og har ligget foran facaden i hele husets længde. I træterrassen har der været en større swimmingpool som du er gravet væk, og hullet er fyldt op med grus. Hvad der er sket i forbindelse med fjernelsen af terrassen kan jeg ikke vurderer. Der har helt tydeligt siddet noget uden på den eternitsokkelplade som nu sidder der. På hjørnet af huset er sokkelpladen knækket/skåret af, så den har nok fulgt terrassen rundt.

De har haft en TV-inspektion inden under huset, hvor den viser at noget isolering er faldet ned (ca. 1/2 kvm som jeg kan vurdere det). Det har ingen praktisk betydning.
Vi har nogle huller omme på den anden side, som er gravet ned, og jeg kunne godt tro, at det kunne være en ræv, der har holdt til. Der er mange mus, og det har de også nu. Men ikke rotter. Det kan aldrig undgås at dyr finder på at flytte ind i et sommerhusområde. Har huset stået tomt i lang tid kan man næsten være sikker på det.

Dyret - hvad det end har været - har kunnet grave sig under eternitpladerne, og det er formentligt det der er årsag til at der er noget løs vindspærre og isolering der er faldet ned.

Der er ikke plads til at man kan komme ind under huset, så skal isoleringen sættes op på plads er man nødt til at gøre det oppe fra.

Skævhed i huset på 4-5 cm.
I samme side som tagterrassen, har huset sat sig.
Huset står på punktfundamenter, og der er ikke noget usædvanligt i, at en af søjlerne har sat sig lidt.

Der hvor den har sat sig mest er sætningen mellem 4 og 5 cm.

Der er et ret nyt loft, som er rettet op til vandret. Gulvet falder derimod tilsvarende sætningen 4 - 5 cm ud mod facaden.

Fundamenterne er fra opførelsen i 1986. I 1991 er en tidligere åben terrasse blevet inddraget i stuen, og det har medført lidt ekstra belastning på punktfundamenterne. Det kan måske være en del af forklaringen.

Der er nok ikke risiko for yderligere sætninger af betydning, og man kan formentligt fjerne en del af skævheden ved at hæve hjørnet lidt, og lægge en klods mellem bundrem og punktfundament."

Ved brev af 22/10 2010 afviste selskabet at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold.

Klagerne indhentede herefter en rapport af 3/1 2011 vedrørende ejendommens gulvkonstruktion og fundering fra et rådgivende ingeniørfirma. Heraf fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**
Ved besigtigelsen er der fokuseret på de bygningsdele, der efter ejerens opfattelse ikke er i orden og som er følgende:

1. Isolering under gulvene
2. Manglende 'sokkel'
3. Skæve gulve og facaderem der hænger.

Ad 1 - Isolering under gulvene:
Ud fra det besigtigede er det min vurdering, at isoleringen og vindspærren under gulvet i den oprindelige bygning er i orden. Derimod er vindspærren og gulvopbygningen i det hele taget mangelfuld og uprofessionelt udført i hele den sydligste del af huset, samt i området under køkken og bad. Det oplyses, at den sydligste del af huset oprindeligt blev opført som en åben terrasse og som nu er inddraget i bygningen.
…
Udbedring: Gulvet fjernes i den sydligste del samt så langt ind under huset så vandrørene kan isoleres. Derefter genopbygges vindspærren, isoleringen og konstruktionen korrekt.

Ad. 2 - Manglende 'sokkel':
Sokkelen der består af eternitplader skal føres så langt ned i jorden, at det sikres at der ikke kan trænge skadedyr ind under bygningen. Sokkelen skal forsynes med et tilstrækkeligt antal ventiler til ventilering af gulvkonstruktionen.

…
Her ses tydelige spor fra dyr der er trængt ind under sokkelen (eternitpladen), som stort set her kun når ned til terrænet.

Udbedring: Sokkelplader der ikke når minimum ca. 20 cm ned under terræn udskiftes med større sokkelplader.

Ad. 3 - Skæve gulve og facaderem der hænger:
Under besigtigelsen kunne det konstateres, at gulvet i stuen falder væsentligt udefter, på den yderste del ud mod vestfacaden. Udefra ses tydeligt at facaderemmen hænger og dermed at hele ydervægskonstruktionen har sat sig.
…
Her er der opspændt en snor i bunden af facaderemmen, som viser at remmen og dermed hele vestfacaden er sundet ca. 3-4 cm på midten.

Der er tydeligvis tale om en sætningsskade som følge af utilstrækkelig bæreevne i de punktfundamenter som skal bære hele denne facade.
Skaden kan ud over generne ved det skæve gulv medføre, at vinduesruderne i denne facade kan revne. Taget sat sig tilsvarende og vil hurtigt give anledning til vandansamling midt på tagrenden.
Det skal her præciseres, at fundamenter hvad enten der er tale om stribefundamenter eller som her punktfundamenter, skal opfylde gældende reglement og normkrav på opførelsestidspunktet. Det vil sige, at de skal projekteres og udføres på en sådan måde, at de under hensyntagen til foreskrevne laster, ikke får sådanne bevægelser eller deformationer, at bygværkets evne til at opfylde deres formål mistes eller nedsættes væsentligt i hele deres forudsatte levetid. (Uddrag af afsnittet Funktionskrav i Norm for fundering DS415, 2. udg. 1977)

Udbedring: Vestfacadens bundrem understøttes og de nuværende punktfundamenter frigraves. Derefter hæves facaden forsigtigt til korrekt niveau og der støbes omkring de nuværende punktfundamenter, så de får en større fod med tilstrækkelig bæreevne."

Efter at have modtaget indsigelser fra klagerne og deres advokat foreslog selskabet ved brev af 4/5 2011 at lade en håndværker udarbejde et tilbud på udbedring med henblik på, at sagen kunne afsluttes forligsmæssigt. Efter henvendelse fra klagernes advokat præciserede selskabet ved brev af 8/6 2011, at det tilbud, klagerne blev opfordret til at indhente, alene skulle vedrøre genopretning af skævhederne på huset og altså ikke udbedring af de øvrige anmeldte forhold.

Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Klagernes advokat har i brev af 28/9 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Til støtte for mine klienters synspunkter i sagen, gøres følgende gældende:

Mine klienter har netop tegnet ejerskifteforsikring med henblik på at få udbedret skader, som var til stede inden overtagelsesdagen, men som ikke var nævnt i tilstandsrapporten, og ingen af de anvendte skader er på nogen måder nævnt i tilstandsrapporten.

Det bestrides på det kraftigste, at de anmeldte skader er almindelige for ejendommen af den pågældende alder og type, men det er derimod skader som ligger langt ud over, hvad man forventer at acceptere, herunder også henset til ejendommens alder og generelle stand.

Det er desuden ikke skader, som mine klienter måtte forvente at skulle afholde udgifter til forud for deres køb af sommerhuset."

Hertil har selskabet i brev af 20/10 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

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

Manglende rottesikring

Indledningsvist skal det bemærkes, at klager forud for skadeanmeldelsen havde fjernet en stor terrasse samt en swimmingpool foran huset. Det har derfor ikke været muligt med sikkerhed at konstatere konstruktionerne forud for det af klager udførte arbejde.

Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at sokkelpladerne langs vestfacaden (hvor der tidligere var terrasse) ikke var ført ned til terræn. På østfacaden sås desuden tegn på, at et dyr på et tidspunkt har kunnet grave sig under sokkelpladen.

Ved besigtigelsen under huset kunne der ikke konstateres skader, bortset fra at lidt isolering under gulvet (ca. 1/2 m^2) var faldet ned. Der er tale om et sommerhus, og som sådan er det uden praktisk betydning, at der mangler lidt isolering. Sommerhuset er opført i 1986, og det anmeldte forhold vurderes ikke at gå ud over de småskavanker, som man altid må påregne i et tilsvarende hus af samme alder.

Sokkelpladerne langs vestfacaden kan uden problemer udskiftes til bredere plader, der kan føres under terræn. Klager har selv fjernet terrassen langs huset, og det er derfor ikke muligt, at se hvorledes sokkelplade/terrasse tidligere var udført. Det fremgår af byggetilladelsen, at terrasse og hus er opført samtidigt, hvorfor det er sandsynligt, at sokkelpladerne tidligere fulgte terrassen. Når nu terrassen er væk er der naturligvis behov for at lukke af hvor terrassen tidligere var fastgjort til huset, men denne udgift er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Langs husets øvrige sider når sokkelpladen til terræn, men hvor der er gravet under pladen, går denne kun ca. 5 - 7 cm under terræn. Selv om pladen blev ført 20 cm under terræn ville det dog næppe være tilstrækkeligt til at sikre, at dyr ikke i fremtiden kan grave sig under. Sommerhuse står i sagens natur tomme en stor del af året, og det er ikke usædvanligt, at man som sommerhusejer kan komme ud for, at der har været 'gæster' i løbet af efteråret og vinteren. Det må anses at høre til sædvanligt vedligehold at lukke den type huller ind under huset.

At der er skadedyr der har gravet sig ind under sommerhuset, kan ikke i sig selv betegnes som en skade. Da der i øvrigt kun er konstateret meget begrænsede skader på huset, som ikke har nogen betydning for klagers muligheder for at anvende huset i normalt omfang, fastholdes at det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vedrørende skæve gulve

Skævhederne vurderes, at skyldes en sætning i et eller flere af husets punktfundamenter. Den præcise årsag til sætningerne kendes ikke, men det kan ikke udelukkes, at sætningen er sket efter, at stuen i 1991-92 blev udvidet ved inddragelse af den overdækkede terrasse.

Den tidligere ejer har på et tidspunkt, efter at sætningen er sket, monteret et nyt loft, som ved opmåling kunne konstateres at være vandret. Det må derfor antages, at eventuelle fremtidige sætninger vil være meget begrænsede.

Dansk Boligforsikring har tidligere tilbudt klager at lade indhente et tilbud på en opretning af huset. Uanset at klager ønsker alle forhold dækket, og derfor ikke ønsker at forlige sagen på baggrund af et tilbud om partiel afhjælpning, vil selskabet nu bede en lokal håndværker om at give et tilbud på opretning, med henblik på at opgøre en erstatning vedrørende dette punkt.

Konklusion:

Dansk Boligforsikring fastholder, at mindre skader på isoleringen under gulvet i et sommerhus, ikke er et forhold som kan antages at nedsætte brugsværdien af ejendommen. Klager har desuden ikke sandsynliggjort at der er forhold omkring soklens konstruktion, som er ulovlige, eller som kan antages at medføre nærliggende risiko for skade.

Vedrørende sætningen vurderes forholdet ikke at udgøre en skade, henset til at husets er konstrueret med et pælefundament. Dansk Boligforsikring er dog indstillet på at opgøre en erstatning baseret på en løsningsmodel, hvor huset rettes op (helt eller delvist) på de eksisterende fundamenter."

Selskabet fremsendte ved brev af 15/11 2011 til klagernes advokat et tilbud på opretning af ejendommen. Af brevet fremgår bl.a.:

"Som det fremgår at det fremsendte tilbydes arbejdet udført for kr. 13.500 ekskl. moms. Opretningen er blevet drøftet mellem besigtigelseskonsulent … og ... Der er enighed om, at det vil være muligt at løfte på facaderemmen, forudsat at huset er konstrueret, som det fremgår af bygningstegningerne.

En opretning af huset, kan naturligvis medføre spændinger andre steder i huset, og det vil formentligt ikke være formålstjenligt at oprette fuldtud. Udgangspunktet er således, at man vil oprette til et acceptabelt niveau, ikke nødvendigvis til vandret. For at undgå skader på huset vil opretningen ske af flere omgange.

Jeg har på baggrund af tilbuddet opgjort en erstatning vedrørende skævhederne til kr. 16.875 inkl. moms. Erstatningen udbetales iht. forsikringsbetingelserne når forholdet er udbedret. Ved udbetalingen fradrages selvrisiko med kr. 5.000.

Byggefirmaet tager forbehold for skader på eksempelvist vinduer, og jeg bekræfter derfor, at såfremt der ved opretningen måtte ske skader på huset, vil disse være meddækket."

Herefter har klagerens advokat i brev af 19/1 2012 bl.a. anført:

"I ovenstående sag skal jeg hermed komme med bemærkninger til det af selskabet fremsatte tilbud.

7. 81.337

Det er undertegnedes opfattelse, at tilbuddet er en anerkendelse af dækning for en del af de anmeldte skader,

Begrundelsen for ændringen af selskabets indstilling til skaderne fremgår dog ikke af tilbuddet, og det fremstår derfor noget besynderligt, at forsikringsselskabet efter at der er forløbet over et år, nu anerkender at en del af de anmeldte forhold er dækningsberettiget.

I forlængelse heraf og som svar på tilbuddet skal det anføres, at mine klienter ikke kan acceptere den forslåede udbedringsmetode, da denne ikke omfatter en tilnærmelsesvis fuld udbedring af forholdet og hvad forholdet berettiger til.

Selskabet tilbød derudover tidligere i forbindelse med forligsdrøftelserne, at der også medfulgte en udskiftning af sokkelpladerne, hvorfor det nye mere begrænsede tilbud heller ikke kan accepteres af denne grund.

Der henvises i relation til udbedringsmetode til den som bilag 6 fremlagte rapport, og den heri anførte udbedringsmetode, som er den korrekte metode set fra mine klienters synsvinkel.

Yderligere så fremgår det ikke af selskabets tilbud, om der sker dækning af de påførte ekstra omkostninger i form af udgifter til videooptagelse, ingeniørrapport samt advokat, som mine klienter har måttet afholde som følge af selskabets afvisning af dækning.

Såfremt selskabet ikke fremkommer med et revideret og acceptabelt tilbud anmodes nævnet om, at træffe afgørelse på, det foreliggende grundlag, herunder for henholdsvis udbedringsmetoden for den anerkendte skade, og for så vidt vedrørende afvisning uf dækning for de øvrige skader."

Hertil har selskabet i brev af 2/2 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det fremsendte tilbud er i fuld overensstemmelse med, hvad selskabet tidligere har tilbudt jf. brev af 4. maj 2011 samt af 8. juni 2011 (sagens bilag …). Med hensyn til sokkelpladerne, fremgår det af tilbuddet, at det i et vist omfang vil være nødvendigt at afmontere disse, hvorfor monteringen af nye sokkelplader er inkluderet, i det omfang det naturligt indgår i opretningsarbejdet.

Det fastholdes, at klager selv har fjernet den store terrasse foran huset, hvorfor de manglende sokkelplader på denne side af huset ikke i sig selv er et dækningsberettigende forhold. Der vil derfor ikke blive udskiftet sokkelplader, udover hvad der er nødvendigt af hensyn til opretningen.

Med hensyn til klagers udgifter til nærmere undersøgelser af ejendommen, har disse undersøgelser ikke tilvejebragt nye oplysninger i sagen, ligesom selskabet ikke har gjort brug af rapporterne i forbindelse med udarbejdelsen af et udbedringsforslag. På den baggrund er det ikke selskabets vurdering, at rådgivningsomkostningerne kan betragtes som nødvendige følgeudgifter, der er dækket af ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er fremlagt i sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

8. 81.337

"**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:

Manglende sikring mod indtrængende skadedyr:

Det er ikke godtgjort, hvordan sokkelpladerne har været monteret før klageren fjernede terrassen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at udskifte disse. For de øvrigt sokkelpladers vedkommende finder nævnet, at forholdet udgør en skade, hvis disse sokkelplader ikke er nedgravet 20 cm under terræn.

Skævhed i ejendommen:

Selskabet har anerkendt at yde forsikringsdækning for en opretning af ejendommen til et "acceptabelt niveau" i henhold til det af selskabet indhentede tilbud. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for dette forhold ud over det af selskabet anerkendte.

Øvrige omkostninger:

Vedrørende klagerens udgifter til advokat bemærker nævnet, at ejerskifteforsikringen ikke dækker sådanne udgifter. På baggrund af sagens oplysninger finder nævnet, at heller ikke selskabets behandling af sagen giver grundlag for at pålægge selskabet at

betale klagernes advokatomkostninger. Det bemærkes i øvrigt, at nævnet efter sine vedtægter ikke kan pålægge parterne sagsomkostninger i forbindelse med nævnsbehandlingen.

Nævnet finder endvidere ikke grundlag for at pålægge selskabet at afholde klagernes omkostninger til undersøgelse af ejendommen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at betale for udskiftning af de sokkelplader, der ikke er nedgravet 20 cm under terræn. Dette gælder dog ikke de sokkelplader, der er monteret på den facade, hvor terrassen er fjernet.

Klagerne får ikke medhold i resten af klagen.

Poul Sørensen