925/13

Den 21. oktober 2013 blev i sag nr. 84.228:

xxxxx xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende sætningsskader forårsaget af fejlkonstrueret terrazzogulv.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at skadebegrebet ikke er opfyldt, ligesom forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1906, og at klageren overtog ejendommen den 21/12 2012 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 29/10 2012. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
...		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Enkelte pudsrevner under og over køkkenvindue mod vej. Note: Der må forventes løbende reparation af puds der generelt fremstår i god stand pt.
...		

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Nogle knækkede fliser ved badekar. Note: Der er risiko for følgeskader. Badeværelse generelt i mindre god stand.
	K2	Lodret revne ved dør i tagetagens badeværelse.
6.3 Fuger	K3	Større lodret revne ved front på badekar. Note: Der er risiko for følgeskader i bagvedliggende konstruktion.
6.4 Gulvafløb	K3	I tagetagens badeværelse under håndvask er det konstateret at overkanten af gulvafløbsskålen ikke går helt op til gulvkanten. Dette bevirker at samlingen mellem skålens karm og gulvbelægning ikke er tæt. Note: Med hensyn til reparation henvises f.eks. til Byg-Erfa erfaringsblad 020926.

...

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulvkonstruktioner er ikke overalt vandrette og knirker visse steder ved betrædning bl.a. i spisestue.

...

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge	K2	Diverse revner, manglende puds i lille mellemgang ved loftlem i tagetage. Note: Der må påregnes reparation.
	K2	Revner i skråvæg og ved dør i lille kammer mod øst i tagetage.

...

9. Lofter/etageadskillelser

9.1 Lofter/etageadskillelser		Revner i tagetagens pudsede loft i badeværelse og i mellemgang.

...

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.
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
1.	**Generelle oplysninger**			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **Overtaget medio 1994.** I hvilken periode har du boet på ejendommen? **1994-d.d.**			
...				
9.	**Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)**			
...				
9.2	Er der løse/revnede fliser på gulv eller vægge? Hvis ja, hvor? **Badeværelset er meget gammelt - ved badekar på yderside - 2 fliser knækket.**	☒	☐	☐

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:
...
3. Badeværelse 1. sal generel i dårlig stand m. revner væg."

Af klagerens skadeanmeldelse af 11/1 2013 fremgår bl.a.:

"**Hvornår blev skaden opdaget:** 09.01.2012
...
Hvordan blev skaden opdaget:
Håndværkere opdagede skaden i forbindelse med besigtigelse af huset.

Hvori består skaden:
Der er tale om en sætningsskade som ifølge håndværkerne utvivlsomt skulle være forårsaget af det originale støbte badeværelsesgulv på 1. sal. Badeværelsesgulvet ser altså ud til at være for tungt til konstruktionen. Gulvet i badeværelset har sat sig og trægulvet i rummet op til badeværelset er således også trukket med ned af badeværelsesgulvet. Sætningsskaden kan i følge håndværkerne også konstateres ved nærmere undersøgelse af døråbningen ind til badeværelset.

Er skaden nævnt i tilstandsrapporten: Nej
Burde tidligere ejere have kendt til skaden: Nej
Hvis ja, hvorfor/hvordan:
Det er min vurdering at man skal være byggesagkyndig for at kunne identificere sætningsskaden."

Sagen blev overgivet til selskabets besigtigelseskonsulent, som besigtigede ejendommen den 30/1 2013.

I forlængelse af besigtigelsen sendte klageren den 30/1 2013 en mail til selskabet. Af denne mail fremgår:

4. 84.228

"I ovennævnte sag er den omhandlede sætningsskade i dag blevet besigtiget af besigtigelseskonsulent ... Han optrådte høfligt, men jeg vil allerede nu fremhæve, at det var åbenlyst, at han på ingen måde besidder tilstrækkelig juridisk indsigt til at vurdere, hvorvidt skaden er omfattet af forsikringen. Jeg spurgte i dag bevidst naivt til flere forhold for at teste ham, og hans svar var desværre ildevarslende, hvilket nødvendiggør denne e-mail.

Det er i sagen fakta;

- at der findes en væsentlig sætningsskade på badeværelset på 1. sal, som har givet tydelige revner i husets vægge og murkonstruktion, og som har medført, at gulvet har sat sig med flere centimeter. Jeg har selv haft 2 bygningskonstruktører til at foretage besigtigelse og vurdering, og disse er begge enige om, at der er en væsentlig sætningsskade, som har medført, og i højere grad vil medføre, væsentlige skader på bygningen. Flere af revnerne er først blevet synlige efter fjernelse af tapet.

- at tilstandsrapporten intet nævner om sætningsskaden. I henhold til den seneste, og skærpende, højesteretspraksis er det problematisk, når sætningsskader er forkert beskrevet, og det er således naturligvis **MEGET PROBLEMATISK,** når sætningsskaden slet ikke er nævnt.

- at vi/forsikringstagerne er nødt til at få udbedret skaden for at forhindre yderligere følgeskader af sætningsskaden.

- at ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt forhold, der giver risiko for følgeskader.

- at den omhandlede sætningsskade på ovenstående baggrund utvivlsomt er omfattet af forsikringsdækningen.

Jeg agter ikke at spilde min tid med dårlige undskyldninger og træg sagsbehandling fra jeres side, så medmindre I er indstillet på hurtigt at bekræfte, at vi kan finde en rimelig løsning, vil jeg udtage stævning mod Dansk Boligforsikring. Som følge af jeres uheldige medieomtale vil jeg i øvrigt aktivere en journalist fra en landsdækkende avis, som vil følge sagen, når der gives 'grønt lys'. Denne journalist har allerede modtaget referat fra dagens dialog mellem ... og undertegnede, ligesom journalisten har fået skriftlige redegørelser fra de to bygningskonstruktører, som allerede har besigtiget sætningsskaden mv.

Personlig synes jeg ikke, at denne slags sager er morsomme, men når tingene ikke er i orden, så reagerer jeg.

Jeg håber på, at I er indstillede på at finde en hurtig og rimelig løsning, og jeg ser frem til at høre fra dig snarest."

Den 31/1 2013 sendte klageren endnu en mail til selskabet. Af denne mail fremgår:

"I forlængelse af e-mailen nedenfor kan jeg supplere, at en maler så sent som i dag har konstateret nye, tydelige revner i husets ydervæg under sætningsskaden i badeværelset. Revnerne går helt ned i soklen. Derfor kontaktede jeg omgående en bygningskonstruktør, som for 15 minutter siden har besigtiget revnerne, og han siger, at huset 'knækker over' som følge af sætningsskaden, og budskabet fra bygningskonstruktøren er klart: Inden revnerne bliver større og kritiske, skal sætningsskaden repareres!

For en ordens skyld vil jeg understrege, at **tilstandsrapporten intet nævner om disse nye revner på husets østlige ydervæg og østlige sokkel.**

Al nøl og langsommelig sagsbehandling fra jeres side, vil medføre større udbedringsarbejder, så jeg forventer at høre fra dig snarest.

Alle rettigheder forbeholdes."

Umiddelbart herefter tilskrev klageren igen selskabet. I denne mail hedder det:

"Vedhæftet fremsendes fotografier af de nye revner. Fotografierne er taget i dag.

Bygningskonstruktøren siger, at selve sætningsskaden som udgangspunkt kan udbedres ved at fjerne den gamle, tunge gulvkonstruktion på badeværelset på 1. sal og stive af. Hertil kommer, at de nye revner på den østvendte ydervæg skal udbedres, da disse følgeskader ikke er nævnt i tilstandsrapporten."

På baggrund af besigtigelsen den 30/1 2013 udfærdigede besigtigelseskonsulenten en rapport dateret 7/2 2013, hvoraf fremgår:

"**Indledende bemærkninger:**

Ejendommen et parcelhus er opført i år 1906, murermesterhus med kælder og udnyttet tagetage, opført i tidstypiske materialer/konstruktioner. Hus er orienteret øst/vest

FT's oplysninger:

Håndværker har gjort FT opmærksom på skævheder/sætninger i forbindelse med badeværelse 1.sal.

Besigtigelsen:

1.sal
I lille fordelingsgang ses revner i væg/loft i område over adgangsdør til badeværelse. Der ses nedbøjning i gulv. Adgangsdør til badeværelse, dørkarm ses ude af vinkel i forhold til dørblad. Se billede 1

Mod øst ved siden af badeværelse befinder sig mindre kammer (østgavl), her ses revner i skråvæg samt ved adgangsdør. Skillevæg mellem kammer og badeværelse er opbygget i træ/puds (forskallingsvæg m. rør/puds). Se billede 2

I badeværelse ved skillevæg mod øst, her ses revner i overgang væg/loft (væg er fulgt med bjælkelaget ned). Der ses ligeledes revner i væg over adgangsdør. Se billeder 3 - 5

Gulv badeværelse består af terrazzo - støbt oven på oprindelige bjælkelag. Se billede 6

<u>Konklusion</u>

Årsag til revner må tilskrives nedbøjning i bjælkelag som følge af last fra støbt terrazzo/badeværelse. Ved let skillevæg øst, er dørkarm fulgt med bjælkelaget ned - dørkarm er i

den modstående side fastgjort til en tværgående muret skillevæg, dvs. bliver her fastholdt i oprindelige højde, derfor er karm gået ud af vinkel. De revner der ses i overgang mellem væg loft (ind til kammer øst samt lille fordelingsgang), skyldes skillevæg er fulgt med bjælkelag ned. Sætninger/nedbøjninger er formentligt sket for mange år siden.

Der foreligger ingen oplysninger vedr. alder af badeværelse - umiddelbart vurderer jeg terrazzogulv at være >60år.

Terrazzo er støbt oven på oprindelige/eksisterende bjælkelag - tidligere var dette helt almindeligt - ingen konstruktionsfejl.

Ingen nærliggende risiko for svigt i bjælkelag som følge af last - badeværelse/konstruktion har befundet sig der i mange år.

Tilstandsrapport: Se side 9 punkt 6.2, 6.3, 7.1, 8.1 - side 10 punkt 9.1"

Herefter afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved brev af 19/2 2013.

Klageren var uenig i vurderingen og klagede derfor over afgørelsen ved mail af 19/2 2013 til selskabet.

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet sin afgørelse ved brev af 1/3 2013 til klageren.

Den 27/3 2013 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
...
Der er en væsentlig sætning på 1. sal som er forårsaget af et terrazzogulv på badeværelset på 1. sal. Dette bestrides ikke af Dansk Boligforsikring jf. skrivelse fra Dansk Boligforsikring af 19. februar 2013. Tværtimod bekræftes dette af besigtigelseskonsulenten fra Dansk Boligforsikring. Jeg har endvidere selv haft 2 bygningskonstruktører til at foretage besigtigelse og vurdering, og disse er begge enige om, at der er en væsentlig sætningsskade, som har medført, og i højere grad vil medføre, væsentlige skader på bygningen.

I tilstandsrapporten er nævnt diverse revner, jf. skrivelse fra Dansk Boligforsikring af 19. februar 2013, som i sig selv kan medføre følgeskader i den bagvedliggende konstruktion på grund af eksempelvis indtrængning af vand. **Men de i tilstandsrapporten nævnte revner er blot konsekvensen af sætningen, som således er årsagen til revnerne, og tilstandsrapporten nævner intet om sætningen.** Der er således tale om et ganske væsentligt forhold, som slet ikke er anmærket i tilstandsrapporten. I henhold til højesteretspraksis på området er det problematisk, når sætningsskader er forkert beskrevet, og det er således naturligvis meget problematisk, når sætningsskaden slet ikke er nævnt.

Det er noget værre vrøvl når ... fra Dansk Boligforsikring i skrivelsen af 1. marts 2013 skriver, at det næppe kan '*kritiseres, at den bygningssagkyndige ikke har beskrevet revnerne som sætningsrevner'.* I den forbindelse giver han udtryk for den besynderlige opfattelse, at det kun er sætninger i jordlagene, og ikke sætninger i etagedækket, som er problematiske, hvilket er klart ukorrekt. ... fra Dansk Boligforsikring er i øvrigt heller ikke i stand til at skelne mellem årsag og konsekvens. Revnerne, som er **konsekvensen,** er rigtig nok beskrevet i tilstandsrapporten, men det er **årsagen,** altså sætningen, ikke.

... fra Dansk Boligforsikring skriver i skrivelsen af 1. marts 2013, '*at det fremgår af den relevante byggesag for huset, at det pågældende badeværelse er etableret i 1941 - 42. Huset er oprindeligt opført i 1906. Ifølge ... er det helt naturligt (og uundgåeligt), at der vil forekomme en vis nedbøjning i bjælkelaget, når belastningen på bjælkerne øges. Dette er på ingen måde ensbetydende med, at bjælkelaget er overbelastet eller, at der er sket en nedbøjning ud over det tilladelige.'* Dette er ikke korrekt.

Der er tale om et terrazzogulv, og i mere end hundrede år har det været alment kendt blandt folk, som beskæftiger sig med terrazzoarbejde, at det er meget vigtigt, at der etableres en underliggende bæreflade, hvis der skal støbes et terrazzogulv. Dette har to bygningskonstruktører efterfølgende forklaret mig. Sætningen skyldes således, at terrazzogulvet er støbt uden et ordentligt underliggende lag. Dette er en fejl, og for den bygningssagkyndige, som udarbejdede tilstandsrapporten, er det en klar fejl, at han ikke har nævnt denne væsentlige sætning.

På ovenstående baggrund er Dansk Boligforsikring forpligtet til at betale for fjernelse af terrazzogulvet og udbedring af sætningen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Selskabet skal betale for fjernelse af det omhandlede terrazzogulv og udbedring af sætningen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 22/4 2013 bl.a. anført:

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

Sagen omfatter revner i og omkring badeværelset på 1. sal samt revner på ydervæg

<u>Revner ved badeværelse på 1.sal</u>

Ejendommen er et murmesterhus fra 1906, og badeværelset på 1. sal er opført i 1941 - 42 iht. den relevante byggesag for huset. **(bilag ...)**

Vores besigtigelseskonsulent har ved sin gennemgang konstateret, at der er flere revner på vægge og lofter i og omkring badeværelse, samt i tilstødende værelse/kammer. I badeværelsesgulv ses en nedbøjning.

Vores konsulent og klagerens rådgivere er enige i, at forklaringen på revnerne mest sandsynligt er en nedbøjning i etagedækket, som følge af det støbte betongulv. En nedbøjning, som ifølge vores konsulent er helt naturligt forekommende, når belastningen på bjælkerne

øges. Dog indebærer denne nedbøjning hverken en overbelastet bjælkelag, eller en nedbøjning ud over det acceptable.

Ifølge vores konsulent er revnerne opstået kort tid efter etableringen af badeværelset i 1941-42, hvorfor der er tale om ældre revner. Den konstaterede nedbøjning anses derfor at være ca. 70 år, og dermed ikke sandsynliggjort, at der er risiko for skader ud over de nævnte i tilstandsrapporten.

Ejendommens tilstandsrapport har flere alvorlige og kritiske anmærkninger vedrørende revnerne i og omkring badeværelset. De faktiske konstaterede forhold stemmer med tilstandsrapportens beskrivelse, og kan ikke betegnes som klart forkert. Med anmærkningerne i tilstandsrapporten har klageren derfor haft mulighed for, at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning inden overtagelse.

Revner på ydervæg

De to mindre revner i pudslaget på husets østlige ydervæg, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da de vurderes ikke at have nogen konstruktiv betydning for ejendommen, og afviger ikke fra hvad der sædvanligvis ses i tilsvarende huse fra 1906.

Det er heller ikke sandsynliggjort, at revnerne skulle have nogen sammenhæng med nedbøjningen i etagedækket ved badeværelset.

Konklusion

Det er derfor Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen, da revner i og omkring badeværelset er anmærket i tilstandsrapporten, og da de to mindre revner på ydervæg ikke udgør en skade i iht. ejerskifteforsikringen.

Klagen bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt, herunder diverse 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.

...
3.5
Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

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 .

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
...
Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper påhviler sikrede at sandsynliggøre, at han har et krav mod selskabet.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold vedrørende terrazzogulvet og revnerne ved badeværelset på 1. sal går ud over, hvad

klageren måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om ejendommens og badeværelsets alder samt det i tilstandsrapporten i øvrigt anførte. Der findes således ikke at foreligge en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det findes heller ikke godtgjort, at der er nærliggende risiko for skade.

Revnerne på ydervæggen findes ikke at opfylde forsikringsbetingelsernes skadedefinition. Efter nævnets opfattelse findes det i øvrigt ikke godtgjort, at der er årsagssammenhæng mellem revnerne og nedbøjningen i etagedækket ved badeværelset.

Ovenstående udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse ved domstolene vedrørende sagens faktiske omstændigheder vil kunne føre til et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand