Ankenævnet for Forsikring

Den 3. marts 2015 blev i sag nr. 86485:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt mangelfuld fundering af en karnap. Det er deres opfattelse, at forholdet har medført sætninger i konstruktionen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb.

Det forsikrede hus er fra 1957. Forsikringen trådte i kraft den 1/5 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 12/2 2013, hvoraf bl.a. fremgår:

"**B. Sekundære bygningsdele**
7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulv i stueplan fjedrer stedvist, og er med mindre skævheder, bl.a. i køkken. Note: Forholdet vurderes at være uden betydning for gulvets bæreevne."

Selskabets besigtigelseskonsulent besigtigede huset og har i notat herom bl.a. anført:

"Karnappen er placeret på facaden mod vej. Ejendommen er bygget ind/på kanten af en skrænt, betyder at både kælder og stueplan har direkte udgang til terræn.

Karnappen er bygget som stolpe konstruktion i træ og beklædt med træ. (den benævnes også som udestue i TR)

Som overordnet betragtning har det her ikke sat sig på nogen måde.

Det er bygget skævt, det kan ses på/ved, at vi ikke har noget slip mellem facader og karnap. Foto 79-80-81-83-84. På stolper i kælder har vi lidt bagfald ind mod huset (loddet)foto 88-89. På foto 87 har vi anden stolpe, som igen er i lod. Det er generelt små skævheder, se billeder.

Tager vi vatteret på vindueslysning og vinduesplader så har vi modsat rettede skævheder, det er det samme som gør sig gældende ved loddet på stolper og træfacader/vinduer. Til gengæld ses der ingen revner og derfor kan det med sikkerhed konkluderes, at det er bygget/opført skæv, og at skævheden ikke er opstået ved senere sætninger.

Det som er skævt i karnappen er gulvet. Man har sandsynligvis fået oplagt den forreste rem for lavt, remende set på foto 98.

Skævheden er ikke større end, at der skulle en fagmand til at fortælle FT om skævheden. Det er ikke noget praktisk problem, og har heller ikke været det før isolatøren gør opmærksom på det.

Skævhed er anmærket med K1 i TR 7.1 Der er ingen risiko for skade, så K1 er ok. Der er også 2 K2 anmærkninger på beklædning og søjler 2.2 og 2.7, men det er heller ikke anmeldt.

Skævheden nedsætter ikke brugbarheden, det er kosmetisk. Vil man rette på gulvet kan man spartle sig ud af det."

I udateret klageskema har klageren bl.a. anført:

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

At forsikringen anerkender erstatningsansvar samt anerkender at skaden er ~~et~~ en funderingsfejl og ikke en kosmetisk fejl

Dertil har selskabet i brev af 15/9 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

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

Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning, med henvisning til, at de anmeldte skævheder alene er af kosmetisk betydning. Klager har i klagen gjort gældende, at selskabet skal anerkende, at der skulle være tale om en funderingsfejl. Klager har dog intet fremlagt, som kan støtte denne påstand.

Ved besigtigelsen kunne der ved opmåling konstateres flere mindre skævheder på karnappen/udestuens konstruktioner. Der var dog ikke tale om ensartede skævheder, men tværtimod modsatrettede skævheder, hvilket viser, at der må være tale om unøjagtigheder, opstået i forbindelse med karnappens opførelse.

Der er ingen steder revner mellem det oprindelige hus, og den tilbyggede udestue/karnap, og der er således intet, der kan understøtte påstanden om, at karnappen skulle være fejl-

funderet. Der er ingen tegn på, at der efter karnappens opførelse er sket sætninger i forhold til den oprindelige bygning.

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at der kun er tale om mindre skævheder i karnappens gulv, som er uden betydning for rummets funktion. Klager har da heller ikke bemærket skævhederne, før ca. et år efter overtagelsen, hvor en håndværker gør opmærksom på 'problemet'.

Tilstandsrapporten indeholder under pkt. 7.1 på side 11, en generel anmærkning om mindre skævheder i gulve i stueplan. Anmærkningen har fået karakteren K1, hvilket anses at være korrekt, da forholdet ikke medfører nærliggende risiko for skade.

Konklusion

Klager har ikke sandsynliggjort at der skulle fejl ved karnappens fundering, eller påvist tegn på sætninger i konstruktionen. Der er alene konstateret mindre skævheder i konstruktionerne, som dels må anses kun at have kosmetisk betydning, og som dels ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

På den baggrund bør den fremsendte klage afvises."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagernes advokat ved brev af 29/9 2014 bl.a. sendt et brev fra klagerne, hvoraf fremgår:

"Stueetage.

Loftkonstruktion i karnap falder fra hus mod vej 3 cm foto vedlagt Bilag 1.

Vinduskarm i karnap falder fra hus og udefter mod vindue mod vej med 3 cm foto vedlagt bilag 2.

Gulvet i karnap falder fra hus mod vindue med 3 cm foto vedlagt bilag 3.

Kælder.

Loft i karnap falder fra hus og ud mod dør med 3 cm foto vedlagt bilag 4.

Sokkel kan jeg ikke vurdere da den er uens udført foto vedlagt bilag 5 og 6"

Af klagernes advokats brev fremgår bl.a.:

"På billede 5 og 6 har mine klienter fjernet den indvendige træbeklædning for at se, hvorledes ejendommen er funderet.

Der tages forbehold om at fremsende en udtalelse fra en tømrermester senere.

Da mine klienter overtog ejendommen var der mindre revner ved brædderne i karnappen, som mine klienter udbedrede.

Således som konstruktionen nu fremgår på billede 5 og 6 må det anses for sandsynligt, at der vil opstå yderligere sætninger."

Efterfølgende sendte klagernes advokat et brev af 5/10 2014 fra klagerne samt et brev af 3/10 2014 fra en tømrermester. Af brevet fra klagerne fremgår bl.a.:

> "Karnappen (udestue).
> I tilstandsrapport under punkt 7.1 gulvkonstruktion er intet nævnt om at gulvet i karnappen (udestue) falder med 3 cm, Der er nævnt at der er mindre skævheder i køkken.
> Gulvet kan ikke spartles op som nævnt i brevet da det vil blive meget at se på indvendig facade og gulvet er et parketgulv som er lagt sammen med stuegulvet.
>
> Under punkt 2.2 beklædning af facadebeklædning på karnappen (udestue) ikke har tilstrækkelig afstand til terrasse skyldes måske at karnappen (udestue) har sat sig med de 3 cm som den er skæv.
>
> Søjler under terrasse har intet med Karnappen (udestue) at gøre."

Af brevet fra tømrermesteren fremgår:

> "Hermed fremsendes en vurdering af Karnappen og årsagen til den's nuværende stand med en skævhed på ca 3 cm fra huset og ud mod karnappen's facade mod syd-vest.
>
> Efter gennemgang af sokkel kan jeg umiddelbart vurdere at den er opsat på punktfundamenter årsagen er at der ikke er bæreevne nok i dem.
>
> Hvis man tager krydsmållen i de ekst vinduer kan man også ud fra de mål se at karnappen har sat sig efter opførelsen."

Selskabet har heroverfor ved brev af 7/11 2014 til nævnet fremsendt et notat fra sin besigtigelseskonsulent. Af brevet af 7/11 2014 fremgår:

> "Der er ikke uenighed om de skævheder, som illustreres på det fremsendte billedmateriale, men der er intet i det fremsendte, som sandsynliggør, at skævhederne skulle være følger af aktive sætninger.
>
> Som tidligere anført, er skævhederne på karnappen ikke entydige, og der er ikke konstateret skævheder i vinduer eller fortanding i beklædning, som ville forventes, hvis der skulle være sket et vrid i karnappen i den størrelsesorden, som anføres i det fremlagte materiale.
>
> Det er uklart hvad det er advokaten henviser til, når det med henvisning til billede 5 og 6 anføres, at det må anses for sandsynligt, at der vil opstå yderligere sætninger. De anførte billeder viser ingen skader/sætninger."

Af notatet fra besigtigelseskonsulenten fremgår:

> "Jeg kan ikke afvise at der er sket mindre sætninger, men helt givet ikke i den størrelsesorden som påstået. Stolper m.m. er i lod, og karnappen er ingen steder revnet fra huset. Skulle der være sket en sætning, skulle det være i form af sætning i de yderste bærende pælefundamenter, og det ville i givet fald have medført et vrid i bygningen, som bl.a. ville have medført store skævheder i vinduer, og den gående del, ville derved komme til at sidde skævt i rammen. Dette kunne ikke konstateres.

Jeg fastholder at langt den største del af skævhederne er opstået ved opførslen. Der er ingen tegn på sætninger/sætningsskader, og der er ingen grund til at tro at bygningen ikke skulle være stabil. K1 må derfor være en korrekt karakter. Skævheden har ingen praktisk betydning."

Heroverfor har klagernes advokat i brev af 24/11 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Afsnit 3 i skrivelse fra Dansk Boligforsikring:

Når man tager krydsmålet i vinduerne i karnappen er det tydeligt, at der er sket en sætning i fundamentet/karnappen.

Skrivelse fra [besigtigelseskonsulenten]:

Det fastholdes, at der er sket sætning i karnappen. Det er ikke på grund af revne fra huset, men den opbygning som karnappen er opbygget på.

Det bør være en K 3.

Skævheden har praktisk betydning ved en eventuel salg af ejendommen."

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.
...
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."

Nævnet har fået forelagt bilag – herunder fotos.

Nævnet udtaler:
Det følger af almindelige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed, og at det er omfattet af forsikringens dækning. Det er derfor klagerne, der skal bevise, at der er forhold ved huset, der udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klagerne gør gældende, at funderingen af karnappen er mangelfuld. Til støtte herfor har de bl.a. fremsendt fotos og oplyst, at loftkonstruktionen, vindueskarmen og gulvet i karnappen falder 3 cm fra resten af huset. Klagernes tømrermester har desuden oplyst, at karnappens punktfundamenter ikke kan bære karnappen, og at karnappen har sat sig efter opførelsen.

Selskabet har oplyst, at de skævheder, der kan konstateres, er en følge af, at karnappen har sat sig efter opførelsen, og at det ikke er dokumenteret, at de konstaterede skævheder er aktive sætninger. Der er alene konstateret mindre skævheder i konstruktionerne, som dels må anses kun at have kosmetisk betydning, dels ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Efter sin gennemgang af sagen - herunder oplysningen om husets alder, tilstandsrapportens oplysninger om skævheder i gulve, parternes indlæg og de fremlagte fotos – finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved karnappens fundering – herunder bl.a. utilstrækkelig fundering eller restsætninger - der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på selskabets oplysninger om, at der alene er konstateret mindre skævheder i konstruktionerne, som kun har kosmetisk betydning. Nævnet kan således ikke lægge afgørende vægt på klagerens oplysning om, at der burde være en K3 anmærkning (og ikke en K1 anmærkning), og at skævheden har praktisk betydning ved et eventuelt salg af ejendommen.

7. 86485

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen