Den 27. september 2017 blev i sag nr. 90915:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afslag på at yde forsikringsdækning for fjernelse af understøtning af loftet i kælderen/gulvet i stuen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at rådskaden er anmærket i tilstandsrapporten, og at skaden derfor ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Klageren har anført, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da rapporten ikke oplyser om understøtningen i form af "soldater".

Det forsikrede hus er et enfamilieshus i tre plan opført i 1912, og klageren overtog huset den 7/10 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 24/8 2016. Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

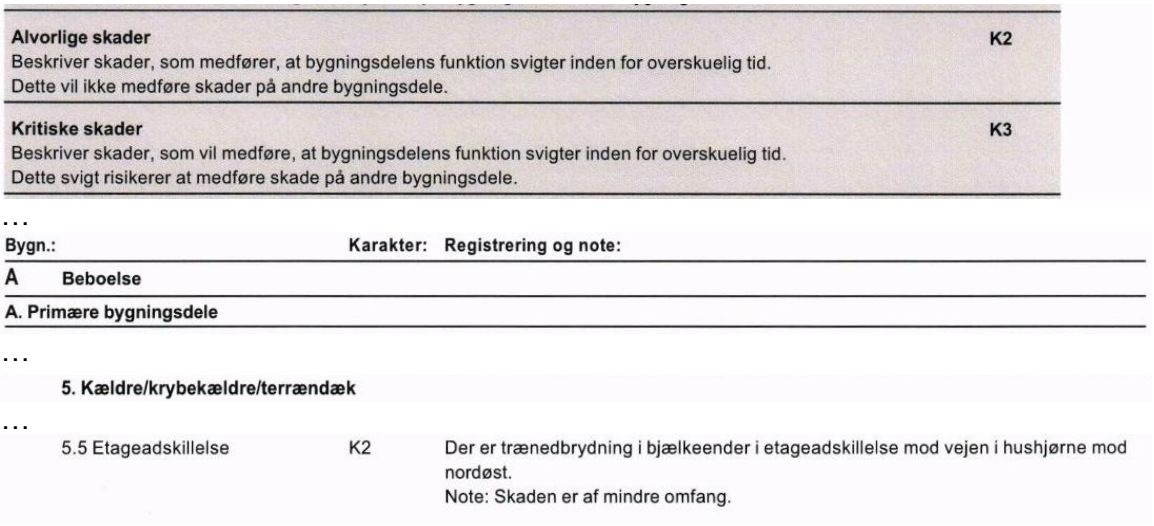
Bemærkninger

…

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒ ☐ A

Tagrum er set fra loftlem. Den er set i begrænset omfang på grund af manglende gangbro.
Kælderrum mod vejen: Væg mod vest er med privat inventar, således at den ikke har kunne besigtiges.

…



Alvorlige skader Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.	K2
Kritiske skader Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.	K3

…

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
	5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	5.5 Etageadskillelse	K2	Der er trænedbrydning i bjælkeender i etageadskillelse mod vejen i hushjørne mod nordøst. Note: Skaden er af mindre omfang.

I klageskema af 24/5 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Klagen går på en anmærkning i tilstandsrapporten i vores kælder som vi mener er klart forkert beskrevet. Da vi flytter ind ser vi to 'soldater' som står og støtter loftet i vores kælder. De er ikke nævnt i tilstandsrapporten og da rummet var fyldt op med 'kælderrod' da vi så huset, har de været gemt for os.

I tilstandsrapporten er der noteret at skaden er en K2er. Skaden burde være noteret som en K3er, da hvis jeg fjerner soldaterne, risikerer svigt på gulvet i stuen. Heri har den indvirkning på en anden bygningsdel af huset. Faktisk er skaden marginaliseret i tilstandsrapporten til at være af mindre omfang (note 1) – Problemet er bare at vores nye forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring ikke vil forsikre dette hjørne af huset (note 4).

Ejerskiftepolicen siger at '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.' (note 3) Vi har på intet tidspunkt kunnet aflæse omfanget af betydningen af trænedbrydningen, så derfor bør i dække skaden.

Note 1: Tilstandsrapport S. 9.
5.5 Etageadskillelse K2: Der er trænedbrydning i bjælkeender i etageadskillelse mod vejen i hushjørne mod nordøst. Note: Skaden er af mindre omfang.

Note 2: Tilstandsrapport s. 8.
Alvorlige skader K2.
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.
Kritiske skader K3.
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Note 3: Ejerskiftepolice.
Pkt. 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.

Note 4: Husforsikring ved LB:
Klausuler
10: Forsikringen dækker ikke råd, svamp- og insektskade i eller i forbindelse med etageadskillelse mellem stue og kælder i stue mod nordøst, samt skader der udbreder sig derfra. Årsag: råd i bjælkelag/manglende bjælkeender.

PS. jeg har vedhæftet tilstandsrapport, note fra husforsikring hos LB og et tilsynsnotat fra [virksomhed1] (et notat der bakker mig op i at skaden er forkert beskrevet)

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At få dækket omkostningerne til at få fjernet 'soldaterne' og få skaden udbedret på den bedst mulige måde."

Selskabet har i brev af 15/6 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

" **1. Supplerende sagsfremstilling**

Supplerende til klagers redegørelse skal jeg oplyse, at ejendommen blev overtaget d. 7. oktober 2016.

Klager ses at have fremlagt den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen. Der er tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning (5 årig løbetid). Klager ses at have fremlagt forsikringspolicen.

D. 27. oktober 2016 anmeldte vores kunde, at der stod to soldater i kælderen som ikke kunne fjernes. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag A**. Forholdet blev opdaget af en taksator for villaforsikringen, som gjorde vores kunder opmærksomme på problemet, og jeg forstår det sådan, at den besigtigelse førte til det forbehold for rådskader, som villaforsikringen har taget i deres police.

Anmeldelsen blev besigtiget af en konsulent, og hans notat og tilhørende fotos fremlægges som **bilag B**.

Konsulenten afviste dækning under besigtigelsen, og det blev bekræftet skriftligt af skadeafdelingen efterfølgende. Kopi af korrespondancen mellem vores kunde og skadeafdelingen fremlægges som **bilag C**.

Kunden påklagede afgørelsen til vores klageafdeling, der fastholdt afvisningen. Kopi af korrespondancen med klageafdelingen fremlægges som **bilag D**.

Sagen er herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Ejendommen er fra 1912 og er et traditionelt byhus opført i tidstypiske materialer og gængs byggestil. Etageadskillelsen mellem kælder og stueplan træbjælkelag med lerinskud, hvor bjælkerne ligger af på ydermuren.

Bjælkeenderne er begyndende nedbrudt. To af bjælkerne er så dårlige, at man har opsat understøtning (afstivning) med jernstolper som etageadskillelsen nu hviler af på. Se billeder. Afstivningen er opsat af en tidligere ejer – ikke sælger – så for mere end 2 år siden.

Selve nedbruddet i bjælkerne er anmærket i tilstandsrapporten med en K2.

Vores kundes anmeldelse synes at gå på, at afstivningen er der, og at den ikke er anmærket i tilstandsrapporten. Se skadeanmeldelsen.

I klagen til Nævnet oplyser klager, at han ønsker 'at få fjernet 'soldaterne' og få skaden udbedret på bedst mulig måde'.

Huseftersynet skal godtgøre om der er skade eller forhold ved ejendommen, som giver nærliggende risiko for skade. Afstivningen giver ikke skader. Den er temmelig fornuftig opsat som alternativ til at udbedre rådskaden, for netop at undgå skader. Afstivningen skal derfor ikke anmærkes i tilstandsrapporten.

Selve rådskaden er helt sædvanlig i ejendomme, hvor bjælkerne (træ) ligger af på murværk. Over tid vil træet pga. fugt nedbryde. Hvis nedbruddet er så fremskredent, at det giver risiko for skade, skal det anmærkes i tilstandsrapporten. Det er det også blevet.

Vores kunde ønsker afstivningen fjernet. Det kan han kun, hvis han udbedrer rådskaden.

Rådskaden er anmærket i tilstandsrapporten. Forhold anmærket i tilstandsrapporten er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Klager mener rådskaden skulle være anmærket med en K3. Det er vi ikke enige i – så længe afstivningen er opsat er der ikke risiko for skade.

Det kan diskuteres, om den manglende fastgørelse af afstivningen (mod gulvet) giver risiko for skade, men da udgiften til en fastgørelse ligger under bagatelgrænsen, kan den ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen.

Skulle Nævnet komme til, at rådskaden burde have anmærket med en K3, vil der fortsat ikke være lidt et tab, da vi kan fradrage i en evt. erstatning for den K2 anmærkning, der var. Udbedring af K2 anmærkningen (udbedring af råd i bjælkeenderne) er derfor den samme som udbedring af en K3 anmærkning (nedbrud af bjælkeender) og der vil derfor ikke komme erstatning til udbetaling.

Klagen bør afvises."

Til dette har klageren fremsendt mail af 5/7 2017, hvor det bl.a. er anført:

> "Det er vigtigt for min klage at påpege at tilstandsrapporten er misvisende mht. Pkt. 5.5. Specielt det at noten til pkt. 5.5 siger at 'skaden er af et mindre omfang'. Det kan man vel næppe kalde skaden, når der skal bruges 'soldater' til afstivning af bjælkerne.
>
> Som beskrevet i det vedhæftede tilsynsnotat pkt. 3.
> …
> Det er min holdning at tilstandsrapporten har været både misvisende og klart ufyldestgørende. Derfor bør Dansk Boligforsikring tage ansvaret for skaden, da vi ellers står overfor at skulle dække en skade, som klart havde været afgørende for vores huskøb.
>
> Hvordan forholder Dansk Boligforsikring sig tilsynsnotatet og til noten i 5.5? (skaden er af mindre omfang)."

Af tilsynsnotat udarbejdet af virksomhed1 i april 2017 fremgår det bl.a.:

> "**Følgende blev bemærket.**
>
> **1. Etageadskillelse mod kælder, nordøst**
>
> Bærende bjælkeender er helt og delvis nedbrudte ved vederlag. Der er ikke kontakt mellem murværk og bærende del ved den ene bjælke. Samt ved anden bjælke, hviler den delvis nedbrudte bjælke på et trævederlag under begyndende nedbrydning.
> Der er udført en midlertidig understøtning af tidligere ejer, hvilke ikke er fuldt fastgjort. Søjlerne hviler på terrændækket med Knudsenkiler, der ikke er fastgjorte, samt korrosionsbeskyttelse mangler.
>
> **2. Tilstandsrapport H-16-00882-0105.**
>
> Skaden ved etageadskillelsen er beskrevet som:
> *5.5 Etageadskillelse (K2)*
> *Der er trænedbrydning i bjælkeender i etageadskillelse mod vejen i hushjørne mod nordøst.*
> *Note: Skaden er af mindre omfang.*
>
> **3. Konklusion**
>
> Bjælker er beskrevet i tilstandsrapport, med trænedbrydning, med note af skade i mindre omfang. Og ikke som helt og delvis nedbrudte bærende bjælker ved vederlaget, hvorved etageadskillelse ikke er bærende i området og kan synke. Der er ikke orienteret om at bjælkelæget er midlertidigt understøttet af denne grund, samt at søjlerne ikke er fikseret/ fastgjort for skred. Hvilket vil kunne påføre skader på og til ovenliggende konstruktioner og bygningsdele.
>
> Skaden er beskrevet forkert og ikke korrekt, hvorfor tilstandsrapporten er fejlbehæftet. Der burde have været beskrevet:
> Der er enkelte nedbrudte bjælkeender uden bærende vederlag, i etageadskillelsen nordøst mod kælder. Etageadskillelsen er midlertidigt understøttet af ikke fastgjorte søjler.
> Note: Der er øget risiko for sætning i etageadskillelse, ved skred af midlertidige søjler.
> Karakter af skaden skulle have været K3.

4. Evt. udbedring.

Nedbrudte bjælkeender bortskæres, og der dimensioneres og monteres galvaniserede lasker med bund og sider, som forlængelse af bjælkeender. Laskerne boltes til sund bjælke, og understøttes ved vederlag i eksisterende murværk, som oprindeligt. De midlertidige søjler fjernes.

Ved bortskæring af nedbrudt bjælkeender, skal omkringliggende trækonstruktioner, sikres ikke at være nedbrudte, eller under nedbrydning."

Af forsikringsbetingelserne (W.1.1.15) fremgår det 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 udtaler:

Klageren har anmeldt, at loftet i kælderen/gulvet i stueplan er understøttet af to "soldater", og at dette ikke er angivet i tilstandsrapporten. Klageren har til støtte for sit krav om forsikringsdækning anført, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet han henviser til konklusionen i notat fra april 2017, hvoraf det blandt andet fremgår, at "skaden er beskrevet forkert og ikke korrekt, hvorfor tilstandsrapporten er fejlbehæftet", og at karakteren "af skaden skulle have været K3".

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at rådskaden er anmærket i tilstandsrapporten, og at skaden derfor ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Selskabet har videre anført, at skulle nævnet komme til, at rådskaden burde have været anmærket med karakteren K3, vil der fortsat ikke være lidt et tab, da selskabet kan fradrage i en evt. erstatning for den K2 anmærkning, der var. Udbedring af K2 anmærkningen (udbedring af råd i bjælkeenderne) er den samme som udbedring af en K3 anmærkning (nedbrud af bjælkeender), og der vil derfor ikke komme erstatning til udbetaling.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af bygningen fandt, at "der er trænedbrydning i bjælkeender i etageadskillelse mod vejen i hushjørne mod nordøst. Note: Skaden er af mindre omfang". Forholdet har i rapporten fået karakteren K2 (alvorlige skader, der medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig fremtid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.).

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren som følge af K2 anmærkningen måtte påregne at skulle afholde udgifter til udbedring af rådskaden i bjælkeenderne. Som sagen foreligger oplyst, har klageren ikke bevist, at understøtningen i form af "soldater" vil indebære øgede udgifter til afhjælpning af rådskaden, ligesom klageren ikke har bevist, at rådskaden har medført skade på andre bygningsdele.

Allerede af denne grund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække klagerens krav.

Nævnet har herefter ikke fundet anledning til at afgøre, om forholdet kan anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

8. 90915

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings