Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. september 2019 blev i sag nr. 93287:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning, som er et fritidshus, er opført i 1977 og tilbygget med en udestue, som ifølge klagerens nabo er udført omkring 1995 og ifølge kommunens byggesagsarkiv i 2005. Klageren overtog ejendommen den 15/8 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 6/6 2017. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen.

I klageskema af 7/1 2019 til nævnet samt i klageskrift af 19/2 2019 har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
> Dækning under forsikringen"
> …
> I ovennævnte sag skal jeg under henvisning til Ankenævnets meddelelse herefter redegøre for sagens forhold, idet jeg tidligere blot havde henvist til brevkorrespondancen.
> …
> Mine klienter gør gældende, at der er en række væsentlige mangler ved ejendommen, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten og disse mangler, der efter min opfattelse, bør være dækket af forsikringen, kan specificeres som følger:
>
> 1.Hældning på ejendommen:
> Mine klienter har haft kontakt med naboen, en tidligere …, der nu skønsmæssigt er [i 70'erne] og pensionist.

Denne kan efter min opfattelse ikke vurdere i hvilket omfang huset er blevet stabiliseret.

Vedrørende tilbygningen oplyste han, at denne var stabiliseret ved, at man havde fået en donkraft ind under huset (formentlig hydraulisk) og derefter hævet huset ca. 17 cm!

Man hævede huset indtil vinduerne i huset begyndte at revne på grund af spændingerne i konstruktionen.

2. Hovedbygningen:
Der er formentlig her støbt et randfundament (tilbygningen er vist funderet på sokkelsten) og dette har man efter min bedste opfattelse ikke kunne hæve / ændre ved nogen form for anvendelse af donkraft.

Dette ville have krævet en egentlig geoteknisk undersøgelse og herefter en stabilisering med 'paddehatte'.

Tilbygningen er som bekendt udført som forlængelse på selve ejendommen.

Det er her vurderingen, at de 2 bygninger (hovedbygning og tilbygning) har fald hver sig vej med den konsekvens, at de eventuelt støtter hinanden og at kraften fra de 2 huse forhindrer de respektive huse i at synke yderligere).

Allerede anmeldte skader:
Efter det oplyste er der anmeldt en fugtskade på tilbygningen og der skulle nu foreligge et tilbud fra en håndværker, der sendes direkte til forsikringsselskabet.

Nye skader:
1. Min klient har ved anvendelse af huset her i løbet af foråret / sommeren konstateret, at det ser ud til, at faldet i badeværelsesgulvet (formentlig på grund af husets sætning) nu har fald mod toilettet således, at alt vandet samles på gulvet bag toilettet og ikke løber til afløb.

Dette er efter min opfattelse yderligere en skade.

2. Min klient har, jf. den tidligere mailkorrespondance, nu haft en tømrer til at se på taget.

Dette er efter det oplyste lagt uden brug af lægter, idet tagstenene er lagt på 'klemlister' og dette er ikke tilstrækkelig ved anvendelse af betontegl.

Betonteglene er lagt på det oprindelige tagpaptag (der derved reelt er anvendt som undertag) og det ser ikke ud til, at klemlisterne yder den fornødne afstand til undertaget således, at vand kan hobe sig op på taget.

Herudover bemærker mine klienter, at der ikke er anvendt bindere overhovedet på tagstenene, ligesom disse ikke er skruet fast (det ser ud som om, at det er tagstenene, der 'holder sig selv' og dette er naturligvis ikke håndværksmæssigt korrekt udført.

Det er min opfattelse, at den bygningssagkyndig burde have konstateret dette og jeg har til hensigt at indvarsle den bygningssagkyndige, idet denne efter min opfattelse har begået væsentlige fejl."

Selskabet har i brev af 8/3 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1.Indledende bemærkninger**
Det er ikke helt klart fra den indgivne klage, hvad klager ønsker Nævnets vurdering af, da der er anmeldt flere skadeforhold under forsikringen.

I klageskemaet fremgår under spørgsmålet '*Hvad vil du konkret opnå hos selskabet': 'Dækning under forsikringen'*?

De supplerende oplysninger ('Kommentarer 19-2-19') synes at være copy-paste af et brev af 29. august 2018 fra [klagerens advokat] til Dansk Boligforsikring A/S' klageansvarlige. Brevet har [klagerens advokat] fremlagt sammen med den øvrige korrespondance under 'Bilag sætningsskader sommerhus'.

Da skadesagerne er blevet viderebehandlet siden august 2018, tillader jeg mig at gå ud fra, at klagen til Nævnet alene omhandler sætningsskader, og hvorvidt der vil opstå fremtidige sætninger i sommerhuset, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Jeg vil derfor ikke fremkomme med bemærkninger til næsten hele side 2 i [klagerens advokats] kommentarer. Alt det som er anført under 'Nye skader' opfattes som ikke-relevant i forhold til den indgivne klage.

Hvis dette ikke er korrekt bedes [klagerens advokat] opdatere sine bemærkninger og udspecificere nærmere hvad der i øvrigt klages over.

2.Supplerende sagsfremstilling
Den forsikrede ejendom blev overtaget d. 15. august 2017.

Der er tale om et sommerhus, opført i 1980 – tilstandsrapporten fremlægges som **bilag A**.

Der er tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring (udvidet dækning) – kopi af ejerskifteforsikringspolicen fremlægges som **bilag B**.

Der er anmeldt en række skader under ejerskifteforsikringen, nogen har vi dækket, og nogen har vi afvist.

D. 24. oktober 2017 anmeldtes vandskader i udestuen (dækket – ikke omfattet af klagen?), samt at sommerhuset er meget skævt. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

En konsulent besigtigede ejendommen d. 10. november 2017 – kopi af hans notat og fotos fremlægges som **bilag D**.

Vi afgjorde sagen i mail af 4. december 2017 (**bilag E**) – vandskaden ved udestuen anerkendtes – skævhederne i sommerhuset blev afvist.

Vores kundes advokat klagede over afgørelsen d. 20. december 2017 (fremlagt af klager), og skadebehandleren lod sommerhuset genbesigtige af en anden konsulent.

Genbesigtigelsen fandt sted d. 12. januar 2018, og konsulentens notat og fotos fremlægges som **bilag F**.

Skadebehandleren fastholdt afvisningen (mail af 3. april 2018 – fremlagt af klager).

Forholdet har været påklaget til Dansk Boligforsikring A/S' klageafdeling, der har fastholdt afvisningen. Klager ses at have fremlagt korrespondancen.

Sagen er herefter indbragt for Nævnet.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Vi har afvist at dække forholdet, fordi vi ikke vurderer, at der er sket sætninger i nyere tid, og vi vurderer ikke, at der vil ske yderligere sætninger af betydning for ejendommens konstruktioner.

De sætninger der er sket, har medført nogle skævheder i huset, men vi vurderer ikke, at skævhederne i sig selv er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, henset til, at der er tale om et sommerhus opført som sommerhus i 1980.

Begge vores konsulenter har registreret, at sommerhuset har sat sig, og at der er skævheder - lidt udvendigt, men mere indvendigt - særligt i stue og udestue, hvor væggen mellem de to har sat sig. Der henvises til konsulentens plantegning (bilag D).

Også gulvet har sat sig – i stuen hælder det ca. 10 cm – se konsulentens beskrivelse i bilag F.

Begge konsulenter vurderer, at sætningerne er sket for mange år siden, og der ses ikke tegn på skader opstået i nyere tid, f.eks. er der ingen revner i træbeklædning, gulve osv.

Den indvendige træbeklædning er tilpasset sætningerne – der henvises til bilag F, særligt fotos 42 sammenholdt med 44, samt fotos 38 og 39. Det konsulenten viser på de optagne fotos er, at træbeklædningen er tilpasset: den er skåret mindre mod gulv end mod loft. Det betyder, at træbeklædningen er opsat efter sætningerne er sket, og der ikke er sket sætninger siden opsætningen af træbeklædningen.

Det oprindelige sommerhus er fra 1980 (1977 i henhold til byggemappen), og (nogle af) sætningerne kan være sket helt tilbage til den tid. (40 år siden). Naboen kan fortælle, at huset oprindeligt, havde en overdækket terrasse, som ca. midt 90'erne blev ombygget til en udestue, og at der i den forbindelse skete sætninger som følge af den øgede last. Se konsulentens notat (bilag F). Efter naboens oplysninger skulle der være foretaget nogle tiltag for at stabilisere sætningerne.

Vi ved ikke, om det er rigtigt, men konsulenten oplyser, at det er muligt, henset til den måde sætningerne er sket særligt omkring fundamentet ved sammenbygningen af stue og udestue.

Konsulenterne kan ikke se tegn på sætninger i nyere tid – der er ingen revner, brud osv. Da sætningerne er sket for mindst 20 år siden, og der ikke er sket mere siden da, vurderer vi ikke, at der vil ske yderligere sætninger af betydning.

Vi er ikke klar over, præcist hvilken stabilisering af fundamentet den tidligere ejer (og naboen) evt. har lavet, men da der ikke er sket sætninger i al fald siden man ændrede den overdækkede terrasse til udestue for mere end 20 år siden, vurderer vi, at stabiliseringen har været effektiv.

Selve skævhederne i huset er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

De har ingen konstruktiv betydning, faktisk er vægbeklædningen sat op og tilpasset skævhederne. Brugen af sommerhuset er upåvirket, alt fungerer som det skal. Det er i øvrigt ikke usædvanligt, at opleve skævheder og sætninger i ældre sommerhuse, da kravene til opførelse af sommerhusbyggeri er meget sparsomme, ligesom de tit er opført som lette konstruktioner i ikke-opbyggede naturområder.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke 'mangler', og klager har ikke godtgjort, at der vil ske yderligere sætninger der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb."

Klagerens advokat har i brev af 23/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Begge parter har nu konstateret, indklagede via diverse besigtigelser og notater, at deres sætninger i ejendommen, herunder at eksempelvis at gulvet i stuen hælder 10 cm jf. bilag F. Det fastholdes at det ikke var muligt at se dette for køber (klager) ved erhvervelsen af sommerhuset og det fremgår efter min opfattelse ikke noget relevans for sagen i tilstandsrapporten, det vil sige den bygningssagkyndige, der jo er professionel, ikke havde bemærket nogle forhold i forbindelse med en omfattende besigtigelse og på tilsvarende vis havde køber ikke ved sin umiddelbare besigtigelse bemærket nogen af forholdene.

Det kommer derfor særdeles overraskende, at man ved anvendelsen af ejendommen konstaterer de forhold der nu er nævnt i klagen og som også fremgår af indklagedes bemærkninger, det vil sige hældningen af gulvet i stuen på ca. 10 cm. Samt de øvrige hældninger/skævheder mv., der jo ikke 'kommer af ingenting'.

I sælgeroplysningerne er der intet angivet, der har relevans for nærværende og det er således ikke ved besigtigelsen af en ikke sagkyndig køber i forbindelse med erhvervelsen været muligt at se de forhold, der nu er nævnt vedrørende tilpasning af indfatninger i relation til sætningerne/opsætning af træbeklædning efter at sætningerne er sket og det ændrer ikke det forhold, at den indvendige del af huset har sådanne skader, at dette bør repareres.

Det fastholdes, at en ejerskifteforsikring skal dække de skader, der konstateres ved ejendommen og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten/var åbenbart synbar for en køber."

Selskabet har den 24/6 2019 meddelt nævnet, at det ikke har yderligere bemærkninger til sagen.

6. 93287

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 16/11 2017 fremgår bl.a.:

> "**Beskrivelse:**
> Sagen omhandler et sommerhus i træ på støbt fundament - iflg. byggesagsarkivet hos … Kommune et [fabrikat] - oprindeligt opført 1977, efterfølgende tilbygget i 1979, og i 2005 tilført udestue på sokkelsten (billede 1-4) (se byggesager). Der er krybekælder under selve sommerhuset, som der ikke er adgang til. Taget på selve sommerhuset er udført som beton tagsten.
>
> Især den oprindelige del af sommerhuset fra 1977 synes at have sat sig i den sydlige del, nogenlunde som skitseret på plantegning (se plantegning). Forholdet giver sig visuelt til kende både udenfor og indenfor i huset ved skævheder flere steder i både den oprindelige del og udestuen mod S (billede 22-27 og 31-32), samt ved færdsel inde i huset. Især stuegulvet i den oprindelige del og gulvet i udestuen fornemmes skæve.
>
> Med laser kunne der registreres skævhed i stuegulvet i den oprindelige del på op til ca. 8 cm. (billede 18-19), målt fra ydervæggen mod N til ydervæg mod S, svarende til en afstand på 366 cm. Det vil med andre ord sige, at stuegulvet falder fra N mod S.
>
> Gulvet i udestuen mod S falder i modsat retning fra S mod N.
>
> Med laser kunne der registreres skævheder i ydervæg i hushjørnet mod NV på ca. 7 cm. (billede 20-21). Det vil med andre ord sige, at hushjørnet øverst mod NV 'vælter' mod S. Tilsvarende skævheder går igen i ydervæggen mod S (billede 24-26).
>
> Med laser kunne gulvfladen i badeværelset, der er tilført nye gulvfliser, registreres at have lettere bagfald mod NV, hvilket med andre vil sige, at gulvet har fald væk fra badeværelsets 2 gulvafløb (billede 28-30).
>
> **Årsag / Konklusion:**
> Det vurderes, at årsagen til de registrerede skævheder skyldes sætning af den oprindelige del af sommerhusets fundament mod S af uvisse årsager, der alene lader sig afklare ved en geoteknisk undersøgelse. En geoteknisk undersøgelse vil ligeledes afklare, om der fremadrettet kan forventes yderligere sætninger i huset.
>
> Kunden stillede spørgsmålstegn til stabiliteten i den oprindelige del af sommerhuset som følge af skævhederne i ydervægge. Der er min umiddelbare vurdering, at stabiliteten ikke er væsentligt nedsat."

Af klagerens advokats brev af 20/12 2017 til selskabet fremgår bl.a.:

> "Mine klienter har nu fået foretaget, som supplement til konsulenten … en opmåling af huset for så vidt angår skævheder mv.
>
> Ejendommen:

Ejendommen er bygget på et let konstruktion, hovedhuset på støbt fundament og med træskelet, hvorpå der er placeret en tagkonstruktion med betontegl. Der er således tale om en ejendom med et relativt 'tungt tag'
.

Skævhederne:

Det oprindelige hus er over en længde på 3,6 meter registreret med en skævhed i stuegulvet, det vil sige en nedadgående/faldende hældning på 8 cm svarende til ca. 2 cm pr. meter.

Ydervæggene er hældende med ca. 6 cm i forhold til husets højde på ca. 2,30, hvilket i væsentlig grad forøger vægten af taget på konstruktionen (kraft x arm princippet).

Skaderne:

Der er umiddelbart noteret følgende skader:

1. At huset er sunket i den ene side med ca. 8 cm og idet bemærkes at ned synkningen næppe kan anses for at være stationær/afsluttet.
2. At det forhold huset er sunket forventeligt vil give følgeskader på rør/rørkonstruktioner under huset ved at disse trækkes fra hinanden eller klemmes sammen.
3. Det forhold at huset har sat sig giver sprækker i sidebygningen, tilbygningen, både for så vidt angår det at huset synker og dermed trækker den nye del af huset ned og det forhold, at tagkonstruktionen/papkonstruktionen på tilbygningen herved bringes i risiko (skade ved sammenpresning af materialer i de sammenføjede bygningskonstruktioner/skader på tagpap mv).
4. Mulighed for en fremtidig sammenstyrtning af ejendommen som konsekvens af, at det tunge tag forøger hældningen af ejendommen ved at 'presse konstruktionen ned'.
5. Badeværelsesgulvet har nu en hældning der gør, at vandet samles i den ene side og ikke løber ned til rist.
6. Alle døre og vinduer binder som følge af hældningen/påvirkningerne.

Det er således min opfattelse tale om konkret konstaterbare skader på bygningsdele, der ikke har været omfattet af tilstandsrapporten."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 12/1 2018 fremgår bl.a.:

"Det er en sætning af sommerhuset sagen drejer sig om
Sommerhuset er bygget som en vinkelbygning, hvor den fløj ud mod vejen er sammenbygget med en overdækket terrasse, hvor væggen mellem den overdækkede terrasse og stuen har sat sig (foto 3 og plantegning)
I stuen (foto 49) falder gulvet ca. 10 cm fra brændeovn og til modsatte diagonale hjørne (foto 47-48) Gavlbeklædningen i stuen er bygget ind i skævheden, og har ikke efterflg givet sig væsentlig (foto 42-43) Vinduerne i gavlen vurderes til de oprindelige.
Der ses ikke revner i gulvet.
I den overdækkede terrasse ses der ikke revner i beklædningen, ej heller på gulv.
Udvendig ses gavlbeklædningen hælde ind mod hinanden (foto 3)
Der kan ikke konstateres revner i fundament.

Det ligner umiddelbart til at huset er sunket i sammenbygningen, og at det er foregået for længe siden. Det underbygges af at gavlbeklædningen indvendigt i stuen er skåret efter skævheden i væggen mellem stue og den overdækkede terrasse (foto 42 og 44 i stuen og 38-39 i den overdækkede terrasse)

NOTE: Ved samtale med nabo, bliver det oplyst, at da man bygger den overdækkede terrasse om til en udestue (ca. midt i 90érne), forøger man vægten på fundamentet og derved begynder det at sætte sig. Naboen og tidligere ejer stabiliserer derefter fundamentet, og sætningen stopper derved. Der ligger en gammel å i baghaven

Hvad er årsagen – husk begrundelse?
Årsagen til at huset er skævt, vurderes til en sætning i fundamentet der er sket for lidt over 20 år siden. Undergrunden vurderes til at være blød, da der er en å i baghaven og naboen har selv fået lavet en sandpude på hans sommerhus.

Har det konstruktiv betydning af anmeldte forhold.
Nej, huset ser umiddelbart ud til at være i 'ro'
…
Er der følgeskader?
Ikke skader, men gulv og vægge er skæve"

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.
…
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, By-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.
Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.

b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet udtaler:

Det forsikrede fritidshus er opført i 1977 og senere tilbygget med en udestue, som ifølge klagerens nabo er udført omkring 1995 og ifølge kommunens byggesagsarkiv i 2005. Klageren har overtaget ejendommen den 15/8 2017 og anmeldte den 16/10 2017 blandt andet skæve gulve og vægge. Nævnet lægger til grund, at klagen alene angår de konstaterede skævheder ved bygningen.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 16/11 2017 fremgår, at "Især den oprindelige del af sommerhuset fra 1977 synes at have sat sig i den sydlige del … Forholdet giver sig til kende både udenfor og indenfor i huset ved skævheder flere steder i både den oprindelige del og udestuen mod S (billede …), samt ved færdsel inde i huset i den oprindelige del og gulvet i udestuen fornemmes skæve. Med laser kunne der registreres skævhed i stuegulvet i den oprindelige del på op til 8 cm (billede …) målt fra ydervæggen mod N til ydervæg mod S, svarende til en afstand på 366 cm. Det vil med andre ord sige, at stuegulvet falder mod N til S. Gulvet i udestuen mod S falder i modsat retning fra S mod N. Med laser kunne der registreres skævheder i ydervæg i hushjørnet mod NV på ca. 7 cm (billede …). Det vil med andre ord sige, at hushjørnet øverst mod NV 'vælter' mod S. Tilsvarende går igen i ydervæg mod S (billede …). Med laser kunne gulvfladen i badeværelset, der er tilført nye gulvfliser, registreres at have lettere bagfald mod NV, hvilket med andre ord vil sige, at gulvet har fald væk fra badeværelsets 2 gulvafløb (billede …) … Det vurderes, at årsagen til de registrerede skævheder skyldes sætning af den oprindelige del af

sommerhusets fundament mod S af uvisse årsager, der alene lader sig afklare ved en geoteknik undersøgelse".

Klageren har fået foretaget en supplerende opmåling af skævheder og har i brev af 20/12 2017 til selskabet oplyst, at "Det oprindelige hus er over en længde på 3,6 meter registreret med en skævhed i stuegulvet, det vil sig en nedadgående/faldende hældning på 8 cm svarende til ca. 2 cm pr. meter. Ydervæggene er hældende med ca. 6 cm i forhold til husets højde ca. 2,30 …".

Af selskabets besigtigelsesrapport af 12/1 2018 fremgår, at "I stuen (foto …) falder gulvet ca. 10 cm fra brændeovn og til modsatte diagonale hjørne (foto …). Gavlbeklædningen i stuen er bygget ind i skævheden, og har ikke efterfølgende givet sig væsentlig (foto …) Vinduerne i gavlen vurderes til de oprindelige. Der ses ikke revner i gulvet. I den overdækkede terrasse ses der ikke revner i beklædningen, ej heller på gulv. Udvendig ses gavlbeklædningen hælde ind mod hinanden. Der kan ikke konstateres revner i fundament. Det ligner umiddelbart at huset er sunket i sammenbygningen, og at det er foregået for længe siden … Ved samtale med nabo, bliver det oplyst, at da man bygger den overdækkede terrasse om til en udestue (ca. midt i 90'erne), forøger man vægten på fundamentet og derved begynder det at sætte sig. Naboen og tidligere ejer stabiliserer derefter fundamentet og sætningen stopper derved".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen.

Med hensyn til forsikringens basisdækning finder nævnet, at skævheden i gulvene i stuen og udestuen i sig selv er forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på den målte skævhed af gulvet i stuen og på selskabets besigtigelseskonsulents oplysning om, at især stuegulvet i den oprindelige del af huset og gulvet i udestuen fornemmes skæve ved færdsel inde i huset. Nævnet henviser desuden til sag 69434.

11. 93287

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at skævhederne ved ydervæggene og bagfaldet på badeværelsesgulvet er forhold, der i sig selv nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den indvendige vægbeklædning af brædder er tilpasset skævheden, og at der ikke er konstateret skader i badeværelset som følge af, at gulvet ikke har fald mod afløb.

Nævnet finder, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for fremtidige sætninger af bygningen med deraf følgende skader. Nævnet har blandt andet lagt vægt på det oplyste om tidspunktet for ombygningen af den overdækkede terrasse til en udestue, og at der på nuværende tidspunkt ikke er konstateret forhold, der underbygger, at bygningen fortsat sætter sig. Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke foreligger sagkyndige vurderinger til støtte for, at der er risiko for yderligere sætninger med skade til følge.

Med hensyn til forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at funderingen eller badeværelsesgulvet er ulovligt udført i henhold til bygningsreglementet på udførelsestidspunkterne. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning over forsikringens udvidede dækning. Nævnet bemærker, at det tillige er en betingelse for forsikringsdækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal dække en opretning af gulvene i stuen og udestuen.

12. 93287

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at dække en opretning af gulvene i stuen og udestuen og skal genoptage sagsbehandlingen på det grundlag.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Jens Kruse Mikkelsen
formand