

Ankenævnet for Forsikring

Den 6. oktober 2021 blev i sag nr. 96492:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1929. Klageren overtog ejendommen den 22/7 2019 på baggrund af tilstandsrapport af 9/5 2019. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
...		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der ses revner i rulleskifte over bagdør. Note: Bør udbedres, så skade ikke udvikler sig.
...		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K2	Sokkelpuds er i områder med revner og afskalninger, og med mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. vestgavl og nordfacade. Note: Sokkelpuds skal være intakt af hensyn til tæthed. Bør udbedres, så skade ikke udvikler sig.

I klageskema af 15/2 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi flyttede ind i huset 08/2019. Huset er fra 1929, og er en klassisk murermestervilla med høj sokkel, og vinduer til kælder i soklen. Straks efter indflytning udbedrer vi revner i sokkelpuds som anbefalet i tilstandsrapporten. Enkelte steder udvendigt på husets sokkel er sokkelpudsens forskub-

bet 10-20mm udad, således der er store gabene revner op imod teglvæggen. Det viser sig senere at det er pga. rustne overligger.

I forbindelse med en renovering af kælderes indvendigt, nedtager jeg ældre pladebeklædning og opdager, at overliggerne, som er støbt ind i selve soklen, over kældervinduerne er så rustne, at betonen er smuldret/revnet/afsprængt i større stykker, og at stålet derfor er blotlagt. Der er ligeledes store lodrette nedadgående revner på cirka en meter.

Vi får ejerskifteforsikringen ud for at besigtige, og de medgiver efter 2 interne klager, at skaden er dækningsberettiget. Så langt så godt.

Twisten som den er:

Selskabet (Dansk boligforsikring) mener, at skaden ligger i en ydervæg, og vil derfor afskrive beløbet til dækning efter afskrivningstabellerne for ydervægge. Jeg mener at skaden ligger i soklen, og at vi derfor er berettiget til fuld dækning uden afskrivning. Jeg frembringer argumentationen der kan læses i vedhæftede mailkorrespondance. Da jeg nævner for selskabet, at jeg agter at bringe spørgsmålet for Ankenævnet, 'trues' der med - som det kan ses at vedlagte mailkorrespondance -, at Selskabet vil hæve aldersnedskrivningen til næsten 80 %. Derfor har jeg tøvet med at indbringe sagen for Ankenævnet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Selskabet skal erkende, at skaden er lokaliseret i husets sokkel/fundament, og at selskabet derfor ikke er berettiget til fradrag i dækningen pga. aldersnedskrivning."

Selskabet har i brev af 3/5 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører alene spørgsmålet om, hvorvidt der vil kunne aldersnedskrives på erstatningen vedrørende udskiftning af nedbrudte ståloverligger over kældervinduer. Det er klagers opfattelse, at vinduerne er placeret i en sokkel og ikke i en ydervægskonstruktion.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ... d. 22. juli 2019. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 9. maj 2019, bilag A.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 20.000 i forsikringsperioden på 5 år, bilag B.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 11. februar 2020, at der i forbindelse med renovering i kælderen havde vist sig revner over kældervinduer, bilag C.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 24. februar 2020. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag D.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 24. oktober 2017, da der ikke er konstateret skader på bygningen. Afgørelsen er påklaget og fastholdt ved brev af 14. december 2017.

Dansk Boligforsikring har accepteret at dække nedbrudte overliggere ved e-mail af 26. maj 2020, og erstatningen opgøres med en aldersnedskrivning på 37 % ved e-mail af 3. august 2020. Korrespondancen er fremlagt af klager.

Som bilag E fremlægges kopi fra Illustreret Byggeordbog s. 59, som beskriver kælderydervægge.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 1929 og de beskadigede ståloverliggere stammer fra bygningens opførelse. Konstruktionen vurderes at være sædvanligt udført, med ståloverliggere i ikke rustbeskyttet jern.

Klager gør gældende, at vinduer og overliggere skulle befinde sig i husets sokkel og, at der derfor ikke kan aldersnedskrives iht. bilag A til forsikringsbetingelserne, da en sokkel ikke kan anses som en del af vægkonstruktionen.

Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at en sokkel udgør den nederste del af vægkonstruktion og, at der derfor vil kunne aldersnedskrives ved udskiftning af bygningsdele.

Det er desuden selskabets opfattelse, at konstruktionen mere korrekt skal beskrives som en kælderydervæg, da sokkel/fundament har funktion som ydervægge omkring husets kælder.

Det bemærkes at selskabet har aldersnedskrevet iht. tabel A (murværk) da husets ydermure er udført i teglsten. Det er dog selskabets opfattelse, at det formentligt havde været mere korrekt, at aldersnedskrive iht. tabel C (beton) da ståloverliggerne befinder sig i kælderydervægge der er støbt i beton.

Opgørelsen efter tabel A er dog til fordel for klager, hvorfor selskabet ikke har ændret erstatningsopgørelsen."

Klageren har i brev af 1/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Punkt 1:

Selskabet forsøger at fremstille argumentation for, at Selskabet er berettiget afskrivning i henhold til tabellen for vægkonstruktioner jf. Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer (BEK nr. 13 af 12/01/2012), Bilag 2.

Tabellen i bilag 2 lister forskellige ydervægsmaterialer, herunder tegl, puds på tegl, beton, konstruktionstræ m.v. med reference til en specifik afskrivningstabel (tabel A til M). Det er tydeligt, at tabellen for vægkonstruktioner ikke er egnet til brug for sokkel, fundament, når afskrivningen for eksempelvis konstruktionstræ sammenlignes med beton: Her ville et fundament og sokkel af konstruktionstræ i et hus af vores alder (92 år) være nedskrevet med blot 37 %, hvorimod et fundament og sokkel af beton vil være nedskrevet med hele 77 %. Det må antages, at tabellerne er et udtryk for et givent materiales levetid i den pågældende bygningsdel, og følges den logik er levetiden for en kældervæg af konstruktionstræ cirka 3 – 4 gange længere end var den støbt i beton. Dermed kan det konkluderes at tabellerne i Bilag 2 ikke er egnede til brug for kældre, krybekæld-

re, sokler og fundamenter da disse skal modstå helt andre belastninger end vægkonstruktioner generelt.

Ovenstående underbygges endvidere i bilag 3 i samme bekendtgørelse, som lister eksempler på typisk dækningsberettigede skader på forskellige kategorier af bygningsdele. Her kan man læse, at fundament/sokler, kældre/krybekældre/terrændæk og yder- og indervægge er kategoriseret som værende separate bygningsdele. De enkelte bygningsdele/installationer er derudover angivet i overensstemmelse med tilstandsrapportens opdeling. Derfor kan det ikke være tilfældet, at afskrivningstabellerne for vægkonstruktioner, som angivet i Bilag 2, er gældende for fundamenter, sokler, kældre og krybekældre som Selskabet hævder i denne sag.

Punkt 2:

Eftersom huset er med fuldt støbt betonfundament og -sokkel, og dermed også kældervægge, vil det i praksis være umuligt at differentiere hvor det ene starter og det andet slutter. Definitionen på fundament og sokkel er dog klar: *'Fundamentet er den nederste del af huset, der afgrænser huset fra jorden under det. Den del af fundamentet, der stikker over jorden, kaldes for husets sokkel. Fundamentets opgave er at bære vægten af husets bærende og stabiliserende vægge og tagkonstruktionen, så huset ikke synker sammen (sætter sig).'*

Følger man derimod Selskabets argumentation er det givet, at intet hus med kældere, krybekældere eller blot hulrum, hverken har sokkel eller fundament – men kun (kælder)vægge – hvilket naturligvis ikke er tilfældet. Funktionen af sokkel og fundament er uændret uagtet der er kældere eller ej; overliggerne har til opgave at lede lasten fra huset til den omgivende sokkel og ned i fundamentet og er således en indgående del af netop sokkel og fundament.

Overgangen fra sokkel til ydervæg kan derimod klart defineres som overgangen fra beton til tegl."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder kopi fra Illustreret Byggeordbog side 59 om kælderydervægge. Af selskabets besigtigelsesnotat af 2/3 2020 fremgår bl.a.:

"Konstruktion/opbygning:

Kældervæggen er en traditionel støbt væg i beton med marksten på udvendig side som pynt.

Beskrivelse:

Inde:

Der ses i kælderrum mod sydøst (vindue 1), at fortsatsvægge og isolering er fjernet. Foto 2-4.

Der ses afskallet beton i begge sider af vinduet. Foto 5 og 9.

Der ses at jernprofilet i venstre side er gravrustent, og skaller af i flager. Foto 5-8.

Der ses revne i betonvæggen i begge sider af vinduet. Foto 5 og 12.

Der ses to indbyggede jernprofiler over vindue. Foto 13.

Der ses i kælderrum mod sydvest (vindue2), at afrensning af maling og puds pågår. Foto 16.

Der ses at jernprofil i højre side er blotlagt. Foto 18.

Der ses ingen tæringer i jernprofil. Foto 18-20.

Der ses revne over vinduet. Foto 19.

Der ses afskallet beton og at jernprofil over vinduet i karnappen er blottet. Foto 23-24.

Der ses ved vindue 3, at der er revner og afskallet puds og beton omkring vindue. Foto 30-31.

Puds over vindue lydes skruk. Foto 32.

Ude:

Der ses ved vindue 3, revner i sokkelpuds og at sokkelpuds lyder skruk. Foto 34-37.

Der ses at overgang mellem sokkelpuds og mur tidligere har været repareret. Foto 38.

Der ses ved vindue 1, at der er repareret i begge sider af vinduet. Der ses både ældre reparationer og reparationer foretaget af FT. Foto 39-43.

Der ses ved vindue 2, at der er repareret over og i begge sider af vinduet. Der ses både ældre reparationer og reparationer foretaget af FT. Foto 46-46.

Der ses ved vindue 4, at jernet er delvis fritlagt af FT for reparation af sokkel. Foto 47-52.

Der ses kraftig rust i jernprofil. Foto 51.

Der ses ved flere vinduer, at der er fugeslip og huller ved siden af fuger. Foto 36, 40, 43 48 og 50. (Huller ved siden af fuger kan være fremkommet i forbindelse med FT's reparation af soklen)

Der er iflg. FT ingen sætninger eller skader konstateret over kældervinduerne i stueetagen.

Konklusion:

Jeg vurderer årsagen til revner og løstsiddende puds i kælderen skyldes revner i sokkelpuds og sokkel på udvendig side der bevirker at vand kan trænge ind til jernprofilerne. Det har forårsaget at jernprofiler ruste og derved udvider sig med afskalninger af puds og beton til følge.

Endvidere har opstigende grundfugt i kældervæggen med tiden få jernprofilet til at ruste.

Så længe at jernprofilet er ubehandlet stål, vil grundfugt få profilet til at ruste.

Alderen på det skadede:

Huset og derved jernprofilerne er fra 1929 – 91 år.

Konstruktiv betydning:

Der ses ingen sætninger over vinduer. Ved vindue 1, hvor der ses kraftig rustdannelse på det ene jernprofil, er der ilagt to jernprofiler.

Ud fra den betragtning vurderer jeg ikke at det har konstruktiv betydning. Det der dog nødvendigt at få repareret soklen på udvendig side, så der ikke kan trænge vand ind til jernet.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Pudsafskalninger på indvendig side. Det der dog nødvendigt at få repareret soklen på udvendig side, så der ikke kan trænge vand ind til jernet.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Det er en lovlig konstruktion og en helt sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Så længe at jernprofilet er ubehandlet stål, vil grundfugt få profilet til at ruste. I dag, når der bruges der stål i murværket, benyttes rustbeskyttet stål i form af f.eks. rustfrit eller galvaniseret stål.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen af ejendommen."

Af hustypebeskrivelsen fremgår bl.a.:

"Konstruktion

Fundament

Murermesterhusets kælderydervægge (fundamenter) og kældergulv er støbt af beton og er uden isolering.

Mange kældervægge i ældre huse er støbt direkte mod jord. Kælderydervægge støbt i forskalling er undertiden fugttætnet udvendigt med asfalt og mørtel.

Kælderdækket er hævet et stykke over jorden.

Vægge

En del murermesterhuse er udført med hulmur med faste bindere (mursten, der forbinder den ydre del af ydervæggen med den indre del) som ydervæg.

Der er normalt massivt murværk omkring vinduerne. De seneste huse i perioden kan være udført med bindere af ståltråd (siden midten af 1930'erne).

Det udvendige murværk står som blank mur (teglstensmur uden overfladebehandling) eller kan være pudset. Indvendige vægge er typisk pudsede murstensvægge, slaggepladevægge eller bræddeskillevægge med rørvæv og puds."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Hustypebeskrivelse

...

Murermesterhus/Bedre Byggeskik

...

Fundament

Murermesterhusets kælderydervægge (fundamenter) og kældergulv er støbt af beton og er uden isolering.

Mange kældervægge i ældre huse er støbt direkte mod jord. Kælderydervægge støbt i forskalling er undertiden fugttæt net udvendigt med asfalt og mørtel.

Kælderdækket er hævet et stykke over jorden".

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag.

For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem),

Ankenævnet for Forsikring

7.

96492

er i tabel 1 angivet en række forskellige byggematerialer (venstre kolonne) samt afskrivningstabel A-M (højre kolonne).

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.

Nedenstående tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettigende forhold".

Vægkonstruktion	Afskrivningstabel
Murværk (tegl)	Tabel A
Naturstensfacader (granit)	Tabel A
Bindingsværk inklusive tavl	Tabel A
Brædder og konstruktionstræ (høvlet, behandlet)	Tabel A
Porebeton (med overfladebehandling)	Tabel B
Beton	Tabel C

...

Tabel A

Alder indtil	Erstatning
30 år	100%
60 år	93%
90 år	78%
120 år	63%
150 år	48%
180 år	38%
210 år	34%
240 år	30%
270 år	26%
300 år	22%
Mere end 300 år	20%

Tabel B

Alder indtil	Erstatning
30 år	100%
45 år	94%
60 år	82%
75 år	70%
90 år	58%
105 år	46%
120 år	37%
135 år	30%
150 år	23%
Mere end 150 år	20%

Tabel C

Alder indtil	Erstatning
30 år	100%
40 år	93%
50 år	78%
60 år	63%
70 år	48%
80 år	37%
90 år	30%
100 år	23%
Mere end 100 år	20%

Tabel D

Alder indtil	Erstatning
24 år	100%
32 år	93%
40 år	78%
48 år	63%
56 år	48%
64 år	37%
72 år	30%
80 år	23%
Mere end 80 år	20%

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1929. Klageren anmeldte den 11/2 2020, at der i forbindelse med renovering i kælderen havde vist sig revner over kældervinduerne. Selskabet accepterede den 26/5 2020 at dække udskiftning af nedbrudte ståloverligger over kældervinduer, og opgjorde efterfølgende erstatning med en aldersnedskrivning på 37 % i henhold til tabel A (murværk).

Klageren er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse. Han kræver, at selskabet skal anerkende, at vinduerne er placeret i huset sokkel/fundament, og at selskabet derfor ikke er berettiget til at foretage afskrivning.

Klageren har anført, at en sokkel ikke kan anses som en del af vægkonstruktionen, at det fremgår af afskrivningstabellens kontekst, at afskrivningstabellen for vægkonstruktioner ikke er beregnet til brug for kældre, krybekældre, sokler og fundamenter, idet disse konstruktioner skal modstå helt andre belastninger end vægkonstruktioner generelt. Han har videre anført, at bygningsdelene er kategoriseret som værende separate bygningsdele i bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, og at overgangen fra sokkel til ydervæg klart kan defineres som overgangen fra beton til tegl.

Klageren har endvidere henvist til, at der i tilstandsrapporten sondres mellem ydervægge (pkt. 2) og fundamenter/sokler (pkt. 4), og at det vil være naturligt at forstå afskrivningstabellen for vægkonstruktioner i overensstemmelse hermed således, at soklen på en bygning ikke udgør en del af bygningens vægkonstruktion i afskrivningstabellens forstand.

Selskabet har anført, at en sokkel udgør den nederste del af bygningens vægkonstruktion, og at der derfor vil kunne aldersnedskrives ved udskiftning af bygningsdele. Det er desuden selskabets opfattelse, at konstruktionen mere korrekt skal beskrives som en kælderydervæg, idet sok-

Ankenævnet for Forsikring

9.

96492

kel/fundament har funktion som ydervægge omkring huset kælder. Selskabet har oplyst, at det formentligt vil være korrekt, at aldersnedskrive i henhold til tabel C (beton), da ståloverliggerne befinder sig i kælderydervægge, der er støbt i beton, men at selskabet har foretaget afskrivning efter tabel A, hvilket er til klagerens fordel.

Af forsikringsbetingelsernes afskrivningstabeller fremgår det, at vægkonstruktion i murværk (tegl) skal afskrives efter tabel A. Det fremgår videre, at vægkonstruktion i beton skal afskrives efter tabel C.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har foretaget afskrivning efter afskrivningstabellen for vægkonstruktioner som sket under henvisning til, at de beskadigede jerndragere er placeret på den del af soklen, der udgør ejendommens kælders ydervæg. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det fremgår af hustypebeskrivelsen i tilstandsrapporten, at murermesterhusets kælderydervægge (fundamenter) er støbt af beton og er uden isolering.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Ankenævnet *for* Forsikring

10.

96492

Peter Thønnings