

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. marts 2022 blev i sag nr. 97400:

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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

I klageskema af 11/10 2021^{R1s2} til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er revner under gulvtæppet i beton gulv. Som vi opdagede fordi vi ville skifte gulvtæppe med parket.

Skillevægge i huset. Da vi ville tapetser røg puds af, vi fandt bindingsværk under puds. Der er muret med lega blokke ovenpå træ bjælker, alt dette står ikke i tilstandsrapport.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

De skal dække skader på gulv og skillevægge."

Selskabet har i brev af 30/11 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 11. oktober 2018. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Den 3. september 2021 anmelder klager, at en af væggene i huset er opført med bindingsværk. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C

Den 17. september 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 11. oktober 2021 afviser DBF dækning. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring uden at sagen har været klagebehandlet ved DBF's interne klageafdeling.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af revner i betongulv samt formodes udskiftning af skillevæg i bygningen, som er udført med bindingsværk, da klager ikke er blevet oplyst om dette i tilstandsrapporten forud for købet af ejendommen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 11. oktober 2018 var forhold ved gulv og skillevæg, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et bindingsværkshus påført på syldsten/kampestensfundamenter fra 1747 opført efter datidens gængse byggeskik.

Væg af bindingsværk

Klager oplyser, at de i forbindelse med fjernelse af tapet og puds på værelse har fundet bindingsværk under pudsen. Derudover er der muret lecablokke ovenpå træbjælkerne. Klager mener, at der er tale om en dækningsberettigende skade, da den udførte vægkonstruktion ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Besigtigelseskonsulenten konstaterer til besigtigelsen, at skillevæg i værelse 2 (se plantegning som fremlægges som bilag F) er opført som træskelet, som er pudset over. Træskelettet står direkte på fundamentet.

Konsulenten registrerer ved hjælp af en indstiksmåler forhøjede fugtniveauer i træskelettet og pudsen. Der kan ikke konstateres nedbrud i træværket. Konsulenten vurderer, at der er tale om en almindelig opstigende grundfugt, som vil forekomme i ældre bygninger af samme byggemetode på klagers.

Der er tale om en på opførelsestidspunktet almindelig byggemetode, hvor træskelettet er udført direkte på kampestensfundamentet, hvorfor der almindeligvis vil kunne registreres fugtoptrængning i træet fra fundamentet, da man ikke dengang udført en sikring mod fugten nedefra i form af murpap eller lignende.

Der er dermed ikke tale om en dækningsberettigende skade, da der ikke kan konstateres rådskader i bindingsværket eller andre forhold af betydning for væggenes stabilitet, idet fugtniveauerne i øvrigt ikke går ud over, hvad man kan forvente af lignende huse af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

At konstruktionen af skillevæggen ikke er omtalt i tilstandsrapporten, udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

Forholdet bør derfor afvises.

Revne i betongulv

Klager kræver udbedring af revner i betondæk på værelse. Klager har opdaget revnen, da man har fjernet gulvtæppet for at lægge parketgulv i stedet.

Konsulenten besigtiger værelset og konstaterer, at der går en revne omkring 20 cm ud fra væggen, ligesom der ses revner, der går vertikalt ud fra væggen. Alle revner er små og smalle, og der ses ingen niveauforskelle eller sætninger i betondækket som følge af revnerne.

Ifølge konsulenten er betondæk (med isolering) udført efterfølgende men på et tidspunkt, hvor man endnu ikke indstøbte rionet/armeringsjern i betondækket. Dette begrundes konsulenten med, at der ikke er støbt gulvvarme i betondækket. Derfor er der tale om almindelige bevægelsesrevner og svindrevner.

Desuagtet betondækkets konstruktion vurderes det, at revnerne ikke har nævneværdig indflydelse på gulvets stabilitet og bæreevne eller gulvets brugbarhed i øvrigt.

Det er derfor DBF's opfattelse, at revnerne ikke hverken på overtagelsestidspunktet eller nu udgjorde/udgør en skade i ejerskitteforsikringens forstand, hvorfor klagers krav bør afvises.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 11. oktober 2018 var forhold ved skillevæggen og betondækket, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Ligeledes har klager ikke antageliggjort, at der er forhold ved skillevæggen og betongulvet, som berettiger til dækning for nærmere undersøgelser af konstruktionerne ved en ekstern byggesagkyndig."

Klageren har i meddelelse af 6/12 2021^{R1s124} til nævnet bl.a. anført:

"Ved i hvornår gulvet er lagt og der ikke var påkrævet rionet på det tidspunkt. Jeg høre gerne nærmere omkring dette, hvorfra ved han der ikke er rionet i gulvet, send gerne svar på begge dele."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 3/9 2021^{R1s63} fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget? Ved fjernelse af tapet.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)? Indermure i huset er træ bjælke nederst og mur af le-ga bygget ovenpå."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/9 2021^{R1s64} fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

1. Træ i skillerum. (Bindingsværk)

...

4. Revner i gulv, afvist da der er tale om almindelige revner opstået grundet det, at der ikke er ilagt rionet, hvilket er forventeligt, da der ikke er gulvvarme.

Beskrivelse/ årsag/konklusion:**Konstruktion/opbygning:**

Der er ikke byggesager af betydning på Filarkiv, kun det nedtagne for badeværelse i 1979. Der er tale om den oprindelige konstruktion fra opførelsen. Den oprindelige konstruktion er:

Fundament af syldesten/kampesten.

Herpå er der opført bindingsværk, og det er så på et tidspunkt blevet pudset over.

Gulvkonstruktion er ukendt, men vurderes udført i senere tid, og formentligt isoleret.

Beskrivelse:

Der er i værelse 1 anmeldt revner på vægflader, foto 23 til 29.

Der er i værelse 2, her anmeldt træ i bunden af væg, og der kan her måles forhøjet fugt, foto 37 til 39.

Der kan som en selvfølge også måles fugt på selve pudsflagerne, som står ubrudt mod gulv foto 40 & 42.

Forsikringstager har efter besigtigelsen afhugget puds på bindingsværket, se foto 7 i billeder.

Der kunne ved besigtigelsen ses revner i gulvet i værelse, foto 12 til 22.

Konklusion:

Da væggen står på syldestenssokkel, samt at der ikke er fugtspærre mellem denne sokkel og bindingsværk med puds, så føres der fugt op i puds.

Man har på et tidspunkt, af tidligere ejer valgt at få væggene stået pudset, formentligt i kraft af at man har lagt dette til beboelsen. (Vurderes at være tidligere stald)

Der er tale om svindrevner/almindelige bevægelsesrevner da der ikke i gulvkonstruktionen er ilagt rionet, og er almindelige forekomne.

Alderen på det skadede:

Opført i 1747 = 274 år.

Aktuelle skader:

Kun det anmeldte.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Konstruktionerne vurderes uden konstruktiv betydning, eller nærliggende skader herfor. Der kan dog på sigt, være risiko for udvikling af råd, grundet den opstigende grundfugt.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsetidspunkt):

Konstruktionen er lovlig, og udført som sædvane på opførelsetidspunktet.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Forholdet har været til stede ved overtagelse af ejendommen.

Police trådt i kraft d. 11.10.2018.

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Ankenævnet for Forsikring

5.

97400

Der er under bygning A, punkt 8.1 en K1 anmærkning omkring revner mellem værelser, samt ved vindue mod sydvest.

Fra sælgeroplysninger:
Sælger har ingen oplysninger."

Af tilstandsrapport af 18/9 2018^{R1s38} fremgår det bl.a.:

"A Beboelse

...

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K1 Vægge i det uudnyttede rum fremstår uden færdig overflade og med synligt bindingsværk på indvendig side.

K1 Der er registreret revner i vægge mellem værelser, samt ved vinduer mod sydvest.

Karakter: Registrering og note:

Note: Det vurderes, at revnedannelsen skyldes naturligt forekommende bevægelser, som normalt ikke har konstruktiv betydning."

Af selskabets e-mail af 26/10 2021^{R1s126} til klageren fremgår bl.a.:

"Gulvet formodes at være af ældre dato, idet der ikke er ilagt gulvvarme, ligesom der ikke ligger nogen byggesager udover det nedtagne badeværelse i 1979. Konsulenten formoder derfor, at der ikke er ilagt rionet i gulvkonstruktionen, hvis formål er at hindre sådanne svindrevner.

Rionet/armeringsjern forekommer i øvrigt mere almindeligt i betonkonstruktioner fra huse, der er opført efter 1972, og er desuden ikke et krav i ældre gulvkonstruktioner.

Uanset om der er ilagt rionet i gulvkonstruktionen, så er revnerne i gulvet ikke af en sådan karakter, at de nedsætter gulvets funktion væsentligt."

Af forsikringsbetingelserne^{R1s20} 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, deformation, 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.

...

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.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et bindingsværkshus opført i 1747 på et fundament af syldsten/kampesten. Klageren overtog ejendommen den 11/10 2018.^{R1s10} I forbindelse med at klageren skulle lægge parketgulv og tapetsere, fandt han bindingsværk under pudset på indvendige vægge i et af husets værelser og revner i betongulv under et gulvtæppe i et af husets andre værelser. Den 3/9 2021 anmeldte han, at indervægge i huset var muret med lecablokke ovenpå træbjælker.^{R1s63}

Klageren kræver, at selskabet dækker skader på gulv og skillevægge. Han har anført, at forholdene ikke er anført i tilstandsrapporten.^{R1s2} Han sætter spørgsmålstejn ved, hvordan selskabet ved, hvornår gulvene er lagt, og at der på daværende tidspunkt ikke var påkrævet rionet.^{R1s124}

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der på overtagestidspunktet var forhold ved skillevæggen og betondækket, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5. Revnerne i gulvet er små og smalle. De har ikke medført niveauforskelle eller sætninger i betondækket. Der er tale om almindelige bevægelsesrevner og svindrevner, idet der ikke er ind-

støbt rionet/armeringsjern i betondækket. Revnerne har ikke nævneværdig indflydelse på gulvets stabilitet, bæreevne eller brugbarhed i øvrigt. Skillevæggene er opført som træskelet, der står

direkte på fundamentet. Træskelettet er pudset over. Taksatoren målte forhøjede fugtniveauer i træværket, som skyldes almindelig opstigende grundfugt. Der er ikke konstateret rådkader eller andre forhold af betydning for væggenes stabilitet. Træskelettet står direkte på kampestensfundamentet uden fugtsikring nedenfra i form af murpap eller lignende. Dette var almindelig byggemetode på opførelsestidspunktet og fugtniveauerne går ikke ud over, hvad man kan forvente af lignende huse af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.^{R1s11}

Af besigtigelsesnotatet fremgår det, at den besigtigede væg står på syldstenssokkel uden fugtspærre mellem sokkel og bindingsværk. Væggene er på et tidspunkt blevet pudset – formentlig i forbindelse med, at området – som vurderes at være tidligere stald – er lagt til beboelsen. Der er tale om almindelige bevægelsesrevner i gulvet, idet der ikke er lagt rionet i gulvkonstruktionen. Konstruktionerne er lovlige og udført som sædvane på opførelsestidspunktet.^{R1s65-66}

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. fremgår det, at 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, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Revner i betongulv

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved gulvkonstruktionen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder således, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved gulvkonstruktionens opbygning, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og med betongulve, der skal anvendes som underlag for tæppe.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotos, hvoraf det fremgår, at der er tale om mindre, smalle revner. Revnerne afviger ikke fra, hvad der efter nævnets opfattelse vil opstå i en uarmeret gulvkonstruktion. Nævnet henviser til sine afgørelser i bl.a. sagerne 93195, 90768 og 89759.

Nævnet har også lagt vægt på, at sådanne revner ikke er usædvanlige og normalt ikke har nogen nævneværdig betydning for bygningsdelens funktion/brugbarhed.

Nævnet har videre lagt vægt på, at gulvkonstruktionen på overtagelsestidspunktet efter nævnets opfattelse har været egnet som underlag for tæppebelægning.

Vægge af bindingsværk

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved vægkonstruktionen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der i ejendomme fra 1700-tallet kan forekomme opstigende grundfugt i blandt andet indervægge på grund af manglende fugtsikring. Nævnet finder det herunder ikke bevist, at væggenes konstruktion – med træskelet hvilende direkte på kampestensfundament uden fugtspærre – adskiller sig væsentligt fra forholdene i andre tilsvarende ejendomme på den pågældende alder.

Ankenævnet for Forsikring

9.

97400

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret forhold af betydning for væggenes stabilitet.

Nævnet bemærker, at det af tilstandsrapportens punkt 8.1 fremgår, at væggene i det uudnyttede rum fremstår uden færdig overflade og med synligt bindingsværk på indvendig side, hvorfor klageren således måtte forvente, at vægge i andre rum også kunne være udført med bindingsværk.

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.



Peter Thønnings