667/03

Den 17. marts 2003 blev i sag nr. 56.632:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Danske Forsikring, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at udbetale yderligere erstatning under henvisning til, at selskabet ved at tilbyde erstatning i henhold til det af Geoteknisk Institut oplyste har opfyldt sin forpligtelse.

I tilstandsrapporten af 4/12 2000 fremgår det bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger**
A	Beboelse		
A	1.0 Fundamenter/Sokler	K1	Der er udtørringsrevner i udvendig sokkel samt områder med løst sokkelpuds.
	1.4 Udvendige lyskasser	K1	Der forekommer revnedannelser ved lyskasser.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

Ja Nej

...
1. Fundamenter/sokler
Er du bekendt med om:

1.3 der er sætningsskader, som er udbedrede? ☒ ☐
…
Sælgers oplysninger - supplerende bemærkninger:
...
1.3 Ingen skader
...
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

	Bygn.:	**Kommentar**
2.0 Kældre/Krybekældre/Terrænd.		
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	Slagger"

I en af klageren indhentede rapport af 10/4 2001 fra Rådgivende Ingeniører O.S. har byggesagkyndig H.B.H. bl.a. anført:

"**Skader**

Udover de i tilstandsrapport noterede skader konstateredes følgende:

Gulvkonstruktion

Meget kraftig revne i sokkel/fundament i østgavl under vinduesparti i spisekrog. Forskydning af indervæg, længde ca. 4 m (bærende!) i spisekrog mod nord, hvorved gab mellem gulv og væg er opstået. Gabet er ca. 2 mm i østligt hjørne og vokser til ca. 12 mm i vestligt hjørne mod køkken. Endvidere er skillevæg mellem spisekrog og køkken slået fra (set fra køkken).

O.H. oplyser, at gulv i køkken for mange år siden er fornyet p.g.a. vandskade.

Det er min opfattelse, at det nu konstaterede er opstået ved nævnte vandskade, men er i forbindelse med dennes udbedring blevet overset formentlig p.g.a. at gulv i spisestue på daværende tidspunkt har været belagt med 'væg-til-væg tæppe'.

At vandskaden har fået et så omfattende omfang skyldes, at gulvkonstruktion (terrændæk) nederst består af et 20 cm slaggelag, der ved opfugtning presser ydervæg og fundament udad.

Det er dog min opfattelse, at situationen nu er stabil, idet man dog ikke kan gardere sig mod fremtidige skader såfremt der f.eks. opstår utæthed i skjult rør.

l første omgang kan det konstaterede udbedres ved, at større fodliste monteres, således at gabet skjules samt at revne i fundament / sokkel repareres. Skal dog fortsat holdes under observation, idet der i modsat fald må påregnes betydelige reparationsomkostninger.

Konklusion
Skaden skønnes stabil."

Selskabet fandt på baggrund af ovennævnte rapport, at forholdet var stabilt, og at der ikke var nærliggende risiko for skader, samt at de konstaterede revner kunne udbedres ved, at større fodliste blev monteret, således at gabet skjultes, samt at revne i fundament/sokkel blev repareret. Ifølge selskabet ville udbedring af revnerne som oplyst i rapporten af 10/4 2001 ikke overstige den gældende selvrisiko på ejerskifteforsikringen.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, og selskabet indhentede efterfølgende yderligere oplysninger og har ved skrivelse af 1317 2001 til klageren bl.a. anført:

"Indledningsvis beder jeg jer være opmærksom på, at l i forbindelse med køb af ejendommen er blevet gjort opmærksom på, at den solgte ejendom er et J.C. hus, hvor drænlag/kapillarbrydende lag er slagger.

Sælger har endvidere under punkt 1.3 svaret ja til, at der er sætningsskader, som er udbedrede.

Ejendommen er af sælger blevet benyttet uden gulvtæppe. Revnerne har derfor været synlige og sælger oplyser aldrig at have haft gener af revnerne.

Taksator O.S.N. er enig i H.B.H.'s fra firmaet O.S. vurdering af, at forholdet kan udbedres ved at større fodlister monteres, således at gabet skjules samt at revne i fundament/sokkel repareres.

Udbedringen vil ikke overstige den gældende selvrisiko på forsikringen."

Klageren stillede sig imidlertid uforstående over for selskabets fortolkning af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Klageren indbragte herefter sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Selskabet kontaktede byggesagkyndig H.B.H. for at få en nærmere redegørelse af sagen. På baggrund af disse oplysninger, hvoraf det bl.a. fremgår, at skaden efter den byggesagkyndiges opfattelse stammede fra en tidligere vandskade, at der ikke skulle være sætningsskade, der havde betydning for ejendommen, og at montering af en større fodliste ville være at betragte som en kosmetisk lappeløsning, valgte selskabet at anse den anmeldte skade som dækningsberettigende.

l forbindelse med opgørelse af skaden indhentede selskabet rapport 1 af 5/3 2002 fra Geoteknisk Institut, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**Sammenfatning**

Ejendommen ... har revneskader i fundamenter/sokler, i yder- og indervægge samt omkring gulve.

Vi har besigtiget ejendommen og registreret skaderne. Vi har udført nivellementer til bedømmelse af eventuelle skævheder samt udført en kort håndboring til identifikation af underlaget for gulvkonstruktionen i ejendommens kælderløse del.

Skaderne er begrænset til ejendommens kælderløse del. Her er gulvet opbygget som et terrændæk med et kapillarbrydende lag af slagger i ca. 0,30 m tykkelse.

De registrerede skader skal henføres til udkvældning af slaggelaget. Skaderne omfatter dels en opskydning af gulvet dels en udpresning af fundamenterne i den kælderløse del af ejendommen.

Skaderne skal formentlig henføres til en angiveligt tidligere vandskade. Slaggen ligger i dag med så lavt et vandindhold, at den må karakteriseres som inaktiv. Risikoen

for en fremtidig opfugtning af slaggen kan betyde, at selv en lille udkvældning vil have markante følger ved udpresning af fundamenter. Vi foreslår derfor, at en udbedring skal omfatte omlægning af parketgulvet i den kælderløse del, og i forbindelse hermed tage foranstaltninger til at imødegå følgerne af en fortsat horisontal udkvældning.

...

3 Resultater

...

I overgangen mellem den kælderløse del og kælderafsnittet er der revner i soklen. De skal formentlig henføres til uundgåelige differenssætninger, der dog må karakteriseres som meget små. Revnen ved læmurens sammenbygning med hovedbygningen skal henføres til noget større differenssætninger.

4 Vurdering

4.1 Årsag til skaderne

De mest markante skader skal henføres til udkvældning af slaggelaget. Disse skader omfatter for det første en hævning af gulvet, og for det andet en udpresning af fundamenterne i den kælderløse del af ejendommen.

...

Vi kender ikke tidspunktet for den tidligere vandskade, men vi vil tidsmæssigt henføre de indtrufne skader til de efterfølgende 5 å 10 år.

De øvrige skader i overgangen mellem den kælderløse del og kælderafsnittet samt ved læmuren skal henføres til banale differenssætninger af helt underordnet betydning. Med udgangspunkt i den udførte boring er det forventeligt, at funderingsunderlaget er meget fast moræneler, der ikke vil give anledning til funderingsmæssige problemer. De målte højdeforskelle langs ydermuren er ganske vist markant høje, men vi skønner umiddelbart, at de skal henføres til byggenøjagtigheden.

4.2 Udbedring af skaderne

Det vil kræve et omfattende indgreb, hvis der skal skabes sikkerhed for, at en fremtidig opfugtning af slaggen fx i forbindelse med en vandskade, ikke vil give anledning til bygningsskader.

Der må tages udgangspunkt i det forhold, at parketgulvet i den kælderløse del af ejendommen formentlig skal omlægges alene betinget af den nuværende opskydning af gulvet. Med den moderate tykkelse af slaggelaget vil der næppe være risiko for væsentlige følger i forbindelse med en fremtidig opskydning af gulvet ved en fortsat vertikal udkvældning af slaggelaget. Derfor vil vi som supplement til omlægning af parketgulvet i den kælderløse del af ejendommen foreslå, at der alene tages foranstaltninger til at imødegå risikoen for følgerne af en fortsat horisontal udkvældning. De kan gennemføres ved at opbryde betonlaget og slaggelaget i mindst 100 mm bredde langs de tre ydervægge samt langs kældervæggen og her indlægge en kompressibel buffer, fx i form af mineraluld. Klaplaget reetableres.

Det er en forudsætning for udbedringsforslaget, at slaggelagets tykkelse er beskedent, dvs. maksimalt af den registrerede størrelsesorden 0,30 m. Det bør verificeres ved supplerende undersøgelser, der bekvemt udføres i forbindelse med udbedringsarbejdets udførelse."

Klageren har ved skrivelse af 7/4 2002 til selskabet under henvisning til ovennævnte rapport anført følgende:

"Afsnittets overskrift er '**Udbedring af skaderne**'. Disse skader må formodes at være dem, som er beskrevet i 'Sammenfatning' i begyndelsen af rapporten, nemlig revneskader i fundamenter/sokler, i yder og indervægge samt omkring gulve.

Videre står der, 'det vil kræve omfattende indgreb, hvis der skal skabes sikkerhed for en ***fremtidig*** (vores kursiv) opfugtning af slaggen'. Der foreslås indsat en kompressibel buffer og en omlægning af gulvet. Dette virker som et fornuftigt tiltag, men efterlader os meget i tvivl om, hvilke tanker der er gjort mht revneskaderne i fundamentet/sokler, i yder og indervægge."

Foranlediget af dette har selskabet indhentet rapport 2 af 11/6 2002 fra Geoteknisk Institut, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Det er vores vurdering, at revneskaderne generelt skal henføres til udkvældningen af slaggen. Der er dog to undtagelser herfra, nemlig revner i sokkelen i overgangen mellem den kælderløse del og kælderafsnittet samt revnen ved læmurens sammen-

bygning med hovedbygningen, der i henhold til rapport 1, afsnit 3 skal henføres til differenssætninger i funderingen. Disse revner er anskueliggjort ved foto 9, 14 og 16 i bilag 5 til rapport 1.

Desuden har vi ved nivellementet registreret en markant højdeforskel i sokkelniveauet ved nordfacaden. Vi har ikke undersøgt dette forhold nærmere, da det ikke skal henføres til slaggelaget. Vi har i rapport 1 ud fra en umiddelbar vurdering på baggrund af boringen inde i huset henført den til byggenøjagtigheden. Skal forholdet vurderes nærmere, skal fundamentet frigraves og funderingsunderlaget karakteriseres.

Udbedring af revnerne skal ske i forbindelse den omlægning af gulvet, der i rapport 1 er peget på som afhjælpningsforanstaltning. Revner i det udvendige murværk og mellem murværk og sokkel, som de fremgår af bilag 7 til rapport 1, skal udkradses til fuld dybde og genudfuges med bastardmørtel og ved stuevinduet ved fugemasse. Vi forestiller os ikke, at det er nødvendigt at udskifte sten, der ikke ligger i flugt med overliggende murværk. Revner i sokkelen kan skæres op til en dybde af ca. 50 mm med påfølgende genudstøbning. Indvendigt skal revnerne mellem indervægge og ydervægge ved spisekøkken retableres ved fx skyggelister eller tilsvarende. Det er forventeligt, at den indvendige del af gavlvæggen i stuen har revner under tapetet, men vi har ikke konkrete registreringer heraf."

Selskabet har med udgangspunkt i rapport 1 af 5/3 2002 og rapport 2 af 11/6 2002 opgjort skadeudbedringen således:

"**Sådan dækker vi skaden**

Vi erstatter udgifterne til:

- Teknisk bistand fra Geoteknisk Institut i forbindelse med udarbejdelse af de to rapporter.
- Teknisk bistand fra Geoteknisk Institut i forbindelse med skadeudbedringen.
- Af- og genmontering af køkken.
- Optagning og bortkørsel af trægulvkonstruktionen i spisekøkken og opholdsstuen.
- Udførelse af bygningsændringer som beskrevet i Geoteknisk Instituts rapport 1, punkt 4.2 afsnit to og tre.

- Udførelse af bygningsændringer som beskrevet i Geoteknisk Instituts rapport 2, afsnit 4.
- Lægning af ny tilsvarende trægulvkonstruktion i spisekøkken og opholdsstue.
- Nødvendige malerarbejde i forbindelse med skadeudbedringen.

Udgifter til din egen tekniker erstattes kun, hvis disse er aftalt med mig."

Parterne er herefter nået til enighed omkring udkvældningsskaderne.

Klageren er fortsat utilfreds med selskabets afgørelse vedrørende revnedannelserne og har derfor indhentet rapport 3 af 3/10 2002 fra Geoteknisk Institut, hvoraf det bl.a. fremgår:

Sammenfatning

I fortsættelse af de tidligere undersøgelser har vi undersøgt revnedannelserne i facadefundamenterne med henblik på at vurdere eventuelle konsekvenser i relation til opfugtning af slaggen under gulvene. Desuden har vi undersøgt funderingsforholdene nærmere med henblik på at forklare en tilsyneladende sætning af fundamentet i nordfacaden.

Vi kan give et mere nuanceret billede af revnevidderne i fundamenterne, men de tidligere angivelser er fortsat repræsentative.

Funderingen af facadevæggene lever op til dagens standard. Forklaringen på den tilsyneladende sætning skal henføres enten til byggenøjagtigheden, der i så fald overstiger normale byggetolerancer, eller til vandforbrugende træer, der ikke findes i dag, men måske tidligere har givet anledning til sætninger i funderingsunderlaget.

Vi har i vores konsekvensvurdering i rapport 1 taget højde for, at der kan ske en vis opfugtning af slaggen. En udbedring af revnerne i fundamentet som anført i rapport 2 vil reducere risikoen for opfugtning af slaggen fra de naturskabte kilder. I fortsættelse heraf vil omfangsdræn og terrænfald bort fra bygningen yderligere reducere risikoen.

...

4 Vurdering

...

Det skal bemærkes, at huset ved den kælderløse del tilsyneladende ikke er forsynet med omfangsdræn. Jorden er ikke selvdrænende, og gulvet ligger i ringe højde over det omgivende terræn. Bygningsreglementet foreskriver i relation hertil, at der skal være etableret omfangsdræn. Desuden skal det sikres, at terræn har fald bort fra bygningen."

På baggrund af rapport 3 af 3/10 2002 ønsker klageren, at der i forbindelse med udbedringsarbejdet bliver etableret omfangsdræn om den kælderløse del af huset, samt at udbedringen kommer til at dække en fuldstændig fjernelse af alt slaggematerialet.

Selskabet fastholder, at det med den tilbudte erstatning har opfyldt sine forpligtelser over for klageren.

Selskabet har endvidere henvist til ankenævnskendelserne 51.014 og 54.486.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**2 Hvad er omfattet af forsikringen**

A Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

B Forhold uden for selve bygningen samt udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, er ikke omfattet.

3 Hvilke skader dækker forsikringen

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader (en fysisk forandring) samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

...

4 Hvilke skader dækkes ikke

...

C Bygningens-funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 3, dækkes skaden.

...

6 Erstatningsopgørelse

A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning. Ved nyværdi forstås det beløb, det på skadetidspunktet vil koste at genoprette det beskadigede som nyt på samme sted og med samme byggemåde."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke anledning til at pålægge selskabet at betale for udbedring i større omfang end tilbudt.

Det bemærkes i øvrigt, at etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen