732/05

Den 26. september 2005 blev i sag nr. 65.440:

xxxxxxx xxxxxxx xx
xxx xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har husejerforsikring samt i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over, at udbedringen af en række anmeldte skader ikke er foretaget korrekt, samt at områder med risiko for skade ikke er udbedret.

Det fremgår af sagen, at klagerne - i forbindelse med istandsættelse af ejendommen - konstaterede en revne i badeværelsegulvet samt systematisk nedsunkne gulve i værelserne. Badeværelsegulvet syntes også at være sunket i hjørnet bag revnen.

Af tilstandsrapporten af 23/8 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	Beboelse			
…				
	Yder- og indervægge			
	…			
	3.6 Indv. vægge	K1		Mindre revnedannelse i letbetonvæggen ved stuedør, samt væggen i entreen mod bryggers …"

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1968.

Selskabet har anerkendt at dække udbedring af revner i gasbetonvægge i toilet og soveværelse, revner i flisegulv i badeværelse samt revner mellem gulv og væg i bryggers og bad. Derudover har selskabet tilbudt at dække udbedring af sætninger, der senere blev konstateret i område A. Dette blev udbedret ved forstærkning med minipæle, jf. udbedringsprojekt udarbejdet af P.J. fra S.D. Rådgivende Ingeniører A/S.

Efter sagens indbringelse for nævnet har klagerne anmeldt en fugtskade.

I den forbindelse har selskabet via ejerskifteforsikringen anerkendt at dække udbedring af fejl på afløb i badeværelse, udskiftning af gulvet i gang og bryggers samt understopning af vægge i gangen. Sidstnævnte havde klagerne allerede anmeldt under deres første henvendelse, men i forbindelse med den anmeldte fugtskade valgte selskabet således at dække forholdet. Under husejerforsikringen har selskabet anerkendt at ville dække udbedring af rørskade i bryggers samt retablering.

Klagerne fastholder imidlertid sit oprindelige krav vedrørende manglende udbedring af nærliggende risiko for skade i husets område B.

Af sagens akter fremgår det, at der - i forbindelse med klagerne første anmeldelse - blev udarbejdet 2 udbedringsrapporter, hvor selskabet valgte det mindre omfattende projekt fra S.D. Rådgivende Ingeniører A/S, der alene omfattede udbedring af område A.

Klagerne gør over for nævnet gældende, at selskabet - ved hjælp af flere pæle - skal foretage en understøtning af betondækket i husets område B, således at der ikke længere er nærliggende risiko for, at der sker en yderligere sætning af betondækket. Af klageskrivelsen fremgår følgende:

> "Det nu udførte udbedringsprojekt (v. P.R.) har ikke foretaget nogen understøtning overhovedet i område B. Det første forslag til udbedring (v. M.B.) ville foretage understøtning i den tungeste del af område B (ved siden af bryggersets støbte gulv). Dog er der næsten 5 meter fra den nordligste pæl til 'fast bund' jf. husets oprindelige funderingstegning. Der burde nok tilføjes to ekstra pæle i gangens nordligste ende,

for at sikre betondækket i hele den del af huset som ikke ligger på 'fast bund' jf. husets oprindelige funderingstegning. De to ekstra pæle udgør i øvrigt en meget lille ekstra omkostning, når man først har gulvet i gangen oppe og rambukken er i gang på stedet for at placere M.B.'s 4 pæle; se Figur 1 på side 7."

I skrivelse af 14/12 2004 til nævnet har selskabet fastholdt, at der - efter selskabets opfattelse - ikke er nærliggende risiko for skader i område B. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Det er korrekt, at det første udbedringsforslag var mere omfattende end det andet udbedringsforslag. Én af grundene til, at vi indhentede det andet udbedringsforslag var et ønske om, at få en så præcis beskrivelse som muligt blandt andet af hensyn til regressagen og til ansvarsselskabet for den bygningssagkyndige.

…

Vedrørende spørgsmålet om forsikringsdækning lægger vi afgørende vægt på, at det rådgivende ingeniørfirma S.D. har vurderet, at der rent byggeteknisk ikke er behov for forstærkning med pæle i område B, se breve fra S.D. fra den 4/9 og 23/10 begge 2003.

Dernæst vurderer vi, at en eventuel fejl i konstruktionen ville have vist sig som tegn på skader mere end 35 år - 40 år efter opførelsen, akkurat som det er tilfældet i område A.

Vores kunde nævner, at der er konstateret revner i gangen i område B, men vi har ikke tidligere fået forevist disse revner. Vi lægger til grund, at de omtalte revner i område B ikke er de i tilstandsrapporten omtalte.

Selve tilstedeværelsen af disse revner er ikke i sig selv tegn på sætninger, idet revnerne kan være forårsaget af fugtbevægelser og udtørringssvind i gasbetonen. Vores kunde har ikke fremlagt oplysninger eller vurderinger, der viser, at der er nærliggende risiko for skade i område B. Hvis sådanne oplysninger fremlægges vil vi naturligvis være indstillet på at besigtige forholdet nærmere.

Hvis Nævnet kommer frem til, at der er dokumenteret årsagssammenhæng mellem de nu anmeldte revner i gangen i område B og en eventuel underfundering, beder vi

Nævnet være opmærksom på, at en udbedring ved nedramning af pæle m.m. ikke står i et fornuftigt forhold til de anmeldte revner. Udbedring af de anmeldte revner i gangen vil derfor i stedet kunne repareres ved en overfladebehandling."

Klagerne har i skrivelse af 22/12 2004 til nævnet bemærket, at de udarbejdede udbedringsrapporter er ret forskellige og kan således ikke forstå, hvorfor P.J. fra S.D. Rådgivende Ingeniører A/S ikke har fundet det nødvendigt med at sætte pæle i område B. Af skrivelsen fremgår videre:

"**Revnerne i væggene i gangen:**

Tilstandsrapporten klassificerer revnerne i væggene i gangen i område B med K1. I lyset af den viden, vi har i dag, er denne klassifikation klart forkert. Der er tale om K3 eller UN. Man kan ikke vide, om der er tale om almindeligt forekomne gasbetonrevner eller tegn på begyndende sætning af terrændækket. Revnerne forekommer i netop den tungeste del af område B, hvilket bestyrker formodningen om en begyndende sætning.

Revner mellem gulv og væg i bryggers:

Forsikringen dækker udbedring af sådanne revner, skriver Topdanmark 31/3/2003 og gentager det nu. Tilstandsrapporten nævner intet om sådanne revner. Disse revner optræder også netop i den tunge del af område B og giver yderligere næring til vores opfattelse af, at der allerede er tale om en mindre sætning i område B. Disse revner er i øvrigt aldrig blevet udbedret. Der vedlægges foto taget d.d. af disse revner.

…

Vores afsluttende bemærkninger:

Vores hus er brøndfunderet i område A og B, fordi man ved opførelsen har været klar over, at de øverste jordlag ikke kan bære. Sagens kerne er, at husets terrændække er udført for svagt. Terrændækket skulle have været understøttet af bjælker, fordi spændvidden er for stor til at den 8-10 cm tykke armerede betonplade kan bære indervægge, gulve osv. Den konklusion er begge ingeniørrapporter enige om. Alligevel er deres udbedringsforslag helt forskellige i husets område B."

I skrivelse af 6/1 2005 til nævnet har selskabet bemærket, at revnen i gulvet i bryggerset tidligere blev konstateret ved selskabets tidligere besigtigelse, og har anført, at den er dækket af forsikringen. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"**Vi vil gerne besigtige område B igen**

Vores kunde har ikke i sin seneste henvendelse fremlagt oplysninger om revnedannelser, der giver anledning til, at man stiller spørgsmålstegn ved den foretagne udbedring. Imidlertid vil vi gerne sikre os, at der ikke - mere end 35 år efter opførelsen - er tegn på skader i område B, og vi vil derfor foreslå, at vores kunde lader os besigtige huset igen."

Klagerne har i skrivelse af 20/1 2005 til nævnet bl.a. anført:

"**Nærliggende risiko i område B:**

Vi har igen vist Topdanmark de små lodrette og vandrette revner i gasbetonvæggene i gangen. Disse revner findes kun i husets område B. Men det er ikke revnerne som sådan, der bekymrer os. Husets konstruktion set i forhold til fundering og jordbundsforhold er problemet, som vi efterhånden flere gange har beskrevet.

At der ikke - efter 35 år - er tale om en betydelig skade i område B, som der var i område A, kan bero på tilfældigheder. Vi ved ikke om skaden i område A er sket for 5 år siden eller for 30 år siden. Det er et spørgsmål om, hvornår tilstrækkelig meget af det bærende jordlag er sunket. Begge ingeniører er jo enige om, at terrændækket er konstrueret for svagt til at kunne bære. Vi kan kun gentage, at det for svage terrændække udgør nærliggende risiko for skade i område B."

Hertil har selskabet i skrivelse af 24/1 2005 til nævnet anført følgende:

"**Vi har fortsat ikke konstateret risiko for skade i område B**

Ved vores besigtigelse af område B fremviste vores kunde en fin lodret svindrevne i gasbetonmuren fra gulv til loft i lige linie. Herudover fremviste vores kunde en fin svindrevne i gangen over døren til stuen og en tilsvarende revne på modsatte side i stuen. Endelig fremviste vores kunde en lignende svindrevne i gangen over døren til køkkenet.

Vores kunde fremviste ingen skader, revnedannelser eller tegn på skader ved gulvene i område B. Vores kunde oplyste desuden, at de i forbindelse med indflytningen havde forsøgt at udbedre den lodrette svindrevne med pollyfilla.

Det er vores vurdering, at de fremviste svindrevner er sædvanlige for gasbetonvægge i huse fra 1968. Revnerne er ikke afledt af eventuelle sætninger i betondækket, men derimod opstået på grund af naturlige temperatursvingninger. Sådanne revner udbedres ikke håndværksmæssigt korrekt med pollyfilla, men ved injicering af gasbetonens samlinger/revner.

Revnerne over døren mellem stuen og gangen er omtalt i tilstandsrapportens punkt 3.6 på side 5 af 13.

Rådgivende ingeniør D.J. v. M.B.H. har ikke fundet, at disse svindrevner var af betydning. I sin geotekniske rapport anfører M.B.: 'Ved gennemgang af facader er der ikke truffet på sætningsskader. Indvendigt er der truffet på sætningsskader omkring vådrum'.

Rådgivende ingeniør S.D. v. A.H. har i sit brev fra den 4. september 2003 nævnt, at der kun kunne findes skader på gulve i gang, 3 værelser ved gavl og i badeværelse. Der kunne ikke konstateres skader på sokler og murværk.

I brev fra A.H. fra den 31. august 2004 vurderes område B. Han skriver: 'I områder, hvor der ikke kan konstateres skader efter ca. 40 års brug må det oprindeligt udførte bedømmes, som værende tilfredsstillende udført. Jeg mener derfor ikke, at det velbegrundet kan påstås, at der er nærliggende risiko for skade i område B.'

På baggrund af vores seneste besigtigelse er det vores klare opfattelse, at der ikke i område B er risiko for skade.

Hvis der i forsikringstiden viser sig egentlige skader (ikke almindelige svindrevner) i område B, vil vi bede vores kunde kontakte os, og vi vil så vurdere dette nærmere."

I skrivelse af 3/2 2005 til nævnet har klagerne bl.a. anført:

"Diskussionen om revner i væggene i område B og polyfylla bevæger sig væk fra sagens kerne. Vedlagte noget uskarpe billede er taget i nordvestlig retning fra hullet i badeværelsesgulvet. Det viser øverst terrændækket og nederst det kapillarbrydende lag grus. Man ser, at der er luft under terrændækket i hvert fald i dele af område B. Man kan ikke se, hvor langt luften når ind under område B.

Hvis der ikke er bæredygtig jord under en tilstrækkelig stor del af område B, vil der ske en skade, fordi terrændækket ikke er stærkt nok til at bære. 40 år giver ikke sikkerhed for, at der til stadighed vil være tilstrækkelig bæredygtig jord under område B. Der er ingen afgrænsning mellem område A og B, så det kapillarbrydende lag kan skride mellem områderne. Yderligere nedsynkning i område A kan således forårsage skade i område B.

At vi kan henvende os med eventuelle skader i område B i forsikringstiden er ikke godt nok. Ved salg af huset ophører ejerskifteforsikringen, og en køber vil ikke have nogen forsikring mod skade i område B."

Selskabet har i skrivelse af 23/2 2005 til nævnet anført, at det fremsendte foto ikke ændrer selskabets opfattelse af, at der ikke er konstateret en nærliggende risiko for skade. Videre har selskabet anført, at klagernes risiko ikke er større end den risiko, som enhver husejer må acceptere, og som, hvis det udmønter sig i en nærliggende risiko eller en egentlig skade, vil være omfattet af en ejerskifteforsikring. En eventuel fremtidig køber af klagernes hus vil derfor også kunne opnå dækning over en ejerskifteforsikring, hvis der måtte vise sig en skade eller en nærliggende risiko for skade i købers ejertid.

I skrivelse af 17/3 2005 til nævnet har klagerne bl.a. anført:

"Vi vil indhente tilbud på ramning af 3-4 pæle under terrændækket i gangen. Arbejdet vil kunne udføres, når gangens gulv er optaget jf. Topdanmarks tilbud ovenfor. Vi vil orientere Ankenævnet for Forsikring og Topdanmark om forløbet af dette arbejde og hvilket økonomisk krav, vi så vil gøre gældende overfor Topdanmark. Hvis Top-

danmark har rabataftaler el. lign., der kan udnyttes til pæleramning, vil vi gerne høre om det, inden vi selv indhenter tilbud. Vil Topdanmark tilbyde os en 'rammeforsikring', som dækker uforudsete følger af pæleramning? Ved arbejdet for ét år siden var der ingen sådanne uforudsete følger, men vi må have en forsikring alligevel.

Med en passende placering af de 3-4 pæle i gangen, føler vi os nogenlunde trygge ved at frafalde kravet om ramning af pæle i værelset overfor bryggers.

Uanset arbejdets praktiske udførelse imødeser vi Ankenævnets principielle stillingtagen til spørgsmålet om nærliggende risiko for skade i område B under vores hus."

Hertil har selskabet i skrivelse af 31/3 2005 til nævnet anført:

"Det er fortsat vores opfattelse, at konstruktionen er stabil, at der end ikke er tegn på skader. Vi må derfor fortsat fastholde vores afslag på forsikringsdækning vedrørende område B.

Vores kunde ønsker at igangsætte nedramning af pæle i gangen, og ønsker i den forbindelse tilbud på en forsikring. Vi tillader os at kontakte vores kunde direkte og uden om nævnet om et eventuelt tilbud på en sådan forsikring."

Nævnet er forelagt de 2 udarbejdede udbedringsrapporter samt de skitser og fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:
Det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Nævnet har gennemgået sagens akter og finder det ikke sandsynliggjort, at konstruktionen i område B giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger.

Herefter kan nævnet ikke kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag har afvist at dække udbedringsomkostningerne vedrørende forholdene i område B.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen