764/07

Den 5. februar 2007 blev i sag nr. 68.794:

xxxxxxx xx xxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for merudgifter til udbedring af revner i vægge og gulve.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1912, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/10 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 15/7 2005. Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
C	**Andet**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Netrevner i facadepuds flere steder og facadepuds har ved og omkring netrevner manglende korrekt vedhæftning.
	3.6 Indvendig vægge	K2	Gammelsætningsrevne i tværgående skillevæg i bagerste del af lokaler som henstår uistandsatte, iflg. sælger har revnedannelse været der siden krigen, og der ses umiddelbart ikke at være aktivitet.

	K2	Indvendige vægge i de 3 bagerste lokaler imod baghave henstår uistandgjorte og der skal påregnes væsentlig istandsættelse såfremt disse skal leve op til øvrig bygningsdels stand.

…

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.1 Gulvkonstruktioner	K2	I bagerste del af bygning ses der at være gamle revnedannelser i betonstøbt gulv samt en del uregelmæssigheder.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
6. Gulve			
6.1 Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)?	☐	☒	☐"

Den 7/10 2005 anmeldte klagerne, at de efter fjernelse af gamle paller i en tilbygning (dansesal) havde konstateret revner på vægge og gulv, at gulvet gyngede, og at det virkede, som om huset skred nedad. Selskabet lod ejendommen besigtige af en ingeniør, men opdagede efter at have modtaget besigtigelsesrapporten, at den pågældende ingeniør havde udarbejdet den tilstandsrapport, der lå til grund for handelen. Selskabet lod derfor en anden besigtige ejendommen. Af besigtigelsesrapport dateret 11/1 2006 fremgår:

"***Skadeforhold***

Skaden som er anmeldt:

Der er en mindre revne i pudset væg i gangareal ved inddækket tagnedløb i dansesal. Revnen er markant bagved den pudsede overflade som man ved besigtigelse havde mulighed for at lette en smule.

I de disponible rum er betongulvene i en elendig forfatning. De er revnet en hel del steder, specielt ses gulvet langs ydervæggene mod mosen samt ud mod gårdspladsen med en større sætning. Sætningen i gulvplan er ca. 10-15 cm, der er kraftig revnedannelse.

De murede skillevægge er opført direkte på det revnede betongulv uden fundering. Der ses mindre revnedannelse i disse, dog ikke mere end hvad man kan forvente af skillevægge af den alder og som er placeret i dårligt vedligeholdte rum.

…

Der synes ikke at være tale om en sætning af huset som sådan, men derimod blot en sætning i dårligt vibrerede gulve. Der ses ingen sætningsrevne i ydervægge eller sokler. Man må påregne, at sekundære rum i denne vedligeholdelsesstand vil have skader også af væsentlig karakter. Der er i nærværende sag ikke vurderet, at en geoteknisk undersøgelse skulle være nødvendig.

Der er ikke indhentet tilbud på arbejdet, men overslagsmæssigt kan udgifterne ansættes som følger:

Ophugning af gulve (76 m²)	kr.	14.400,-
Bortskaffelse af affald	kr.	5.000,-
Nedbrydning af skillevægge	kr.	15.000,-
Bortskaffelse af affald	kr.	6.000,-
Udgravning til fast bund, 60 cm	kr.	15.000,-
Udlægning af stabilgrus, vibreret	kr.	21.000,-
Udlægning af rionet og beton, 76 m²	kr.	65.000,-
Opførelse af 92 m² 1/2-stensvægge	kr.	35.000,-
Reparation af revnet pudset væg inkl. maling	kr.	3.500,-
I alt ex. moms	kr.	179.900,-
Moms	-	44.975,-
I alt overslagsmæssig inkl. moms	**kr.**	**224.875,-**

Afsluttende bemærkning

Der er planlagt en renovering af de anmeldte rum. Rummene er tillige af en sådan forfatning indvendig, at man har måttet påregne en større renovering af disse til trods for at de var tildækket med paller ved fremvisningerne.

Sætningerne i betongulvene har stået på over mange år og er ikke nye skader.

At skillevæggene er opført direkte på de støbte gulve, kan synes ubetænksomt, men må anses for at være en anvendt teknik i sekundære rum. Det skønnes, at der historisk set kan være sket følgende: Man havde oprindeligt en vognport, som så siden har fået udstøbt betongulve direkte ovenpå jorden, da anvendelsen skulle ændres, portene lukkes og der isættes vinduer og døre i stedet. Da man nu havde et fint udstøbt gulv, har man efter al sandsynlighed tænkt, at her kunne man godt opstille nogle murede vægge, uden hensyntagen til statikken.

Skaden omkring dansesalen skønnes at være en gammel sammenbygningsrevne,

da man har tilbygget sidebygningen. Der ses en udvendig tagterrasse i det benævnte område.

Årsagen til de kraftige skader i betongulvene skyldes at de tunge skillevægge er opført direkte på gulvpladen uden understøtning, sokkel.

Da skillevæggen ind mod beboelse var nedtaget ved besigtigelse kan det ikke vurderes, om skaderne her skiller sig ud fra normen.

I tilstandsrapporten burde gulvene nok have været betegnet som have sat sig og med større revnedannelser. Om karakteren skulle være en K2 eller K3 kan nok diskuteres, men helt forkert kan man ikke betegne karakteristikken."

Klagerne har foranlediget udarbejdet en geoteknisk rapport, og af rapporten dateret 8/2 2006 fremgår:

"**FUNDERINGSFORHOLD:** På baggrund af undersøgelserne kan det fastslås, at tilbygningens gulve er fejlfunderet på sætningsgivende jordlag, hvilket har resulteret i de konstaterede revnedannelser og skævheder på gulvene.
I følgende tabel er for boringerne angivet den dybde under gulvene, hvorunder der findes bæredygtig jordlag for tilbygningens gulve og fundamenter.

B.1 2,90 m under gulv
B.2 2,05 m " "
B.3 1,25 m " "

Tilbygningens fundamenter skal mindst være ført til de i ovenstående tabel angivne dybder for at være korrekt funderet.
Der vil i fremtiden fremkomme yderligere sætninger af tilbygningens gulve, såfremt der ikke gennemføres en forstærkning af den eksisterende fundering. Såfremt tilbygningens vægge tilsvarende er fejlfunderet, vil der ligeledes fremkomme yderlige-

re sætninger af tilbygningens vægge, såfremt der ikke gennemføres en forstærkning af den eksisterende fundering.

AFHJÆLPNING: En understøtning af tilbygningens gulve og evt. vægge anbefales udført med nedrammede bøjningsstive stålrørspæle ført til fast bund.
Det vurderes, at tilbygningen har været udsat for sætninger i hele sin levetid. Sætningerne har været størst i starten og er med tiden blevet mindre og mindre. Såfremt der ikke udføres en understøtning af tilbygningen, vurderes restsætningerne at være mindre end 5 cm, såfremt jordlagene under tilbygningen ikke merbelastes."

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække merudgifter til klargøring af rummene. Klagerne har i klageskrivelse dateret 13/1 2006 anført, at de havde forventet udgifter til fyldning af revner i gulve og vægge, men ikke så omfattende skader, som tilfældet er. Klagerne har i klageskrivelsen anført:

"Vores kommentar til Dansk Boligforsikring: Er at revnerne er af ældre dato er vi til dels enige i, men at de ikke er i bevægelse er ikke korrekt. Det ses helt tydeligt at revnerne udvikler sig i forhold til hinanden. Det materiale der er sat i for at lappe revnerne har også revner som passer sammen. Både taksator og egen entreprenør har bekræftet, at revnerne er i bevægelse. Vores entreprenør P.R. A/S vurderer klart, at hvis ikke gulv og vægge rekonstrueres, så vil der [ske] skade på andre bygningsdele.

1. Tilstandsrapportens indvendige anmærkninger for de anmeldte rum er K2, og at lokalerne henstår uistandsatte. At lokalerne er uistandsatte er helt korrekt, og vi var da også forberedt på der skulle ske en hvis form for istandsættelse af de lokaler. Men at der skal en så gennemgribende rekonstruktion af vægge og gulve til for, at bevare den del af ejendommen, fik vi slet ikke indtryk af ved mæglers gennemgang af tilstandsrapporten. En K2 anmeldelse skal ikke give skader på andre bygningsdele. Hvis der ikke gøres noget nu i det anmeldte område, opstår der skader på andre bygningsdele.

6. 68.794

2. Sælgers oplysninger om ejendommen: Under punkt 6.1, side 12 i rapporten: Er der skader på gulve som er dækket af tæpper eller møbler: Sælger svarer Nej til, at der er revner eller skader gemt. Revnerne i gulvet var dækket af paller og andet indbo.

Vi står helt uforstående overfor Dansk Boligforsikrings afgørelse, og derfor ønsker vi Ankenævnet for Forsikring ser på sagen."

Klagerne har i skrivelse af 7/4 2006 til nævnet videre anført:

"Som udgangspunkt, var forholdene i de anmeldte rum slet ikke nævnt i tilstandsrapporten, at være af så dårlig karakter og med så omfattende revnedannelser. At der ikke er aktivitet i det anmeldte område kan enhver fagmand bekræfte, da man tydeligt kan se lapninger af væggene, der også er skredet fra hinanden.

Data om huset: lfølge BBR meddelelsen er hele huset fra 1912. Der er tale om et hovedhus på 245 m² og en kælder på 329 m². Kælderen er ikke en vognport eller lignende, men en kælder som husforsikringen heller ikke har haft nogle problemer med at fuldt og total forsikre.

Vi står uforstående over for, at det først kommer frem på nuværende tidspunkt, at det skulle være konstruktionsmåden, der er årsagen til problemerne. Når det er konstruktionsmåden, der er forkert henviser vi til forsikringsselskabets forsikringsbetingelser pkt. 3 'fysiske forhold' og her burde forsikringen dække.

Og igen 'de tunge skillevæge er placeret direkte på gulvpladen' væggene svævede over gulvet. Gulvet var sunket uden væggene fulgte med ned. Dette burde igen bekræfte, at det er gulvkonstruktionen der er forkert, og dette skulle kunne ses af tilstandsrapporten som er udført af en fagmand.

Af tilstandsrapporten fremgår det slet ikke, at konstruktionen er uhensigtsmæssig. Vi mener de tidligere tilsendte rapporter fra Arkil og Getoek kan bekræfte denne meget uhensigtsmæssig og forkerte konstruktion."

7. 68.794

Endelig har klagerne i skrivelse af 24/5 2006 til nævnet anført:

"Vi forstår godt, at lokalerne skal istandsættelse, for at opnå samme stand som resten af huset, men en bygningssagkyndiges rapport bør og skal indeholde punkter om, at bygningen skrider og skal piloteres før øvrig istandsættelse er mulig. Der er intet skrevet i tilstandsrapporten om, at hele grundlaget for istandsættelse skal væsentligt rekonstrueres, før en istandsættelse kan finde sted, idet bygningens fundament slet ikke kan bære en istandsættelse.

Vi er ikke enige i, at bygningen ikke skrider eller er i skred. Det er tydeligt, at se forværringen i revnedannelsen for eksempel i den revne i væggen, der siges at være fra krigens tid. Revnen har 'åbnet' sig mere, og der ses forsøg på at lappe revnen. Af Geotek's rapport fremgår det helt tydeligt, at bygningens gulve er fejlfunderet.

Dette er efter vores mening en meget væsentlig fejl ved huset, og denne fejl ses ikke ud af tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten er mangelfuld og ufuldstændig på dette punkt, denne tilstandsrapport gør huset tilstand væsentlig bedre end det reelt er. Det fremgår slet ikke, at huset er så skrøbeligt i det område, at det ikke yderligere må belastes (Getoek rapport) .

I tilstandsrapporten har området af huset fået karakteren K2:

En K2 angivelse er alvorlig, men vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Huset er i en sådan stand, at bygningens gulve, der er fejlfunderet, forårsager ændringer og ødelæggelse af husets øvrige bygningsdele hvis ikke husets fundament ændres.

Vi fastholder forsat: Da vi købte huset påregnede vi istandsættelse af de lokaler, men ikke en rekonstruktion af hele området for at kunne bevare rummene."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 28/3 2006 til nævnet anført:

> "Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand. Det er desuden selskabets opfattelse, at de anmeldte forhold er anmærket i tilstandsrapporten. Klagen bør derfor afvises."

Selskabet har i skrivelse af 15/4 2006 til nævnet endvidere anført:

> "Den geotekniske rapport vedrører alene gulvene i tilbygningen, og den fastslår at gulvene er støbt på 'sætningsgivende jordlag, hvilket har resulteret i de konstaterede revnedannelser og skævheder på gulvene' (rapportens side 2). Dette stemmer overens med vores besigtigelseskonsulents oplysninger om, at gulvene er støbt direkte på jorden uden armeringsnet. Vores besigtigelseskonsulent vurderede også, at bygningen som sådan ikke skrider, da der ingen tegn herpå er, f.eks. i form af revnedannelser udvendigt på sokkel eller ydermure. Geoteks rapport tager ikke stilling til jorden under sokkel eller de udvendige mure, der er alene lavet boreprøver 3 steder under gulvene i tilbygningen. Det fastslås imidlertid, at sætningerne har været størst i starten og med tiden er blevet mindre. Det vurderes også, at restsætningerne, såfremt der ikke udføres en understøtning, vil være mindre end 5 cm.
>
> Med andre ord, der er ingen dokumentation for at bygningen skrider, sætningerne af gulvet skyldes alene, at der er støbt direkte på jord. Dette er partnerens sagkyndige enige om. Geotek fastslå endvidere i deres rapport, at restsætningerne vil være små.
>
> Geotek betegner gulvkonstruktionen som en fejlkonstruktion. Dette er måske i lyset af de revnedannelser, der er anmodet undersøgt, samt den brug klagerne nu ønsker at gøre af tilbygningen. Det er imidlertid Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der ikke er tale om en fejlkonstruktion i forsikringsbetingelsernes forstand. Tilbygningen er en sekundær bygning. Sekundære bygninger er historisk set ikke blevet opført efter samme byggemetoder, som hovedbygninger på en ejendom. Det er helt sædvan-

ligt at se mindre gode byggemetoder for sekundære bygninger, såsom stalde, kældre, vognporte osv.

Med hensyn til væggene er disse ikke-bærende skillevægge placeret direkte på gulvpladen uden understøtning (sokkel). Dette er uhensigtsmæssigt og har resulteret i revnedannelser, men er igen ikke usædvanligt for sekundære bygninger fra denne tid.

Det fastholdes derfor, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Bygningen afviger ikke nævneværdigt fra andre sekundære tilbygninger fra 1912."

Nævnet udtaler:
I tilstandsrapporten er de omstridte forhold anført som værende konstateret i bygning C, der er beskrevet som "Andet". Efter nævnets opfattelse er der derfor tale om en sekundær bygning.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at klagerne ikke har godtgjort, at det aktuelle omfang af revner går ud over, hvad der er sædvanligt for en sekundær bygning fra 1912. Nævnet har tillige henset til bemærkningerne i tilstandsrapporten om forholdene i de bagerste rum i denne bygning. Nævnet har i den forbindelse lagt til grund, at der ikke er risiko for kollaps af bygningen, men at der vil være ikke ubetydelige udgifter til at vedligeholde den del af bygningen, efter at den er istandsat.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag har afslået at yde dækning til udgifterne til efterfundering af bygningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand