769/07

Den 10. april 2007 blev i sag nr. 69.434:

xxxx xxxxxx xx xxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for sætningsskader på huset.

Selskabet har afvist af dække skaderne med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke ses at opfylde forsikringsbetingelsernes skadebegreb.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et sommerhus opført i 1974, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/6 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 18/4 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningens tilstand:**
Ældre Kalmar-sommerhus med eternittag, opført på en stærkt skrånende udsigtsgrund. Huset er velbygget af gode materialer og er løbende og omhyggeligt vedligeholdt. Det fremtræder i en fin stand og der forventes derfor kun småreparationer og normal vedligeholdelse i den nærmeste periode.
...
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**			
...				
	1.0 Fundamenter/sokler			
	1.2 Sokkel	K1		Enkelte revner i fundamenter."

2. 69.434

Klagerne anmeldte ved skadeanmeldelse dateret den 27/6 2005 en sætningsskade. Klagerne har i skadeanmeldelsen anført:

"Sokkel i det ene hjørne af stuen er sunket med 2,6 cm og dette resulterer i at gulv og vinduesparti er synligt skæv."

Forholdet blev herefter besigtiget af ingeniør N.P.H.A. den 30/8 2005. Af dennes rapport dateret den 8/9 2005 fremgår bl.a.:

"KONSTRUKTIVE FORHOLD

...

Konstruktivt er huset opført med støbte betonfundamenter og terrændæk med trægulve på strøer. Facaderne er udført i en træskeletkonstruktion med træbeklædning såvel indvendig som udvendig, facadehøjden er ca. 1,4 m.

...

SKADEFORHOLD

Der er anmeldt sætningsskader på gulv og vinduesparti i opholdsstuen.

Ved besigtigelsen kunne konstatere, at gulvet i det pågældende hjørne mod nord i opholdsstuen har et fald ud mod vinduespartiet på ca. 4 cm målt over en længde på ca. 2,5 m.

Ejerne opdagede sætningen derved, at en ved købet medfølgende reol var opklodset ca. 2 cm i den ene side, for dog blot at være i nogenlunde lodret stilling. ...

Ved nærmere besigtigelse af husets øvrige rum og facader/tag udvendig, fandtes flere skævheder som indikerer, at kunne stamme fra sætninger af fundamenterne. Blandt andet findes en stor skævhed på tag og sternbræt på facaden mod sydøst, her måles et fald på ca. 7 cm over en længde på ca. 6 cm. ...

Ligeledes ses en væsentlig skævhed på terrasse, gavl og vinduesparti mod nordøst.

Der findes enkelte revner i facadefundamenterne, men ikke noget af væsentlig størrelse og betydning.

...

Huset er som nævnt opført på en meget skrånende grund, terrænmæssigt ses, at der i forbindelse med byggeriet er udført en del jordarbejde, herunder også nogen påfyldning.

Dette indikerer, at der kan være fejl i funderingsforholdene.
Som det ses på vedlagte planskitse, hvor også terrænforholdene er angivet, kan der være begrundet mistanke om, at husets nordøstlige del er opført på opfyld."

I oktober 2005 blev der foretaget en geoteknisk undersøgelse af ejendommen i det hjørne, hvor denne havde sat sig. I den geotekniske rapport dateret 26/11 2005 fremgår bl.a.:

"**Konklusion**
Årsagen til den konstaterede hældning af tag, vægge og fundamenter er husets placering på en lokalitet af dårlig komprimeret sandfyld.
Arealet er stærkt kuperet, og der er med tiden foretaget en terrænregulering.
Afværgetillæg til minimering af bevægelser i fundamenter bør være en sektionsvis understøbning af fundament, således at dette overalt føres igennem løslejret sand til bæredygtige aflejringer (OBL).
...
Det bemærkes, at størstedelen af sætningerne er overstået, og der vurderes ikke at være risiko for svigt eller brud i de bærende konstruktioner."

Som følge af den geotekniske rapport udarbejdede ingeniør N.P.H.A. en tillægsrapport, der er dateret den 7/12 2005. Af denne tillægsrapport fremgår bl.a.:

"AFVÆRGETILTAG/SKADEUDBEDRING
Som anført i den geotekniske rapport er der ingen risiko for konstruktive brud eller svigt. Det anføres videre, at den største del af sætningerne er overstået på nuværende tidspunkt.
Jeg har drøftet forholdet med P.H., Franck Geoteknik [har foretaget de geotekniske undersøgelser], og det antydes herfra, at det vil være at skyde over målet at påbegynde en understøbning af husets fundamenter.
De yderligere sætninger som fremover vil forekomme, vil formentlig kun være i en størrelsesorden på nogle få mm, men der kan selvfølgelig ingen garanti gives herfor.
…
Tilbage er forholdet omkring de konstaterede skævheder på husets forskellige bygningsdele.

Idet huset ikke har tagrender, er skævheden på taget uden betydning for afledning af tagvandet. Mest udtalt og synlig er sætningen på sydøstfacaden. Her kunne stern og udhæng, forholdsvis let rettes op, således at skævheden ikke er synlig. Der skal foretages en opretning af stern og en tilsvarende opklodsning af udhængsbrædder og taglægter. …

Med hensyn til skævhederne på gulvene, vil jeg foreslå, at gulvet i opholdsstuen oprettes. Bræddegulvet må her optages i et areal på ca. 10 - 15 m2. De underliggende gulvstrøer skal opklodses til noget nær vandret, og gulvbrædderne gennedlægges. Der må påregnes en mindre supplering af gulvbrædder."

Efter modtagelsen af de udarbejdede rapporter sendte selskabet et afslag dateret 7/2 2006 på dækning af sætningsskaderne til klagerne.

Klagernes advokat har ved skrivelse dateret 17/5 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal betale 250.000 kr., subsidiært et mindre beløb, med sædvanlig procesrente fra 1/1 2006. Klagernes advokat har til støtte for denne påstand anført:

"at sætningsskaden er en forsikringsbegivenhed, der er omfattet af den mellem parterne gældende forsikringsaftale,

at der er indgået forsikringsaftale om udvidet dækning,

at det foreliggende forhold klart er omfattet at det skadesbegreb som er omfattet af policen, jfr. vilkårenes pkt. 3, jfr. pkt. 15,

at udbedring skal foretages efter nyværdiklausulen,

at erstatningsopgørelsen er skønsmæssig, da der ikke fra indklagede er tilvejebragt oplysninger om udbedringsomkostningerne,

at der skal udmeldes syn og skøn under sagen til fastlæggelse af de endelige udbedringsomkostningers størrelse samt fremgangsmåden ved udbedring og

at beløbet skal forrentes senest fra 1. januar 2006, idet indklagedes sagsbehandling har været for langsom, og derfor ikke kan udskydes tidspunktet for forrentning af erstatningsbeløbet længere end til den 1. januar 2006."

Selskabet har ved skrivelse dateret 9/6 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Det vurderes ikke, at en restsætning, som på baggrund af den geotekniske undersøgelse, må formodes at ville være under 0,5 cm, er et forhold der nævneværdigt nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder. Den restsætning, der vurderes at ville kunne forekomme går således ikke ud over, hvad der almindeligvis vil kunne forekomme på tilsvarende ejendomme af samme alder.

Der henvises til Ankenævnets afgørelse nr. 63.101, i hvilken en restsætning på mellem 1 og 3 cm, ikke fandtes at gå ud over hvad der kunne forventes på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning om revner i sokkel (K1).

Med hensyn til de anmeldte skævheder i gulv og vinduesparti er disse forhold også afvist, med en henvisning til skadebegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3. 1.

Skævheden i ejendommen er udmålt til 7 cm i hele husets længde på 6,40 m. Hvor skævheden er størst er der en hældning på ca. 0,8 grader. Skævheden ses ikke at påvirke ejendommens funktion (døre, vinduer eller lignende), bortset fra at det formentligt er sætningen der har medført et bagfald i badeværelsesgulvet (anmærket i tilstandsrapporten under pkt. 9.5).

Der lægges desuden vægt på at ejendommen ikke ses at have egentlige skader, revnedannelser eller lignende som følge af sætningen (bortset fra nogle smårevner i sokkel, der korrekt er anmærket med karakteren K1 i tilstandsrapporten). Videre ses

skævheden ikke, at have nogen indflydelse på brugsværdien af ejendommen. Ejendommen kan således fortsat fuldt ud anvendes efter sit formål, og skævheden må derfor betragtes som et forhold, der alene har karakter af et være æstetisk generende.

Dansk Boligforsikring A/S vurderer derfor ikke at der er tale om et forhold der nævneværdigt nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed i forhold til andre tilsvarende ejendomme af samme alder.

Det skal tilføjes at det også har betydning, at der er tale om et sommerhus, og at der generelt ikke kan stilles de samme krav til sådanne bygninger, som til helårsbeboelser. Dette giver sig blandt andet udtryk i at det bygningsreglement der var gældende i 1974, ikke omfattede sommerhusbebyggelser.

Der henvises til Ankenævnets kendelse nr. 49.094, i hvilken selskabet fik medhold i at det ikke var sandsynliggjort at der var tale om en skade på en ejendom med skævheder svarende til de ovennævnte."

Af forsikringsbetingelserne 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, deformering, 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."

Nævnet udtaler:
Af de ovenfor citerede forsikringsbetingelser fremgår, at forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Skader er defineret som fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Endelig anses tegn på en mulig skade eller forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger for skade.

Efter sin gennemgang af sagen, herunder den geotekniske rapport, finder nævnet det ikke tilstrækkeligt sandsynliggjort, at en eventuel restsætning vil være af en sådan størrelse, at der er nærliggende risiko for skade.

Imidlertid anser nævnet den synlige skævhed på gulv og vinduesparti for at være så stor, at den må anses for en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder derfor, at selskabet skal bekoste en opretning som anført i taksatorens rapport af 7/12 2005.

Herefter

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal bekoste en opretning af sydøstfacadens stern og udhæng samt opholdsstuens gulv.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand