771/07

Den 7. maj 2007 blev i sag nr. 69.442:

xxxxx xxxxxx xxxxxxxxxx xx
xxxxx xx xxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 anmeldte sætningsskader.

Selskabet har afvist at dække skaderne med henvisning til, at forholdene er retvisende beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1947. Klagerne overtog ejendommen den 15/8 2005 på baggrund af tilstandsrapport uarbejdet 30/5 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Registrering og note:
A	***Beboelse***		
A	**1. Fundamenter/sokler**		
	1.2 Sokkel	K1	Sokkel er ikke pudset helt ned til terræn overalt.
	1.3 Udvendige trapper	K1	Pudslag på trappe er defekt. Fliser har ikke fuld vedhæftning overalt og enkelte er revnede.
		K2	Der er revner og pudsafskalninger i vange, trin og væg i kælderhals.

...

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Murværk over vindue i stue har nedbøjning.
	K1	
	K2	En del af ejendommens mørtelfuger er omfuget men nogle steder bl.a. hvor der tidligere har været revner (zig-zag mønster med bredere fugebredde) er der igen opstået fine revner. Revnerne skyldes sandsynligvis jordbundsforholdene kombineret med tung trafik på E.vej.
...		
5. Lofter/etageadskillelser		
5.1 Lofter Etageadskillelser	K1	Der er synlig reparation omkring skorsten i loftetagen.
	K2	Der er revne mellem væg og loft i soveværelse.
	K2	Ejendommens gulve er ikke vandrette.
...		
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2	Der er revne i terrazzogulv i badeværelse.
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Hjørnefuger i badeværelse er revnede."

Klagerne anførte i skadeanmeldelse af 7/8 2005:

"*Hvordan opdagede De skaden:* (eks. ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken)
Beskrivelse:
Ved nedrivning af tapet i stuen & ved rydning af bevoksning op ad huset.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt)
Ydervæggen har en revne på ca. 2 meter, hvor murværket er løst og pudset afskallet.
Soklen er flækket under terrassedøren."

I taksatorrapport udarbejdet af bygningskonstruktør M.J. den 6/10 2005 fremgår bl.a.:

"**2) Gulvkonstruktion**
Der ses ved besigtigelsen større fald i gulve mod hjørne i opholdsstue og spisestue (facade mod syd og vest). Faldet kan opmåles partielt til 20-60 mm. Der kan ikke konstateres gyngende gulvkonstruktion. Det ses, at fodlister (paneler) ikke 'svæver' i forhold til gulvet.

På 1. sal ses der tilsvarende fald i gulve.

I kælder kan der i ikke konstateres større forskydning på gulv, da gulv er noget ujævnt pudset og i flere niveauer.

FT har i forbindelse med renovering fået foretaget en afsætning af loft med laser, den viser at der over en længde på 7 m er en forskydning på over 12 cm.

3) Indvendige vægge
Der kan i ejendommen flere steder hvor tapet og bløde plader er nedtaget af FT, konstateres større revnedannelser i bagmure med forskydninger på 12-25 mm.

FT oplyser at de efter indflytning har fået oplyst fra naboer at det er gammelt mose-område huset er opført på.

Ved kontrol med loddestok viser det en tendens til at vægge vælter udad mod syd og vest med op til 2,5 cm pr. 150 cm hvilket giver op til over 6 cm fra gulv til loft. Stabiliserende skillevæg i huset er på vej til at slippe forbindelse med bagmur.

På 1. sal ses at skunkvæg skiller fra gavlmur.

4) Facadevægge
Ved besigtigelsen kan det konstateres, at sokkel viser store revnedannelser med forskydninger på op til 5-10 mm på syd- og vestfacade. Flere steder ses også revnedannelser, som er udbedret, men hvor nye revnedannelser opstår.

På sokkelen mod syd mangler sokkelpuds helt.

I murværk kan det ses, at der er blevet udbedret revnedannelser i mørtelfugerne flere steder. På syd- og nordfacade ses udbedringer af fuger på op til 20-25 mm. På facade specielt mod nord ses at udpræget flækker vertikalt i stenene, det vurderer jeg som spændinger pga. trykfordelingen ændres i murværket.

Tilstandsrapporten

2) Gulvkonstruktion
Der ses at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold.

Tilstandsrapporten ses at anmærke at ejendommens gulve ikke er vandrette med K2 under punkt 5.1

3) Indvendige vægge
Der ses ikke at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold.

BS har ingen anmærkninger til indvendige vægge, hvilket han efter min vurdering burde have haft, da tapetet antageligt må have været revnet i hjørnerne specielt i syd- og vestlig ende.

4) Facader
Der ses at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold.

Tilstandsrapporten ses at anmærke at en del af ejendommens mørtelfuger er omfuget men nogle steder bl.a. hvor der tidligere har været revner er der igen opstået fine revner. Revnerne skyldes sandsynligvis jordbundsforholdene kombineret med tung trafik på E.vej, med K2 under punkt 3.1."

Som følge af efterfølgende korrespondance mellem selskabet og klagerne indvilligede selskabet i at dække nogle af de anmeldte skader. Selskabet anførte ved skrivelse af 24/1 2006:

> "Det vurderes at der er tale om forhold, der alle relaterer sig til den samme sætning. Sætningen ses beskrevet i tilstandsrapporten, idet det fremgår at gulvene ikke er vandrette, og at der er flere revnedannelser der alle betegnes som alvorlige skader, K2. Da der ikke er noget der tyder på at der i de seneste år har været bevægelser i bygningen, ud over hvad der er normalt, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for skade/yderligere sætninger. På den baggrund finder Dansk Boligforsikring A/S ikke at der er tale om forhold der fordre yderligere undersøgelser af husets fundering. Som det tidligere er anført, er Dansk Boligforsikring A/S indstillet på at revurdere sagen, såfremt de selv får foretaget en geoteknisk undersøgelse.
>
> De anmeldte revnedannelser i stuen har begge været skjulte af vægplader på overtagelsestidspunktet. Vægpladerne må antages at være monteret for at dække over revnerne i muren. Dermed må forholdet reelt betragtes som udbedret. For så vidt angår revnen mellem skillevæggen og gavlmuren i stuen, vurderes det dog at der er tale om et forhold der bør udbedres korrekt, ved at skillevæg og gavlmur bindes sammen. Dansk Boligforsikring A/S kan derfor anerkende at dække udbedringen af denne revne, da det ikke kan udelukkes at revnedannelsen vil kunne føre til løshed i skillevæggen. Med hensyn til revnerne i den indvendige sydvendte ydermur og i kælderen, har selskabet besluttet at tilbyde en kulancemæssig dækning, så disse forhold også kan udbedres korrekt.
>
> Med hensyn til revnen i soklen, er der tale om et forhold der har været skjult af bevoksning omkring huset. Revnen har med stor sandsynlighed forbindelse til den øvrige sætning af huset. I kælderen er der på den modstående indvendige væg konstateret en mindre revne, der må antages at være af nyere dato. Det kan ikke med sikkerhed konstateres om den indvendige revne skyldes sætning, eller om forholdet skal tilskrives den kraftige bevoksning samt indtrængende fugt. Det kan således heller ikke udelukkes at der er risiko for yderligere skade på fundamentet, og det er derfor besluttet at dække udbedringen af den udvendige revne, så denne bliver lukket.
>
> Forholdet vedrørende bagfald på trappen, ses ikke at være af en sådan karakter, at det kan siges at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende ejendomme af samme alder. Således er det ikke usædvanligt at der optræder fugt på kælderydermure. Der er derfor ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forholdet vil formentligt kunne udbedres ved at der fuges langs trinene og at soklen males udvendigt. Forholdet ses desuden omtalt i tilstandsrapporten, idet der dels ses at være anmærkninger vedrørende flisebelægningen på trappen, og dels vedrørende pudsafskalninger som følge af fugt i kælderen. Dansk Boligforsikring A/S kan derfor ikke tilbyde dækning af dette forhold.
>
> Dansk Boligforsikring A/S dækker i henhold til ovenstående:
> 1. udbedring af revne i kælderen mellem skillevæg og gavlmur.
> 2. udbedring af revne i sydvendt indvendig ydermur i stuen.

3. udbedring af lodret revne i stue mellem skillevæg og gavlmur.
4. udbedring af udvendig revne i sokkel under havedør.

Udbedring af ovennævnte revnedannelser kan ske ved at disse pudses op med mørtel. I den lodrette revne i stuen, mellem skillevæg og gavlmur, skal der dog først i mures et antal murbindere, før revnen pudses op."

Klagerne rekvirerede herefter en geoteknisk undersøgelse, hvilken GEO foretog. I rapport af 24/3 2006 anførte N.I. fra GEO:

"**Vurdering**
Med de konstaterede funderingsforhold er der ikke tvivl om, at årsagen til skævhederne og revnedannelserne i bygningen er differenssætninger, der er opstået, fordi det meste af husets fundering er udført over sætningsgivende moseaflejringer. Sætningerne er opstået dels som primære konsolideringssætninger som følge af belastningen fra bygningen, og dels som sekundær konsolidering (krybning) og organisk omdannelse. Villaens østlige hjørne (gravning 3) er derimod velfunderet.

De primære konsolideringssætninger er antageligt stort set afviklet med det hengåede åremål fra opførelsen. Krybningen og den organiske omdannelse vil derimod fortsætte over en lang årrække endnu om end med aftagende hastighed. De fremtidige sætningsbidrag fra sekundær konsolidering og organisk omdannelse er vanskelige at beregne, men vi vurderer foreløbigt, ud fra en logaritmisk fremskrivning af de nuværende sætninger, at sætningshastighed i øjeblikket er i størrelsesordenen 0,4 mm/år med uændrede spændingsforhold - dvs. ca. 4 mm over de kommende 10 år og ca. 7 mm over de kommende 20 år. Det er vores vurdering, at huset ikke kan optage nye bevægelser uden at revne, hvorfor det må forudses, at de samlede fremtidige revnebevægelser bliver af samme størrelse. Merbelastninger på grund af fx ombygninger eller terrænopfyldninger omkring huset vil accelerere den ovenfor angivne sætningshastighed."

På baggrund af denne rapport afviste selskabet at yde dækning ud over det allerede meddelte dækningstilsagn. Selskabet anførte i skrivelse af 11/4 2006:

"Rapporten vurderer at de primære konsolideringssætninger stort set er afviklet, som følge af ejendommens alder. Derimod vil der også i fremtiden kunne forventes en sekundær sætning, som følge af organisk omdannelse (krybning) i moseaflejringerne. Den sekundære sætning vil fortsætte over en lang årrække endnu, dog med en aftagende hastighed. Det vurderes at den nuværende sætningshastighed er i størrelsesordenen 0,4 mm/år. En fremskrivning af sætningen giver en beregningsmæssig sætning på ca. 7 mm i løbet af de næste 20 år.

Det vurderes at der i fremtiden må forventes revnedannelser i bygningen, svarende til den beskrevne sætning.

På baggrund af de foreliggende oplysninger vurderes der ikke at være tale om forhold vedrørende ejendommens fundering, der går udover hvad De på baggrund af

tilstandsrapportens oplysninger har kunnet forvente. Tilstandsrapporten ses at beskrive revnedannelser og skævheder i gulve/etageadskillelse med karakteren K2, hvilket iht. den foreliggende geotekniske rapport, ikke kan siges at være en klart forkert beskrivelse."

Klagerne rekvirerede herefter en geoteknisk udtalelse om konsekvenserne af et fremtidigt sætningsforløb. N.I. fra GEO anførte som følge heraf i rapport af 27/11 2006:

"Det er vores erfaring, at langt de fleste huse, der blev, opført i 40'erne, er velfunderede, og at de derfor er sætningsfrie på nuværende tidspunkt. Det er derfor rimeligt at forvente, at der ikke generelt fremkommer sætningsrevner i de gamle huse - særligt hvis der foreligger en tilstandsrapport, som anfører, at der ikke er revnedannelser forårsaget af sætninger.

Som anført i rapport 1 er det vores vurdering, at huset også vil sætte sig i fremtiden, samt at det ikke er i stand til at optage nye differenssætninger uden at revne. Vi forventer derfor, at de fremtidige revnebevægelser (revnevidder) formentlig bliver af op mod samme størrelsesorden som de nye differenssætninger. Det betyder, at der i løbet af ganske få år vil opstå nye sætningsrevner i husets udvendige og indvendige konstruktioner og overflader, og at revnedannelserne bliver så store, at de kræver udbedring. Udbedringen vil sandsynligvis skulle gentages med jævne åremål svarende til, at vedligeholdelsesudgifterne foranlediget af de dårlige funderingsforhold samlet set vil blive betydelige."

Selskabet anmodede herefter firmaet C. B. om en vurdering af sætningsskaderne. Som følge heraf anførte C. B. ved skrivelse af 9/1 2007:

"Et scenarie om forventelige sætninger af størrelsen 7 mm for en almindelig villa vil normalt ikke give anledning til væsentlig bekymring eller overvejelser om omfattende fundamentsforstærkning. Normalt vil det højst kunne udløse nogle små (kosmetiske) revner.

l den aktuelle sag, hvor huset angiveligt er forholdsvis svagt funderet og tidligere har undergået en del sætninger, kan forholdene dog godt være anderledes, idet ejendommen alt i alt må anses for lidt mere 'følsom' over for nye påvirkninger som fx rystelser eller lastændringer.

Med funderingsforhold og tidligere sætninger og revner som beskrevet i rapport 2 vil vi anse det for sandsynligt, at der for den aktuelle ejendom også fremover vil kunne indtræde små revnedannelser - sandsynligvis i alt væsentligt som genåbning af tidligere reparerede revner.

Det skal her bemærkes, at selv helt uden fremtidige sætninger må man forvente risiko for genåbning af tidligere revner, idet temperatur- og fugtbetingede spændinger og små-deformationer vil have en tendens til at blive udløst der, hvor murværk og sokkel i forvejen er svækket.

Det kan derfor blive påkrævet med fremtidige udbedringer af sådanne revnedannelser. Men der er intet i det foreliggende materiale, der tyder på, at disse revner skulle kunne medføre skader på andre konstruktionsdele, hvilket efter vores erfaring også ville være usædvanligt.

l Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige står som eksempel på K2-skader: 'Sætnings- og stabilitetsrevner der ikke skønnes at være i ro, men som ikke vurderes at give anledning til skader på andre bygningsdele'.

Og dette er vel i grunden også en meget god beskrivelse af forholdene for den aktuelle ejendom.

Vedrørende udgifterne til løbende vedligeholdelse og udbedring af revner forekommer det umiddelbart ikke særlig sandsynligt, at disse skulle kunne blive af samme størrelse som en fundamentsforstærkning."

Klagerne har ved skrivelse af 15/5 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal give et fuldt dækningstilsagn, der omfatter skadeudbedring af alle revner, ekstrafundering af hele bygningen samt betaling for de geotekniske rapporter.

Selskabet har ved skrivelse af 16/6 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Da det anmeldte forhold ikke kan anses, at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, finder Dansk Boligforsikring A/S at klager har haft mulighed for, at tage forholdene i betragtning for købet, hvorfor klagen bør afvises."

Klagerne og selskabet fremsendte herefter yderligere skrivelser til nævnet til støtte for deres påstande.

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten. Af tilstandsrapporten fremgår det af side 6, punkt 3.1, at en del af ejendommens mørtelfuger er omfuget, og at der nogle steder er opstået revner igen. Der henvises i den forbindelse bl.a. til jordbundsforholdene. Forholdet har fået karakteren K2.

Efter det oplyste - herunder navnlig den geotekniske rapport, der angiver, at sætningshastigheden i øjeblikket er 0,4 mm/år - går de foreliggende skader efter nævnets opfattelse ikke ud over, hvad klagerne havde grund til at forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at klagerne i tilstandsrapporten blev advaret om sætninger og derved havde mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning inden købet af ejendommen. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at udbedre alle revner og at ekstrafundere bygningen.

Sluttelig bemærkes, at de geotekniske rapporter ikke ses at indeholde forhold om sætningen, der gør denne til en dækningsberettigende skade i henhold til ejerskifteforsikringen, og at selskabet derfor ikke kan pålægges at betale omkostningerne til disse rapporter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand