865/11

Den 11. april 2011 blev i sag nr. 78.245:

xxx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring. Han klager over selskabets behandling af en række anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Klagen vedrører ifølge klageskema af 27/4 2010 følgende forhold:

"1) Manglende udveksling og bæreevne på tagkonstruktion over tilbygning.
…
3) Manglende murbindere på 3 ydermure
4) Underdimensioneret sokkel på ydermure
5) Manglende fugtspærre på ydermure
6) Manglende og fejlagtige dampspærre
7) Nedtaget loft i kælder i forbindelse med reetablering af VVS
8) Åbning af væg i kælder i forbindelse med reetablering af VVS"

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er tale om forhold, som medfører nærliggende risiko for skade på bygningen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971, og at klageren overtog ejendommen 1/12 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 24/10 2002.

Klageren anmeldte den 27/9 2009 den første række af de forhold, som er omfattet af nærværende klage. Af anmeldelsen fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget:
I forbindelse med udbedring af tidligere anmeldt skade på badeværelsestilbygning.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt):
Manglende murbindere i ydervægge.
Manglende sokkel under ydervæg.
Mangler overlægger til udveksling af tag i forbindelse med tilbygning.
Se vedhæftet mail fra P.H. som har tilsyn ved udbedring af nuværende udbedring af skade."

Efter at selskabets taksator havde besigtiget ejendommen, besluttede selskabet at lade en ekstern ingeniør besigtige og vurdere forholdet vedrørende tagkonstruktionens bæreevne over tilbygningen og en geotekniker besigtige og vurdere forholdet vedrørende fundamenter og murpap.

Ingeniørens rapport med beregningerne foretaget i oktober 2009 er forelagt nævnet.

Af geoteknikerens rapport dateret den 9/12 2009 fremgår bl.a.:

"**3. Konklusion**
Funderingen af skalmurene
Da jorden under skalmurenes fundamenter ikke er en frostfølsom jordart, så er der ikke risiko for skadevoldende opfrysning af jorden under fundamenterne. Det vurderes dermed, at der fremover ikke er risiko for skader på skalmurene forårsaget af frosthævninger.

I overensstemmelse hermed udviser bygningens skalmure ingen synlige tegn på skader forårsaget af frosthævninger af fundamenterne, selvom skalmurene siden opførelsen for omkring 20-25 år siden har oplevet i al fald disse mindst to af de tre 'hårde vintre', der indtraf i årene 1984/85, 1986/87 og 1994/95. I disse vintre var opfrysningen af jorden trængt betydeligt dybere ned under terrænoverfladen end den konstaterede underside af fundamenterne for ejendommens skalmure.

Da skalmurene er opført for omkring 20-25 år siden og i dag er uden tegn på revneskader hidrørende fra fundamentsætninger, så vurderer Geo Kompagniet, at der med uændrede forhold ikke er risiko for fremtidig dannelse af revneskader i skalmurene, som måtte hidrøre fra sætninger af fundamenterne og jorden herunder. Ved uændrede forhold skal eksempelvis forstås, at der ikke finder yderligere afgravning af jord sted nær fundamenterne; en sådan afgravning finder typisk sted i forbindelse med lægning af dræn eller sænkning af terræn o.lign.
Vi anser det for sandsynligt, at skal murene blev opført i midten af 1980'eme sådan som formodet.

Fugtspærre
Det er både korrekt og god byggeskik at ilægge fugtspærre, typisk i form af murpap, i et af de nederste murskifter i mure opført af teglsten. Modsat er det dårlig byggeskik at undlade murpap nederst i teglstensmure.

De steder, hvor malerbehandlingen var slået fra muren, var imidlertid dels spredte og forekom dels helt overvejende på de nederste 5-10 cm af murene, hvor jord eller fliser lå helt op ad muren. Det vurderes, at de observerede tegn på fugt i den nedre del af muren ligeså vel kan hidrøre fra vandret tilført fugt fra jord og/eller opsprøjt fra regn som fra opstigende grundfugt.

Under alle omstændigheder karakteriserer vi fugtudtrædningerne/-generne som små og uden skadelige konsekvenser for både skalmurskonstruktionen og for de bagved stående bærende ydermure.

Lovlighed af bygningsindretningerne
Fundamenterne
Såfremt skalmurene er opført medio 1980'erne, dvs. omkring 1985, så er Bygningsreglement 1982 (BR82) og Norm for fundering DS 415: 1984 gældende for funderingen af skalmurene; eventuelt var den tidligere funderingsnorm DS 415:1977 gældende på tidspunktet for skalmurenes opførelse.

BR82, afsnit 5.3.1 stk. 3 angiver: 'Funderingen skal ske til frostfri dybde og bæredygtig bund eller på anden måde, der sikrer mod skader som følge af bevægelser i jordbunden.'

Det er ikke i sig selv i modstrid med hverken god byggeskik eller funderingsnormen at udføre fundamenter på fyldjord, dette gøres f eks. i forbindelse med den almindeligt anerkendte funderingsmetode kaldet 'gruspudefundering'. Kravet til fyldjorden er i denne henseende i hovedtræk, at fyldjorden, som materiale betragtet, har de rette egenskaber, og at fyldjorden er indbygget, så den har de fornødne styrke- og sætningsegenskaber.

Ved besigtigelsen blev det ved de stikprøvevise gravninger konstateret, at fyldjorden/jorden under skalmurens fundamenter generelt har de rette egenskaber. Da ingen af skalmurene havde synlige revnedannelser, før de igangværende byggearbejder blev indledt, så vurderer Geo Kompagniet, at skalmurene har stået 'sætningsfrit' siden opførelsen for hen ved 25 år siden, dvs. med de fornødne styrke- og sætningsegenskaber.

Geo Kompagniet har ikke eftervist, om bæreevnen af fundamenterne under skalmurene har den fornødne og foreskrevne sikkerhed i henhold til normerne, herunder funderingsnormen DS 415.

Hverken Bygningsreglementet eller funderingsnormen behandler specifikt emnet skalmure. Vi anser dog, at en skalmur - betragtet som en konstruktion - er sekundær i forhold til f.eks. en bærende ydermur, der tillige fungerer som primær klimaskærm.
Vi anbefaler, at der i forbindelse med spørgsmålet om en eventuel lovliggørelse af konstruktionen ses på konsekvensen af et svigt. Konsekvensen af et svigt, eksempelvis i form af en revnedannelse - er mindre for en skalmur end for en bærende ydermur.

Fugtisolering
BR82, afsnit 7.6 stk. 1 angiver: 'Ydervægge skal konstrueres og udføres således, at der ikke udefra trænger vand eller fugt igennem væggene.'

BR82, afsnit 7.6 stk. 3 angiver: 'Ydervægge og fundamenter skal indtil 150 mm over terræn og 100 mm over terrasser konstrueres og udføres således at der ikke udefra trænger vand eller fugt igennem væggene.'

BR82, afsnit 7.6 stk. 4 angiver: 'Mellem ydervæg af kapillarsugende materiale og fundament skal der anbringes en holdbar fugtspærre mindst 150 mm terræn.'

Vi konstaterer følgende: 1) Skalmurene er opført af teglsten, der er et kapillarsugende materiale, 2) det er oplyst for os, at det er konstateret, at der ikke er ilagt murpap i skalmurene og 3) opfugtningen af den nedre del af skalmurene er meget beskeden.

Sammenlagt fører ovennævnte tre forhold os til at anbefale, at gentage undersøgelsen af, om der er ilagt fugtspærre i form af murpap i skalmurene. De meget begrænsede tegn på lodret fugtoptrængning fra grunden indikerer, at der enten er ilagt murpap i teglstensmurene, eller at jordfugten er så tilpas lille, at fugt kun trænger op i meget begrænset omfang.

Vi finder anledning til at gøre opmærksom på, som det er oplyst over for os, at den oprindelige ydermur fortsat står bag skalmuren."

Ved brev af 23/12 2009 meddelte selskabet klageren afslag på dækning, hvilket klageren var utilfreds med. Da klagerens indsigelser over for selskabet ikke gav selskabet anledning til at ændre sin afgørelse, har klageren ved brev af 27/4 2010 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har over for nævnet i klagebrevet gjort gældende:

"Vi ønsker at Dansk Boligforsikring accepterer de nedenfor nævnte forhold som en erstatningssag med henvisning til de udtalelser der er fra de mange rådgivere der har været tilknyttet sagen.

1) Bygningen er d.d. genopbygget uændret dog med forstærket vægkonstruktion. En tilstrækkelig udveksling af de 7 spær skal færdiggøres med henvisning til ingeniørrapport.
…
3) Den ene store ydermur af de 3 skal ordnes så der ikke er fare for sammenstyrtning. Denne mur er i stor bevægelse efter reparation i efteråret 2009 efter lille sammenstyrtning.
Yderligere skal den ene ende af anden mur tilføres murbindere for at sikre endestykket af muren. De 2 andre mure medtages ikke i fuldt omfang, da der ikke er potentiel fare for sammenstyrtning og disse ikke direkte er bærende og kun er i bevægelse på en mindre del.
…
7) Den del der iflg. VVS omhandler erstatningssagen skal indgå i erstatningen."

Vedlagt klagen er et skematisk overblik over sagens forløb med kommentarer fra klageren. Overblikket er forelagt nævnet.

Selskabet har i svarbrev af 21/5 2010 til nævnet anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Nedenfor behandles de enkelte forhold i overensstemmelse med klagens litrering:

1) Manglende udveksling og bæreevne på tagkonstruktion over tilbygning.

Forholdet vedrører alene tilbygningen, som illustreret på bilag ... Badeværelset er på et tidspunkt midt i 1980'erne (bygherrens oplysning) blevet udvidet ved, at den oprindelige (bærende) ydervæg er blevet flyttet knapt 1,5 ud således, at spærføddernes anlægspunkt er flyttet tilsvarende.

Der er foretaget ingeniørberegninger (bilag …), som har fastslået, at spærene ikke er konstrueret til at anlægspunktet kan flyttes uden, at dette har betydning for spærenes stabilitet. Som det fremgår af bilaget kan spærenes oprindelige styrkemæssige egenskaber genskabes forholdsvist enkelt ved, at de 5 spær det drejer sig om forstærkes med et stykke 19 mm krydsfiner på hver side. Ingeniøren anbefaler, at dette arbejde udføres i forbindelse med at en ny mur mures op.

Forholdet blev konstateret 7 år efter klagers overtagelse af ejendommen, fordi badeværelset blev revet ned. Der er således ikke tale om, at forholdet har medført skader på bygningen, på trods af at muren blev flyttet for ca. 25 år siden.

Dansk Boligforsikring A/S har derfor meddelt klager, at det vil være fornuftigt at udføre den foreslåede forstærkning, men at selskabet ikke betragter forholdet som en dækningsberettigende skade, idet der ikke kan siges at have været nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Der henvises til Ankenævnets praksis som bl.a. fremgår af kendelserne 66.968, 68.244 og 70.166.

3, 4 og 5) Manglende murbindere, underdimensioneret sokkel og manglende fugtspærre.
Skadeanmeldelsen vedrører ejendommens skalmure, som ligeledes er tilført huset midt i 1980erne. Skalmurene er primært opført af æstetiske grunde og har som sådan ingen konstruktiv (bærende) funktion. Der er ikke konstateret eller anmeldt skader på murværket i form af revner eller afskalninger, som kan henføres til de anmeldte forhold.

Da konstruktionerne er ca. 25 år gamle, og der ikke i den forgangne periode - heller ikke de 7 år klager har eget ejendommen - er sket skader på murværket, må det umiddelbart konstateres, at der ikke er tale om forhold, som har medført nærliggende risiko for skade på bygningen på overtagelsestidspunktet.

Hverken med hensyn til forholdet omkring murbindere eller manglende fugtspærre, har klager sandsynliggjort, at der er et reelt problem. Da det af bl.a. bilag … fremgår, at murværket er i en stand der helt svarer til hvad der må forventes på tilsvarende bygninger af samme alder, har selskabet ikke haft anledning til at udføre yderligere destruktive indgreb, med henblik på en nærmere kortlægning af de anmeldte forhold.

Husets forrige ejer, der selv er arkitekt, har telefonisk oplyst, at han er helt sikker på, at der er murbindere i skalmuren, men han kan ikke nærmere redegøre for placeringer eller antal.

Selskabet har afvist dækning, da det ikke findes sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade. Skalmurerne har stået i ca. 25 år, og der er stort set ingen afskalninger, ligesom der ingen revner er i muren. Da grusjorden er selvdrænende, kombineret med de store tagudhæng, er skalmurene stort set ikke udsat for fugt. Der henvises til S.G.'s rapport (bilag …). Selskabet finder desuden, at det må være op til klager at få foretaget yderligere undersøgelser med henblik på evt. at sandsynliggøre, at der mangler fugtspærre og/eller murbindere.

Med hensyn til funderingsforholdene er det konstateret, at der på østfacaden er funderet til hhv. 0,63 m (nordlig del) og til 0,9 m (sydlig del). På den lave vestfacade er der konstateret en fundaments dybde på 0,25 m - 0,30 m.

Geokompagniet v/ingeniør S.G. har ud fra en undersøgelse af jordbundsforholdene konkluderet, at der ikke er risiko for frosthævninger i fundamentet, uanset, at der på vestfacaden kun er funderet til 25 cm. Huset er opført på selvdrænende sand/grus aflejringer, og der vurderes ikke at være risiko for fundamentsætninger.

Da skalmuren på østfacaden er meget høj, og da en sådan mur efter ingeniør S.G. oplysninger er en 'sladrehank', ville muren efter hans vurdering ville have vist tegn på skader, hvis der var problemer med frosthævninger eller manglende murbindere. Som nævnt ovenfor ses muren i meget god stand, der er ingen revner eller tegn på skader - den står flot også her 8 år efter klagers overtagelse, hvor der end ikke er afskalninger eller revner i de hvidmalede facader.

Dansk Boligforsikring A/S har på baggrund af ovenstående afvist dækning, da der hverken er konstateret aktuelle skader, eller vurderes at være nærliggende risiko for fremtidige skader som følge af sætninger og/eller frosthævninger.

Med hensyn til spørgsmålet om konstruktionernes lovlighed vurderes det ikke, at det er sandsynliggjort at forholdene er i strid med de relevante bygningsreglementer. Det bemærkes dog, at det - om nødvendigt - må antages, at det vil være muligt at opnå en dispensation fra de relevante myndigheder, henset til S.G.s notat om at funderingen og evt. manglende fugtspærre ikke vurderes at ville medføre skader, og der desuden ikke er tale om bærende mure, men nærmere 'pyntemure' uden kontakt til og betydning for husets indeklima og konstruktion.

7, 8) VVS i kælder

Forholdene vedrører det nu afsluttede arbejde med genopbygning af badeværelset, og har aldrig været anmeldt til selskabet. Forholdene har dog været drøftet mundtligt/telefonisk med selskabet ved flere lejligheder.

I forbindelse med genopbygningen af badeværelset, er der også blevet udført VVS arbejde ved af- og genmontering af installationer, samt reetablering af gulvvarme. VVS installatøren har ifølge klager anbefalet, at man i stedet for at benytte de oprindelige tilslutninger, valgte også at udskifte de oprindelige fremførselsrør, som var trukket over kælderloftet.

Selskabets besigtigelseskonsulent oplyser, at der er tale om ejendommens oprindelige galvaniserede rørinstallation fra 1971. Som sådan er han enig med VVS-installatøren i at det formentligt vil være en god ide også at udskifte fremførselsrørene, men at der ikke er noget ulovligt eller uforsvarligt ved at benytte de oprindelige tilslutninger i badeværelset.

Dansk Boligforsikring A/S har afvist at dække forholdet, da selskabet ikke finder at det er sandsynliggjort, at der skulle være tale om en relevant og nødvendig følgeudgift. Udskiftningen af de oprindelige fremførselsrør i kælderen må betragtes som en ren forbedring, som ejerskifteforsikringen ikke kan pålægges at erstatte.

3. Konklusion

Klager har haft ejendommen i 7 år, og har ikke i den periode konstateret nogen skader som følge af de påklagede forhold. Der er alene tale om, at der i forbindelse med det nu afsluttede arbejde med nedrivning og genopbygning af den fejludførte badeværelsestilbygning, er konstateret nogle forhold vedrørende de bygningsforandringer, som blev udført i midten af 1980erne, der af klagers rådgiver(e) er blevet betegnet som byggefejl.

Klager har dog intet fremlagt der kan sandsynliggøre, at der faktisk er tale om byggefejl eller, at der er tale om forhold, som medfører nærliggende risiko for skade på bygningen. Da selskabets egne undersøgelser heller ikke har kunnet bekræfte, at der er tale om dækningsberettigende forhold , bør klagen afvises."

Selskabets brev har givet klageren anledning til i brev af 13/6 2010 at fremkomme med følgende kommentarer:

"Pkt. 1 - Indledning
Det har været et direkte krav fra Dansk Boligforsikring, at nye observationer i forbindelse med nedrivning af tilbygningen skulle anmeldes som nye skadeanmeldelser.
Dansk Boligforsikring har selv argumenteret for, at skadeanmeldt ydermure er opført sammen med tilbygningen og derfor må være en af samme sag.

Pkt. 2 - Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Det kan ikke være et tilbagevendende argument, at det har holdt i 25 år og fortsat kan holde. Bygningen er genopbygget på grund af sætningsskader på ydermure, bagmur og manglende bæreevne på konstruktionen.
Vedlagt 1 billede hvor det vises, at revne er genopstået på gammel mur efter oppudsning. Vedlagt 1 billede hvor der ingen revne er på repareret del af mure hvor der nu er isat murbindere.
Nogle gange argumentere man for ikke, at kunne antage, at den 'ældre' tidligere ejere kan huske noget om forholdene og andre gange tror man på hans udsagn.
Fakta er: 3 typer af fagfolk har direkte konstateret manglende murbindere, man fandt 2 murbindere i hele den nedrevne tilbygning og Dansk Boligforsikrings tilsynsførende har været på ejendommen flere gange under arbejdet. Der var heller ikke murbindere i den del af de nævnte mure der faldt sammen.

Faktum er, at vi kun referer fra de faktiske forhold og de mange fagfolks udtalelser og undersøgelser.
Vi har endda accepteret selv, at stå for flere forholde hvor vi ellers er rådet til, at anmelde eller klage over Dansk Boligforsikrings afvisning."

Selskabet har herefter i brev af 22/7 2010 til nævnet anført:

"Klager hæfter sig meget ved spørgsmålet om hvorvidt der mangler murbindere i muren. Som det også fremgår af vores tidligere indlæg i sagen, er det selskabets opfattelse, at det afgørende er, at muren har stået i 25 år, uden at der er sket skader på muren.

Muren har ingen bærende funktion og er alene opmuret af æstetiske årsager. Det kan oplyses at Vestre Landsret i en dom af 5. marts 2007, har taget stilling til et lignende spørgsmål, idet det i denne sag ved en syns & skønsforretning med sikkerhed var konstateret, at der ikke forefandtes murbindere i en tilsvarende skalmur.

Landsretten lægger i dommen til grund, at det ikke af forsikringstager var sandsynliggjort at de manglende murbindere havde medført nærliggende risiko for skade, uanset at det klart fremgik af sagen, at skalmuren ikke var udført håndværksmæssigt korrekt. Dommen er utrykt og vedlægges som bilag …"

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte tegninger og skitser af ejendommen samt fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 skade forstås endvidere tegn på en mulig skade smat forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Manglende udveksling og bæreevne på tagkonstruktion over tilbygning:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet om forholdet vedrørende udhænget/tagkonstruktionen over tilbygningen – navnlig under henvisning til, at udhænget/tagkonstruktionen har eksisteret som der er siden formentlig midt i 80'erne - at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Manglende murbindere, underdimensioneret sokkel og manglende fugtspærre:

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, som skal bevise, at der er en skade, som er omfattet af forsikringen og omfanget af skaden.

Efter sin gennemgang af sagen, herunder den geotekniske rapport, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skalmuren mangler fugtspærre og/eller murbindere, endsige - hvis dette måtte være tilfældet, at der foreligger nærliggende risiko for skade. Nævnet finder heller ikke, at klageren har bevist, at forholdet vedrørende soklen udgør en nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er tale om dækningsberettigende forhold.

9. 78.245

VVS i kælder:

Nævnet finder, at det ikke er bevist, at udskiftning af fremførselsrørene i kælderen udgør en dækningsberettigende følgeskade.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen