865/11

Den 11. april 2011 blev i sag nr. 78.401:

xxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt sætningsskade.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade, samt at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten.

Ejendommen, som er opført i 1913, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/7 2006. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 24/4 2006, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**A Beboelse**

1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel	K0	Enkelte steder rundtsokkel høres partielt hultlydende sokkelpuds. Hultlydende puds er puds, der er slået fra i vedhæftning til underlaget, således er dette puds mere sårbart for slag og afskalning.

…

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K1	I gavl mod nord ses en del udbedrede revner stammende fra tidligere bevægelser i murværk. Udbedringer ses fra dør op til og over vindue 1.sal samt i overgang hovedhus til sidehus.

…

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.1 Gulvkonstruktioner	UN	Gulv i stue i sydøsthjørnet er ikke i vage i forhold til øvrigt gulv. Svagt fald 3-5 cm ned mod sydøst. Ejer oplyser at der er udført indlæg af ny bjælke i gulv efter skade af gulvleje.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

	Ja	Nej	Ved ikke
…			
1.2 Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår? **Sokkel i sydvest udbedret med puds.**	☒	☐	☐
1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret Hvis ja, hvor? **Sokkel i sydvest udbedret med puds.**	☒	☐	☐
…			
3.2 Er der revner, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor? **Bag brændeovn svag revne i mur og ved strækmure i stue.**	☒	☐	☐

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

1. Fundamenter/sokler

Kommentar	A	Ældre sokkeltype som ikke skal forventes at være funderet, fugtisoleret, randisoleret og radonisoleret efter nutidige principper.
Beton	A	
Teglsten	A	
Kommentar	B	Ældre sokkeltype som ikke skal forventes at være funderet, fugtisoleret, randisoleret og radonisoleret efter nutidige principper."

Klageren anmeldte sætningsskaderne på stuehusbygningen ved skadeanmeldelse dateret den 22/9 2008 . Heri oplyste han, at skaderne var størst i den sydlige gavl.

Klageren indhentede et tilbud på udbedring af revnerne fra et firma, som foretog stabilisering af gulve og fundamenter. Heraf fremgår bl.a.:

"**Skader**

Ved den ovennævnte besigtigelse blev der konstateret revner og tydelige sætninger fordelt på ejendommen, skader som tydeligt har været udbedret på et tidligere tidspunkt. På gavl mod sydøst er revner formentlig forstærket ved indlægning af stålbånd i skiftegang.
Se vedlagte skitse.

Sætningsårsag

Årsagen til sætningerne i fundamentet, kendes ikke med sikkerhed. Det må dog formodes, at årsagen skyldes dårlige jordbundsforhold, og at der ved opførelsen ikke er taget hensyn til dette.
Hvis en nøjagtig viden om undergrunden er påkrævet/ønsket, skal der foretages en geoteknisk undersøgelse / boreprøve."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 14/10 2008. Af hans rapport dateret den 4/11 2008 fremgår bl.a.:

"**Ejendommen**

Ejendommen er en ældre villa opført i 1913 med et bebygget areal på 113 m2 og en udnyttet tagetage på 51 m2, samt 21 m2 kælder. Fundamentet er udført i sylten- eller kampesten støbt sammen i beton og med mørtel fuger omkring de synlige sten. Tilstandsrapporten anfører desuden teglsten i sokkel, men det kan ikke ses.
…
Ejendommen er tilbygget mod vest, litra B, (vinkel), anført med samme opførelsesår, men tilsyneladende nyere end oprindelig bolig. Funderingen ser også mere tidssvarende ud og i betonsokkel. Men dette er kun et skøn. Denne bygning er på 48 m2 i 1 plan. Kan være tidligere udhus opført i 1913 og senere inddraget i bolig, men ser ud til at være en tilbygning der er nyere. Bygningsdele ens med A.

Besigtigelse

Der kan ved besigtigelsen konstateres flere indvendige revnedannelser i bagmure og flere revner i ydervægge udvendigt. Revnerne er med mindre forskydninger og ses gennem flere mursten.

Revnerne er næsten udelukkende placeret i ydervægge i sydgavl og øst+vestfacade tæt mod sydgavlen.

Der konstateres en større revnedannelse med forskydning i sokkel mod øst (mod gade) i samme område som revnerne i østfacade.

Der ses dog tydeligt udbedrede revnedannelser udvendigt i gavl mod nord.

Der kan derudover konstateres revnedannelse mellem skorsten i sydgavl og ydervæg i sydgavl. Indvendigt kan der konstateres større fald på trægulv i stuen mod det sydøstlige hjørne.

Der ses revne nederst i termorude mod vest i stue. FT oplyser, at ruden er udskiftet inden overtagelsen, idet tidligere termorude var punkteret.

Der ses ingen skader af denne karakter i litra B, tilbygningen.
…
Konklusion

Det må konkluderes, at forholdet omkring fald på gulvet i stuen er anmærket i tilstandsrapporten med UN.

Det er mit skøn, at sælgers oplysning omkring faldet på gulvet i stuen ikke fremstår sandsynlig, idet der ikke ses skæringer i gulv og idet fald umiddelbart er over flere gulvbjælker.

Den konstaterede revne i sokkel og de mange revner i bagmure og formure i gavl mod syd og facade mod øst+vest tæt på sydvendt gavl, herunder revne ved skorsten mod syd, er heller ikke nævnt i tilstandsrapporten. Dog er de synlige reparationer i nordgavl nævnt med K1.

Det er min konklusion uden at kende jordbundsforholdene, at de konstaterede revnedannelser i ydervægge og skæve gulv i stue skyldes mest sandsynligt skyldes bevægelser i sokkel bestående af syltesten, kampesten og teglsten.

Ovenstående underbygges også af, at der ikke kan konstateres de samme skader og forhold i tilbygningen, der tilsyneladende er udført på mere tidssvarende betonfundamenter.

Tilstandsrapporten ses også at indeholde advarende informationer herom.

For at dokumentere andet, altså at årsagen skulle være sætningsgivende jordlag under ejendommen, vil det være nødvendigt at foretage en geoteknisk undersøgelse med fastlæggelse af de underliggende jordlag, samt stikprøvevis frigravning af sokkel.

Differenssætninger er sædvanlige i ejendommen opført på syltestens- og kampestenssokler.

Ydermere er det sædvanligt at der på opførelsestidspunktet ikke er funderet til frostfri dybde, hvilket kan give øget bevægelser i sokkel og dermed ejendommen.

Det er vanskeligt at konkludere hvorvidt revnen i termoruden og det skæve gulv i køkken har sammenhæng med de øvrige skader og forhold."

På denne baggrund afviste selskabet ved brev af 5/11 2008 til klageren at yde dækning for det anmeldte forhold.

Da klageren var af den opfattelse, at revnerne udviklede sig, fik han ejendommen besigtiget af en rådgivende ingeniør, som udarbejdede en erklæring af 4/9 2009. Heraf fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse:**
Undertegnede har besigtiget huset mandag den 3. august 2009 kl. 14.00

Der er konstateret revnedannelse flere steder i boligen. Revnerne er koncentreret i stue/køkkenområdet. I bilag … er flere af revnerne vist og beskrevet.

Ud over revnerne, er det tydeligt hele hjørnet mod syd har sat sig. Gulvet i stuen hælder mod dette hjørne og udefra kan man se det med det blotte øje, at hjørnet er lavere.

Vurdering:
Ejer har oplyst at ingen af de revner, som er vist i bilag …, var synlige da han overtog huset.
Men mange af revnerne bliver til stadighed større i udstrækning.
Flere af revnerne kan dog have været kosmetisk udbedret på et tidligere tidspunkt.

Det er min helt klare overbevisning at revner er opstået som følge af sætninger i fundamenterne. Fundamenterne er ikke nede i en dybde, hvor der er bæredygtig jord.

Det er desuden tydeligt, at der er en fortsat bevægelse i fundamenterne, da revnerne først er blevet synlige efter ejer har overtaget huset og da de gradvist bliver forværret. Derudover er revnen i glasset (billede 5) kommet på samme sted igen, hvilket indikerer, at der må være bevægelse/spændinger i vinduespartiet.

Dette kan skyldes, at jordbunden i funderingsniveau givet vis er en fed jordart, som er meget følsomt overfor skift i fx tørre og våde perioder.

Revnerne er de fleste steder ikke så kritiske, at der på nuværende tidspunkt er risiko for at huset eller dele af huset kollapser.
Revnedannelserne i hjørnet mod syd er derimod alarmerende, da der er tale om en meget lille murpille, som bærer tag- og etagelast fra et stort område via overliggeren over vinduespartiet.
Revnerne er gennemgående og meget kraftige, hvorfor murpillen er svækket og vil have svært ved at overføre de forekommende kræfter.
Det er derfor vigtigt, at bevægelserne i fundamentet bliver stoppet og at murpillen bliver reetableret
Det er desuden bekymrende at revnerne fortsat forværres, hvorfor det anbefales at få foretaget en geoteknisk undersøgelse, med henblik på at få udført en efterfundering af fundamenterne og en udbedring af revnerne."

Sagen blev indbragt for nævnet ved klageskema underskrevet den 27/4 2010. Af bilag til klageskemaet fremgår bl.a. følgende:

"Et par måneder efter at det vestvendte vindue var blevet skiftet, sprang samme rude igen. Der viste sig endvidere et par små revner mellem loft og indervæg langs sydgavlen.

I foråret 2008 konstaterede klager, at der kom store revner i både inder- og ydermur i det sydvestlige hjørne i stuen og langs loftet langs den sydlige gavl. Disse revner var ikke til stede ved overtagelsen.

Da klager var bekymret over revneudviklingen, fik han firmaet … til at undersøge skaderne, jfr. bilag ... Undersøgelsen viste, at der var sætningsskader i huset, og at der var tydelige reparationsmærker efter gamle sætningsskader i den sydlige gavl. Skader som ikke fremgår af tilstandsrapporten.
…
Der er i tilstandsrapporten nævnt en gammel sætningsskade i den nordlige gavl, hvilken klager var bekendt med ved købet. Denne er angivet som udbedret og har alene karakter K1. Den skade klager anmeldte var en sætningsskade i den sydlige gavl, hvorom der intet findes i tilstandsrapporten, ligesom det jo heller ikke fremgår af tilstandsrapporten, at der skulle være skader i fundamentet eller i yder- og indervægge.

Der er fejlagtigt intet anført om, at der har været reparationer af sætningsskader i den sydlige gavl.

Der er intet anført om, at hele bygningen i det sydvestlige hjørne er ude af vater/lod.

Derimod er det i tilstandsrapporten anført med en UN karakter, at gulvet i det sydøstlige hjørne er ude af vater/lod, men sælger har samtidig oplyst, at der er foretaget en reparation heraf med indlæg af en jerndrager som erstatning for bærende bjælke, hvilket klager og en af ham antaget bygningssagkyndig har konstateret som tilfredsstillende afhjælpning af dette forhold.

Efter afslaget blev modtaget fra indklagede, har klager holdt bygningen under observation. Det er i perioden derefter konstateret, at revnedannelserne blev flere, større og dybere. Der er herunder kommet en ny lang revne i den indvendige østlige mur længst ned mod den sydlige gavl. Revnen går i sik-sak fra øverste hjørne ned over muren, ligesom der er kommet flere og dybere udvendige revner i murpillen i det sydvestlige hjørne."

Selskabet har i brev af 24/6 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Klager ønsker at forholdet anerkendes som en dækningsberettiget skade og at skaden udbedres.

Klager anmelder to år efter overtagelsen revner i inder- og ydermur i klagers ejendom fra 1913.

Dansk Boligforsikring A/S har afvist at dække forholdet, idet der efter selskabets opfattelse ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand og forholdet er anmærket i tilstandsrapporten.

Ejendommen blev besigtiget af ingeniør … i oktober 2008. Det oplyses på den baggrund, at ejendommen er fra 1913 og opført på kamp- og syldstens fundament. Ejendommen har en tilbygning (litra B), som vurderes at være opført senere, idet den er opført på betonfundament. For så vidt angår det konstaterede skadesbillede på Litra A henvises til bilag ... Ifølge ingeniør … skyldes revnerne - uden at kende jordbundforholdene - bevægelser i sokkel bestående af kamp- og syldstensfundament. … finder det ikke sandsynligt, at forholdet skyldes sætninger i det underliggende jordlag, men at det sker som følge af en helt almindelig og gængs konstruktion på ejendommen. Dette underbygges af, at der ikke kan konstateres de samme skader og forhold i tilbygningen (litra B) der tilsyneladende er udført på mere tidssvarende betonfundamenter.

Ifølge … er det helt almindeligt forekommende, at der sker differenssætninger i ejendomme der er opført på kamp og syldstensfundament. Det er endvidere helt sædvanligt, at disse fundamenter ikke blev funderet til frostfri dybde, hvilket kan være medvirkende til øget bevægelser i sokkel.
…
Det er selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke lever op til skadesbegrebet som anført i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, henset til at ejendommen er opført med gængse konstruktioner og det er sædvanligt at se revner i ejendomme opført på kamp- og syldstensfundament. Der er endvidere ikke noget i det fremsendte materiale der sandsynliggør, at der sker sætninger på ejendommen eller dokumenterer at forholdet har udviklet sig fra selskabets besigtigelse i 2008 og til den udarbejdede rapport fra Ingeniør … i 2009.

Klager har derfor ikke sandsynliggjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand som anført under forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Klager har endvidere fået indtil flere relevante anmærkninger om allerede foretagne reparationer. Selskabet hæfter sig derudover særligt ved punkt 6 i tilstandsrapporten, hvor den byg-

ningssagkyndige oplyser, at gulvet i det sydøstlige hjørne er skævt og opfordrer klager til at få årsagen til skævheden undersøgt nærmere (UN). Dette er aldrig sket. Det skal hertil bemærkes, at det ifølge den fremsendte ingeniørrapport fra … navnlig er i hjørnet mod syd, der beskrives som et problem. Selskabet henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 4 - undtaget fra dækning.

3. <u>Konklusion:</u>

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen. Forholdet afviger ikke nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder og konstruktioner. Det sammenholdt med de oplysninger der er i tilstandsrapporten rækker forholdet ikke ud over hvad klager kan forvente af en ejendom fra 1913 eller havde mulighed for at lade undersøge nærmere forud for købet af ejendommen. Klagen bør derfor afvises."

Hertil svarede klagerens advokat i brev af 3/8 2010 til nævnet bl.a. følgende:

"Dansk Boligforsikring henviser til, at deres ingeniør … har vurderet, at skaderne er en følge af husets fundering og sandsynligvis ikke skyldes jordbundsforholdene. Dette bygger alene på en besigtigelse uden at forholdet nærmere er undersøgt. Omvendt vurderes det af såvel ingeniør … og af firmaet …, at årsagen kan ligge i jordbundsforholdene, og Dansk Boligforsikrings afvisning ud fra denne grund er således ikke holdbar.

Samtidig konstaterer ingeniør …, at der ikke findes lignende skader i bygning B, hvilket ydermere tyder på, at det er jordbundsforholdene, der er årsagen, idet funderingen er udført på samme måde for bygning A og B.

Det bliver ligeledes i brevet fremhævet, at tilstandsrapporten har en karakter UN med anførsel om skævheder i gulvet i ejendommens sydøstlige hjørne, og at min klient har undladt at undersøge forholdet nærmere. Dette er ikke korrekt, idet min klient i forbindelse med købet var i krybekælderen sammen med den bygningssagkyndige, hvor det påvistes, at der forud for overtagelsen var ilagt en jerndrager under gulvet i det sydøstlige hjørne til afhjælpning af dette forhold.

De skævheder der efterfølgende er konstateret i ejendommens gulve er i ejendommens sydvestlige hjørne og har således ikke noget at gøre med tilstandsrapportens angivelser. Disse skævheder i gulvet har næppe noget at gøre med sætninger i huset men beror snarere på, at den oprindelige understøtning af gulvet med træklodser med tiden er blevet defekt.

Det billedmateriale, der findes i tilknytning til ingeniør …'s rapport samt min klients egne registreringer viser klart, at der er sket en udvikling i revnerne og at der dermed foreligger en dækningsberettiget skade."

I brev af 23/8 2010 til nævnet har selskabet bl.a. bemærket:

"Det er korrekt, at …'s vurdering af det anmeldte forhold alene bygger på dennes erfaring og viden om ejendomme med denne slags konstruktioner og er ikke baseret på en jordbundsundersøgelse. Det skal hertil bemærkes, at det heller ikke er tilfældet for de vurderinger der foreligger fra … eller ingeniør ...

Ifølge … oplysning er der endvidere intet der indikerer, at det er nødvendigt at få foretaget en jordbundsundersøgelse, idet det er sædvanligt for huse med denne type fundament (kamp- og syldsten), at de gennem tiden får sætninger i større eller mindre grad. Dette understøttes af, at der på bygning B som ikke er opført med kamp og syldstensfundament, men med betonfundament, ikke ses lignende sætningsforhold. Det er derfor ikke sandsynliggjort, at der er fejl i funderingen på Bygning A.

Ydermere har den bygningssagkyndige oplyst, at man hverken for så vidt angår bygning A og B kan forvente, at der er funderet, fugtisoleret, randisoleret efter nutidige principper, idet der er tale om ældre sokkeltyper.

Advokat … oplyser endvidere, at kunden sammen med den bygningssagkyndige forud for købet havde undersøgt den 'UN' der er i tilstandsrapporten og konstateret, at der forud for overtagelsen var ilagt en jerndrager under gulvet i det sydøstlige hjørne til afhjælpning af det anmærkede. Hertil skal bemærkes, at denne gennemgang ikke har ført til at den bygning sagkyndige har udarbejdet en allonge med efterfølgende sletning af den 'UN' der er anmærket i tilstandsrapporten.

Det er fortsat min opfattelse, at det ikke er sandsynliggjort, at der foreligger et funderingsproblem på ejendommen fra 1913, og det skadesbillede der ses på ejendommen afviger ikke nævneværdigt fra andre ejendomme med samme alder og konstruktion, og går ikke ud over hvad kunden med de anmærkninger der i øvrigt er i tilstandsrapporten kan forvente på en ejendom fra 1913 opført på kamp- og syldstensfundament."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.
…
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 har gennemset de fremlagte fotos af ejendommen.

Nævnet udtaler:
Ejendommen litra A er opført i 1913 på et fundament af syldsten. Som sagen er oplyst, finder nævnet det mest nærliggende, at de konstaterede revner skyldes, at et syldstensfundament arbejder og sædvanligvis ikke er ført til frostfri dybde. Herved adskiller bygningen sig imidlertid ikke fra andre tilsvarende bygninger på sylstensfundament, og nævnet finder derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at revnerne ikke nedsætter bygningens værdi i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klager får ikke medhold.

Poul Sørensen