883/12

Den 16. januar 2012 blev i sag nr. 80.053:

xxxxxx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxx

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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte sætningsrevner, som efter det oplyste er opstået i sommeren 2009. Hun kræver, at selskabet skal dække (1) stabilisering samt understøbning af fundament, (2) reparation af sætningsskader på inder- og ydermure, (3) diverse malerarbejde inden- og udendørs efter reparation, og (4) retablering af have efter stabilisering og understøbning af fundament.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at de opståede revner ikke ligger ud over, hvad der kan forventes af en ejendom af den pågældende alder, når der henses til oplysningerne i tilstandsrapporten. Forholdet er således ikke dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelserne. Selskabet har desuden henvist til, at et eventuelt krav er forældet, idet forholdet første gang blev anmeldt til og afvist af selskabet i 2006, jf. forsikringsaftalelovens § 29. Klageren gør heroverfor gældende, at der er tale om et nyt og ikke tidligere anmeldt forhold.

Ejendommen blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/10 2005. Kontantprisen udgjorde 2,375 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport

af 16/6 2005. Heraf fremgår bl.a., at ejendommen er et renoveret stuehus til et nedlagt landbrug, og at beboelsesbygningen er opført i 1931. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Stuehuset er totalrenoveret inden for det sidste 1½ år, fremstår derfor i væsentlig bedre stand end gennemsnittet af tilsvarende type ejendomme af samme alder. Det må dog forventes at der jævnligt skal udføres vedligeholdelse af sokkel og facader. Der mangler en del som ikke er færdiggjort.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Mangelfuld rep. af sokkel/sokkelpuds på østside. Enkelte mindre sindrevner i sokkelpuds og mindre/gl. sætningsrevner i sokkel. Note: Pga. husets alder må der forventes at der kan fremkomme revner i sokkel, samt afskalninger, jævnlig vedligeholdelse må påregnes. Der foreligger ingen geoteknisk undersøgelse af jordbunden. Såfremt man ønsker 100 % sikkerhed for at fundering/jordbundsforhold er ok, skal der udføres geoteknisk undersøgelse. Jf. gl. rapport har der været større sætningsrevner. Jf. sælger er der udført understøbning/reparation af sokkel mod øst/nordøst. Det kan dog ikke ved en visuel besigtigelse/vurdering konstateres om dette er udført korrekt/tilstrækkeligt.
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Nogle svindrevner i facadepuds, enkelte sammenbygningsrevner og gl. sætningsrevner. Note: Pga. husets alder må det forventes at der kan fremkomme revner i facader, samt at der kan fremkomme afskalninger af puds. Jævnlig vedligeholdelse må påregnes. Bemærk at facader endnu ikke er malebehandlet.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere.
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

K2: Alvorlige skader

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **3 år**			
…				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Stuehus er total renoveret/ombygget.**	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Selvbyg/medbyg på renovering/ombygning - excl. el- og vvs-arbejde.**	☒	☐	☐
…				
1.	**Fundamenter/sokler**			
…				
1.2	Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår? **På nordøst hjørne.**	☒	☐	☐
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor? **På nordøst hjørne.**	☒	☐	☐
…				
3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Dog udført delvis ommuring/udskiftning af murværk og puds.**"	☐	☒	☐

Den 7/4 2006 modtog selskabet fra klageren en skadeanmeldelse, hvoraf bl.a. fremgår:

"**<u>Beskrivelse af skaden.</u>**

Hvornår opdagede De skaden: (dato) **2. april 2006**

Hvordan opdagede De skaden: (eks. Ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken)

Beskrivelse: **Ved opsættelse af fodlister.**

*Hvori består skaden (*hvad er skades ramt)

Der er revne i muren fra gulv til loft både inden døre og uden døre. Igennem revnen trænger der luft udefra og ind i huset.

…

Oplysninger Vedr. Eventuel pålæggelse af erstatnings ansvar.

*Er skaden nævnt i tilstandsrapporten: (*med hvilken karakter) **Ja med K1.**"

Den 31/5 2006 blev ejendommen besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent, som på baggrund heraf udfærdigede rapport, der fejlagtigt er dateret 18/1 2006. Af denne rapport fremgår:

"***Konstruktive forhold***
Huset er med høj rejsning (hanebåndsspær) med udnyttet tagetage, opført i 1931 med senere tilbygning mod syd ca. 3 meter i husets bredde. Indvendig er foretaget ombygning og renovering.

Facader er pudset murværk beregnet til maling, sokler er dels støbt i beton og dels renoveret med ny betonstøbning på østfacade.

Skadeforhold
Skaden som er anmeldt:
Revne i murværk lodret udvendigt i østfacade gående fra tag til fundament og videre i fundament. Bredde ca. 0,5 - 1 mm.
Indvendig revne i murværk i østfacade i nærheden af den udvendige revne.
Indvendig revne går fra loft til ca. 600 mm over gulv. Bredde ca. 0,5 mm.
Ejer oplyser at der trænger luft ind gennem revnen.

Revnerne er fremkommet dels ved svind i puds og murværk og dels på grund af forskelle i de små sætninger af fundamenter, der normalt kan forekomme i et hus af denne alder.
Revnen udvendigt fremkommer umiddelbart over sammenbygningen mellem tilbygning og den ældste del af huset. Ydermuren er tilsyneladende ikke muret i forbandt i denne sammenbygning, men selv om den havde været, kunne der være opstået en revne alligevel, måske bare et sted i nærheden.

Skadeudbedring
Revnerne hugges fri og pudses op igen med en ekspanderende mørtel. Der gøres opmærksom på at revnerne kan opstå igen.

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

Arbejdsløn og materialer	kr. 2.100,-
…	
I alt ex moms	kr. 2.100,-
Moms	kr. 525,-
I alt anslået inkl. moms	**kr. 2.625,-**"

Selskabet sendte herefter brev af 12/6 2006 til klageren. Af dette brev fremgår bl.a.:

"På baggrund af vores besigtigelseskonsulents bemærkninger, kan Dansk Boligforsikring A/S ikke anerkende det anmeldte forhold som dækningsberettigende.

Vi har lagt vægt på, at forholdet ikke afviger væsentligt fra tilsvarende intakte bygninger med samme alder, og derfor vurderer vi ikke, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.
…
Vi har endvidere vurderet, at De igennem tilstandsrapportens pkt. 1.2, 3.1 og 3.6 på side 6, er blevet behørigt advaret om murenes tilstand. Vores besigtigelseskonsulents vurderinger af forholdet tyder endvidere ikke på, at forholdene ikke skulle have været anmærket anderledes i tilstandsrapporten."

Den 2/9 2009 indsendte klageren - via internettet - ny skadeanmeldelse til selskabet. Af denne anmeldelse fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato): 13. august 2009
…

Hvordan blev skaden opdaget:	Skaden opdages ved at der ses flere vandrette revner i husmuren - både inder- og ydermure.
Hvori består skaden (hvad er skades ramt):	Inder- og ydervægge slår adskillige vandrette revner i husets østlige side. Revnerne forværres dag for dag.
Er skaden nævnt i tilstandsrapporten:	Nej."

Sagen blev umiddelbart herefter overgivet til selskabets besigtigelseskonsulent, som besigtigede ejendommen den 21/9 2009. Af den rapport, som konsulenten udfærdigede på baggrund af besigtigelsen, fremgår:

"**Nedlagt landbrug - Stand: Noget over middel, ser yderst nydelig ud og velplejet ud alle steder.**

Anmelder: Sætningsrevner på østsiden af ejendommen (havesiden på stuehuset).

FT oplyser, at revnerne er fremkommet i løbet af 1 mdr., hvor der er 2-3 mm. sætninger lige pludselig.

Revnerne er midt på huset på østfacaden. De revner, som vi ser udvendigt, de er faktisk også gennemgående indvendigt i huset. Og det er langsgående og skrå revner - se billeder.

I nordøst hjørnet der står et nedløb. Det nedløb er gravet direkte ned i jorden dvs. at vandet render ikke nogen steder hen. Så hele tagfladen afvander det relativt store tag, det afvander direkte ned i jorden. De fremviser nogle gamle billeder, hvor det ser ud som om, at der har været et tagnedløb midt på ejendommen.

Sælger har renoveret ejendommen bl.a. nyt tag og tagrender. Vores forsikringstagere har lige malet hele huset her lige omkring sommerferien.

Det jord, som vi kan se nede i det hul, hvor tagnedløbet går, det ligner ler. Fed lerjord er følsomt overfor vand, det svulmer op, når der er meget vand, så kan der opstå bevægelser. Men det er heller ikke godt, at vandet ledes direkte i jorden ved fundamenterne, det kan skylle jord osv.

> Ca. 2,5 meter væk i det område, der står en gammel pumpebrønd. Det ligner sådan en, hvor du har haft eget vandværk, inden der blev kommunalt vand herude. Der har vi et vandspejl, der står lidt over 2 meter nede. Måske 2,20 - 2,30 meter nede har vi vandspejlet. Og det står som sagt små 3 meter, ca. 2,70 meter fra huset og ud mod det hjørne. Og der står varmt vand i den. Om det kan relatere til noget, det ved jeg ikke.
>
> Tagnedløb direkte i jorden er ulovligt, men om det er årsag til sætningerne ved jeg ikke. Der foreligger ingen Geo-tekniske undersøgelser af jordbunden. Såfremt man ønsker 100% sikkerhed for om jordbundsforhold er ok, skal der udføres en Geo-teknisk undersøgelse. Jf. gammel rapport har der været større sætningsrevner. Jf. sælger er der udført understøbninger/reparationer af sokkel mod øst og nordøst. Det kan stadig bekræftes visuelt, hvordan det er foregået.
>
> Der er anmærkninger i TR, bla. en K1 anmærkning på dårlig sokkel, hvor FT har pudset soklen op, og har en note til det: Pga. husets alder må det forventes at fremkomme revner i sokkel samt afskalning, og jævnlig vedligeholdelse må påregnes. BS anbefaler at der laves geoteknisk undersøgelse for at være sikker på, at jordbunden er ok."

Selskabet meddelte klageren sin afgørelse ved brev af 4/11 2009, hvoraf bl.a. fremgår:

> "Selskabet mener … at det klart og tydeligt er fremgået af tilstandsrapporten, at der var risiko for sætningsskader på ejendommen, at der tidligere havde været større sætningsrevner og at en geoteknisk jordbundsundersøgelse var påkrævet, hvis man ønskede sikkerhed for, at funderingsforholdene på ejendommen var i orden.
>
> Videre bemærker selskabet, at det også fremgår af tilstandsrapporten, at vedligeholdelse af sokler og facader må forventes, og at skadesanmeldelsen er indsendt næsten 4 år efter overtagelse af ejendommen."
>
> På denne baggrund kan selskabet desværre ikke tilbyde Dem erstatning for det anmeldte forhold."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket hun meddelte selskabet ved mail af 10/11 2009.

Klageren indhentede herefter fra Uretek ApS tilbud på stabilisering af fundament. Tilbuddet, der er dateret 1/12 2009, omfatter "Stabilisering af 20,8 meter fundament til 3,0 meter under terræn". Arbejdet vil ifølge tilbuddet beløbe sig til 133.500 kr. uden moms, når etableringsomkostninger på 6.000 kr. medregnes. Det fremgår af tilbuddet, at det anbefales at få foretaget geoteknisk undersøgelse/boreprøver, der viser dybden for bæredygtigt lag og årsagen til sætningen, inden arbejdet med stabilisering iværksættes.

Den 23/2 2011 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

1) Stabilisering samt understøbning af fundament.
2) Reparation af sætningsskader på inder- og ydermure.
3) Diverse malerarbejde inden- og uden døre efter reparation.
4) Genetablering af have efter stabilisering og understøbning af fundament."

Til støtte for sit krav har klageren i et vedlagt bilag anført:

"Sagen startede i sommeren 2009, hvor vi havde malet hele huset. Ca. en måned efter opdager vi, at der er fremkommet vandrette revner i husets østlige side både i inder- og ydervægge og disse forværres dag for dag. Da det er værst er revnerne ca. 3-4 millimeter bredde. Vi henvender os til en murer og en bygningskonstruktør og de mente begge at revnerne skyldes sætningsskade. De erfarer dog begge, at der ved husets nord/østlige hjørnes nedløbsrør ikke er tilsluttet nogen form for kloakering eller faskine, men blot går nedløbsrøret ned i jorden. Vi får herefter en kloakmester ud til at se på dette og han konstaterer, at måden hvorpå nedløbsrøret er tilsluttet ikke er lovligt, da en faskine skal være mindst 2,5 meter fra nærmeste sokkel.

I tilstandsrapporten er der nævnt, at der tidligere har været sætningsskader, men at sælger har udbedret skaden - dette er betegnet som en K1 'er, som derved ikke er nogen graverende fejl. Da vi køber huset vælger vi (og vores advokat dengang) således ikke at undersøge dette nærmere, da fejlen netop bliver betegnet som en K1 'er og vi går ud fra at sælger **har** udbedret skaden. Der er alligevel noget, der tyder på, at sælger ikke har udbedret skaden, da vi i efteråret 2009, selv har gravet ned ved soklen og der er intet der tyder på at der er foretaget en udbedring. Efterfølgende forsøger vi selv at kontakte sælger men uden held.

Vi anmelder skaden i september 2009 til vores ejerskifteforsikringsselskab, Dansk Boligforsikring, da sælger ikke har gjort det han har sagt jf. tilstandsrapporten.

Den 4. november 2009 får vi svar fra Dansk Boligforsikring at de ikke dækker skaden, da de henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 4, første pind. Vi er stærkt uenige i dette de skriver, da vi netop mener, at de oplysninger, der er angivet i tilstandsrapporten er misvisende, da fundamenter/sokler kun er beskrevet med en K1 'er.

Da vi køber huset, er vi helt indforstået med at der løbende kan forekomme vedligeholdelse af facade og puds, men de nyopstået dybe og gennemgribende revner i husets mureværker, går det efter vores opfattelse ikke ind under en K1 'er. Da vi køber huset i oktober 2005, har sælger lige forinden foretaget en gennemgribende renovering, således at det kun er fundamentet/soklen der hører til det gamle hus fra 1931- resten er nyt.

En anden ting vi undrer os over er, at der intet er nævnt omkring det ulovlige nedløbsrør, selvom besigtigelseskonsulenten fra Dansk Boligforsikring også var enig i, at det ulovlige nedløbsrør kunne have noget at gøre med sætningsskaden.

Vi kontakter Dansk boligforsikring igen med vores synspunkter omkring afgørelsen af svar på skaden, hvorefter de siger, at vi må sende en klage via en advokat.

I foråret 2010 kontakter vi byggesagkyndig og taksator …, …, der er ekspert på bygningsskader og fik ham til at kigge sagen igennem. Ifølge … havde vi bestemt en god sag mod Dansk Boligforsikring, da Dansk Boligforsikring i deres afgørelse henviser til noget helt andet end den konkrete sag med de nyopståede revner.

Vi kontakter advokat …, … som kigger vores sag igennem. Han anbefaler os at sende sagen til jer, således at vi kan få jeres afgørelse på sagen. Såfremt at I giver os medhold i sagen, vil vores retshjælpsforsikring dække sagsomkostninger i forbindelse med en retssag mod Dansk Boligforsikring."

Heroverfor har selskabet i brev af 14/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Forældelse

Vores kunder anmeldte i april 2006 revner i facaderne på deres ejendom. Vi afviste forholdet i juni 2006, fordi vi vurderede, at revnerne ikke var usædvanlige for et hus fra 1931.

I september 2009 anmeldes revner i facaderne igen. Som det fremgår af de to besigtigelsesrapporter, er revnerne både i 2006 og i 2009 på østfacaden af ejendommen. Også i 2009 afviser vi forholdet - dog er vi på daværende tidspunkt ikke klar over, at der tidligere har været anmeldt revner i facaderne og vores kunde oplyser ikke noget om den tidligere anmeldelse.

Hverken i 2006 eller i 2009 påklager kunden afgørelsen, og den utilfredshed, der rejses umiddelbart efter afgørelsen i 2009 følges ikke op med yderligere dokumentation for hvorfor selskabets afgørelse er forkert.

Først ved modtagelse af klageskema fra Nævnet d. 1. marts 2011 har kunden forfulgt sit krav.

Det er derfor min opfattelse, at et evt. krav om revner i facaderne er forældet. Da forholdet er anmeldt i 2006 er det den tidligere affattelse af forsikringsaftalelovens §29, der regulerer forældelse af forsikringskrav og et sådant forældede 2 år efter udgangen af det kalenderår, hvor forsikringstager fik kendskab til kravet. Forældelse indtraf derfor 1. januar 2009. Dermed bliver den nye forældelseslov ikke relevant, da kravet allerede var forældet før den nye lovs ikrafttrædelse.

Skadebegreb

Det er yderligere min opfattelse, at klager ikke har sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, der ligger indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Ejendommen er fra 1931. Det er ikke usædvanligt, at der opstår revner i facaderne på grund af bevægelser i jordlagene - særligt i sammenbygninger mellem ældre og nyere bygningsdele. Revnerne har ingen konstruktiv betydning for huset, men kræver løbende vedligeholdelse, hvilket i sig selv kan være generende.

Den bygningssagkyndige, der lavede tilstandsrapport, har givet revnerne i både sokkel og facader K1 anmærkninger og har givet en god og pædagogisk note omkring revnedannelse i ejendomme af denne alder. Han har desuden oplyst potentielle sælgere, at hvis de vil have sikkerhed for, om jordbunden er ok, må der laves en geoteknisk undersøgelse. Det oplyses også specifikt, at en understøbning sælger har lavet ikke kan kontrolleres da det kræver destruktivt indgreb. Se i det hele tilstandsrapportens side 6 pkt. 1.2 og 3.1. Det fremgår også af sælgeroplysningerne, at sælger har nyoppudset facaderne og at nordøsthjørnet af huset er efterfunderet (tilstandsrapportens side 8 og 9). Man kan yderligere se, at facaderne på tids-

punktet for tilstandsrapportens udfærdigelse ikke var malerbehandlede - jeg er ikke klar over, om dette skete før overtagelsen, eller de nye ejere selv har malet huset efter overtagelsen. Ved selskabets besigtigelse i 2009 var facaderne nymalede (se besigtigelsesrapporten).

Vores kunder har ikke sandsynliggjort, at de opståede revner skyldes sætningsgivende jordlag, og at der vil ske restsætninger i en størrelsesorden, som har konstruktiv betydning og dermed noget, der falder indenfor skadebegrebet - jfr. ankenævnets praksis.

Revnerne kan opstå pga. at tagvandet ledes direkte i jorden ved østfacadens fundament. Forhold udenfor bygningerne er ikke dækket af forsikringen. Ejendommen er overtaget 2005 og forhold som opstår som følge af dårlig/ulovlig afvanding i jorden efter overtagelsen er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Om revnerne opstår som følge af sælgers (mangelfulde) efterfundering er heller ikke dokumenteret, men vores kunder er blevet oplyst i tilstandsrapporten, at arbejdet er udført i sælgers tid, og den bygningssagkyndige har specifikt oplyst, at arbejdet ikke kan kontrolleres. Der er lavet en udtrykkelig note om, at hvis en køber vil have sikkerhed for fundering/jordbundsforhold, må der laves en geoteknisk undersøgelse.

Jeg ved ikke, om vores kunder har fået lavet en geoteknisk undersøgelse, før købet eller efter, men ved ikke at have fået foretaget en sådan, har de dels ikke sandsynliggjort, at der er tale om sætningsgivende jordbundsforhold og dels har de påtaget sig risikoen herfor ved købet af ejendommen.

De opståede revner ligger ikke udover, hvad der kan forventes af en ejendom af den pågældende alder sammenholdt med de oplysninger, der er givet i tilstandsrapporten før ejendommen blev købt.

3. Konklusion

Klagen bør afvises allerede fordi et evt. krav under ejerskifteforsikringen er forældet.

Revnerne er ikke usædvanlige for ejendommens alder og ligger ikke udover hvad der kan forventes for et hus af den pågældende alder og konstruktion. Klager har ikke sandsynliggjort at revnerne skyldes sætningsgivende jord og i øvrigt, at de har konstruktiv betydning for huset samt at de ligger udover hvad der kan forventes i forhold til tilstandsrapportens oplysninger."

Hertil har klageren i brev af 24/3 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Efter vores opfattelse forsøger Dansk Boligforsikring at slippe uden om at kommentere den pågældende skade, der opstod på vores hus i sommeren 2009.

Dansk Boligforsikring påstår jf. punkt 2, afsnit 3, at vi ikke har udtrykt vores utilfredshed over afgørelsen over klagen i 2009. Dette er usandt, da vi sendte en mail d. 10. november 2009 til …, Dansk Boligforsikring, hvor vi netop udtrykte vores utilfredshed og at de ville høre nærmere fra os. *Se bilag ...*

I svaret fra Dansk Boligforsikring nævner de, at vi anmeldte en skade i 2006 og dette er korrekt, idet der pludselig opstod lodrette revner, der så viste sig at være opstået ved en tilbygning til huset - og ikke var af alvorlig karakter - altså har denne skade intet at gøre med skaden i 2009!

Dansk Boligforsikring skriver i punkt 2, afsnit 2, at i september 2009 anmeldes revnerne i facaderne **igen.** Skaden i 2009 har, som nævnt ovenfor, intet at gøre med skaden i 2006, da revnerne i 2009 er nyopståede og er vandrette og gennemgående i både inder- og ydermure og i øvrigt er de også i den anden ende af huset og således ikke har noget at gøre med tilbygningen. Disse nyopståede revner er så alvorlige, at der trænger kulde ind udefra. Det skal lige nævnes, at besigtigelseskonsulenten i 2009 også var bekendt med, at det var nyopståede revner, da huset var nymalet og revnerne ikke havde været der før huset blev malet. Så det at Dansk Boligforsikring direkte afviser klagen pga. forældelse er ukorrekt, da skaden i 2006 intet har med skaden i 2009 at gøre.

Vi kan godt undre os over, at Dansk Boligforsikring i 2009 valgte at sende en tømrermester ud for at kigge på skaden, da vi ikke vurderer, at han har den rette kompetence inden for sætningsskader. Og da han var hos os for at besigtige skaden, fremgik det tydeligt, at han ikke havde den rette viden til at vurdere skadens omfang. Vi havde nemlig fået en bygningskonstruktør samt en murer til at komme samtidig med besigtigelseskonsulenten for at vi som ejere af huset ikke skulle stå alene sammen med besigtigelseskonsulenten.

I punkt 2 under afsnittet om Skadesbegreb samt i konklusionen nævner Dansk Boligforsikring igen at det ikke er usædvanligt, at der opstår revner i facaderne på en ejendom fra 1931 og at det kræver løbende vedligeholdelse, som vi er helt indforstået med. Men idet at huset lige forinden vi købte det i 2005, var total ombygget og gennemrenoveret og al murværket skiftet ud (både inder- og ydervægge), kan man ikke - på nogen måder - forvente at der pludselig opstår så alvorlige sætningsskader i soklen og murværket.
I tilstandsrapporten er der nævnt, at der må forventes løbende vedligeholdelse af puds på sokkel og murværk og dette er angivet med K1 anmærkning.

Ifølge byggesagkyndig …, …, som har kigget vores sag igennem, ville han, hvis han skulle have lavet tilstandsrapporten, havde skrevet det som en UN anmærkning, hvis han var i tvivl omkring de geotekniske forhold samt hvorvidt sælges understøbning af fundament er udført korrekt og ikke give det en anmærkning K1.

Når vi som købere af huset kigger tilstandsrapporten igennem, så er der ingen alarmklokker, der ringer fordi der er angivet enkelte K1'ere - heller ikke pga. noten. Vi er dermed i den tro, at vi ikke kan overraskes af alvorlige skader og derfor ikke ser nødvendigheden i at undersøge dette nærmere, da der på daværende tidspunkt ikke var synlige fejl, andet end mindre svindrevner som er meget naturlige/normale på en pudset facade."

Selskabet har i brev af 1/4 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Forældelse

Det fastholdes, at et evt. krav mod Dansk Boligforsikring A/S er forældet.
…
Skadebegreb:

Klager har ikke dokumenteret at *årsagen* til revnedannelserne skydes et forhold, som ligger indenfor forsikringens dækningsomfang - særligt i lyset af de anmærkninger og oplysninger, der var i tilstandsrapporten omkring revner og efterfundering foretaget af sælger.

Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en forsikringsdækket begivenhed.

Det er ikke forsikringsselskabet, der skal undersøge *årsagen* til revnedannelserne. Vores konsulenter er fuldt ud kompetente til at foretage besigtigelse af det forhold, der er anmeldt. Begge konsulenter, der har besigtiget revner i østfacaden har oplyst, at revnerne kan skyldes almindelige bevægelser på grund af husets alder og konstruktion. Den konsulent, der foretog besigtigelse i 2009 har også oplyst, at tagvand ledes direkte ud i jorden ved siden af fundamenterne, hvilket kan forårsage revnedannelser pga. opfugtning af facader eller bortskylning af jordlag.

Vi forholder os til det, vi får anmeldt, og havde vores kunde fremlagt anden dokumentation for sit krav, f.eks. en jordbundsundersøgelse havde vi naturligvis forholdt os til den også, evt. med rådgivning fra en geoteknikker.

Vores kunde har overtaget ejendommen i 2005. Hun har ikke påvist at der ved overtagelsen forelå en skaderisiko som falder indenfor ejerskifteforsikringens skadedefinition. Hun har ikke dokumenteret, at huset opfører sig anderledes end andre huse fra 1931.

Hvis revnedannelserne skyldes at tagvandet ledes direkte ned i jorden udenfor fundamenterne, er det ikke et forhold, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

Desuden har klager ikke dokumenteret, at forholdet ligger udover, hvad der kan forventes, med de anmærkninger og oplysninger, der er i tilstandsrapporten, herunder sælgers oplysning om, at der er efterfunderet på nordøsthjørnet og den bygningssagkyndiges anbefaling af, at der bliver lavet en geoteknisk undersøgelse, hvis man vil opnå sikkerhed for jordbundsforhold og sælgers efterfunderingsarbejder."

Herefter er klageren og selskabet kommet med yderligere kommentarer i flere breve til nævnet. I forbindelse hermed har klageren bl.a. oplyst, at hun flere gange forgæves har forsøgt at komme i dialog med sælgeren vedrørende understøbningen af fundamentet. Hun har desuden til nævnet fremsendt en geoteknisk rapport af 24/3 2010, som ikke tidligere har været forelagt selskabet. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Emne**

Undersøgelse af årsager til revnedannelser i murværk og fundamenter, på ovennævnte adresse.
Til vor rådighed har været en situationsplan, tværsnit, samt tilstandsrapporten.

Konklusion

Der er til vurdering af årsag til revnedannelserne udført 3 geotekniske boringer og en prøvegravning til fundamentsunderkant, suppleret med en håndboring til slutdybde 3 m under terræn. Ca. placering fremgår af bilag nr. ...

Der er i boringerne under 0,65 -1,0 m muld og fyld truffet intakte aflejringer af senglacialt smeltevandssand og meget fedt ler og glimmerler.

Fundamentet er frigravet ved gravning G1. Her træffes fundamentsunderkant 0,66 m under terræn. Fundamentet er funderet i muldholdigt fyld.

Der er ved hjørnet af bygningen, ved boring 1 registreret en brønd. Denne er 9,3 m dyb.

Hovedårsagen til revnedannelserne vurderes, at være en kombination af husets placering på en lokalitet af meget fedt ler, kombineret med manglende ekstraforanstaltninger, samt tilstedeværelsen af dyb brønd i nærheden af fundamenterne.
Beplantning må ikke blive større end 2/3 af afstanden til bygningen.

Den mest hensigtsmæssige fremgangsmåde til minimering af husets bevægelser er, at stabilisere vandindholdet i den fede ler.
Dette sikres bedst gennem opfyldelse af flest mulige af de på bilag … angivne forhold.

For ydervægsfundamenterne foreslåes følgende:

Fundamenterne skal ved en understøbning føres til udtørringsfri dybde som for meget fedt ler er (150) cm under terræn.

Den registrerede brønd bør afproppes og det skal sikres, at denne ikke dræner området. Afpropning skal derfor udføres bentonit eller lignende tæt materiale og udføres af brøndborerfirma med A-bevis.

Fjernelse af vandforbrugende planter/ træer der er højere end 2/3 af afstanden til bygningen, samt sikring af, at aflejringerne ikke tilføres vand eller udtørrer, ved dræn."

I forlængelse heraf har selskabet i brev af 22/9 2011 til nævnet anført:

"Dansk Boligforsikring A/S afviste den første skadeanmeldelse i juni 2006. Den næste skadeanmeldelse blev afvist i november 2009. Vi har ikke hørt fra vores kunde siden november 2009 og indtil klagen blev indbragt for Nævnet i marts 2011. Det viser sig nu, at kunden et halvt år efter vores afgørelse, men et år før hun indbringer sagen for Nævnet har foretaget en geoteknisk undersøgelse.

Det er besynderligt, at vi ikke tidligere har modtaget kopi af den geotekniske undersøgelse...

Fra undersøgelsen fremgår, at ejendommen i østenden er funderet på meget fed ler (boreprøve 1 og 3). Ved boreprøve 2 (vestenden) viser boreprøven sand. Noget kunne tyde på, at tilbygningen (vestenden) er funderet på en sandpude - hvilket er en anerkendt funderingsmetode, hvis jordlagene er sætningsgivende.

Der er kun lavet en enkelt frigravning - midt på husets østfacade. Her er fundamentsunderkant fundet 0,66 m under terræn. Det vides imidlertid ikke, om der er gravet jord af terrænet siden opførelsen. Da ejendommen er fra 1931 er der ikke noget usædvanligt ved ejendommens fundering.

Den geotekniske rapport konkluderer, at huset 'bevæger sig' fordi det er funderet på meget fed lerjord. Meget fed ler svulmer op, hvis der er meget vand i jorden, og trækker sig sammen når jorden udtørrer. Det kan give revner i ejendommens facader.

Den geotekniske rapport anbefaler en 'stabilisering' af vandindholdet af den fede lerjord, da det er det svingende vandindhold i jorden, der medfører at jorden svinder eller svulmer. En 'stabilisering af vandindhold' i jorden udenfor er naturligvis ikke muligt, da nedbør og årstider naturligt vil medføre forskelligt vandindhold i jorden.

Dog kan mest muligt sikre, at regnvand ledes væk fra jorden omkring huset, ligesom man ved fed lerjord skal sørge for, at der ikke er høje træer i nærheden af huset, da rødderne påvirker vandindholdet i jorden. Det geotekniske firma anbefaler også, at den dybe brønd sløjfes.

Vores besigtigelseskonsulent udtalte allerede efter sin besigtigelse, at han mente, der var tale om fed jord, og at afledningen af tagvand lige ned i jorden ved nordøsthjørnet var en dårlig ide, og ville kunne medføre sætninger. Han kunne ikke umiddelbart udtale sig om betydningen af brønden. Disse forhold ses nu bekræftet i den geotekniske rapport. [De]suden kan der funderes dybere og man kan sammenarmere, så konstruktionen bliver mere 'stiv', så facaderne ikke revner, når jorden svulmer/svinder.

Ejendommen er fra 1931. Ved varierende vandindhold i jorden er at facaderne slår revner. Revnerne skal vedligeholdes. Derudover sker der ikke skader på huset.

Facaderne var anmærket med en K1 i tilstandsrapporten. De revner som løbende skal repareres pga. bevægelser i den fede ler jord ligger ikke udover, hvad vores kunder kunne forvente på baggrund af den tilstandsrapport, der lå til grund for deres køb af ejendommen.

Jeg finder det fortsat ikke godtgjort, at sælgeren ikke har efterfunderet som oplyst i tilstandsrapporten. Den frigravning, der er lavet, synes midt på østfacaden og ikke i det nordøst hjørne, som sælger i tilstandsrapporten oplyser om. Men det er i øvrigt irrelevant for dækningen under ejerskifteforsikringen. Ved modtagelse af oplysningen fra sælger og den supplerende note fra den bygningssagkyndige *burde* vores kunde *inden købet* have sikret sig udstrækning og kvalitet af den af sælger oplyste efterfundering - alternativt have afkrævet sælger garanti omkring arbejdets udførelse. Ved undladelse heraf har hun påtaget sig risikoen for, at efterfundering ikke er tilstrækkelig i forhold til det af hende forventede eller ønskede."

Efterfølgende er klageren kommet med afsluttende bemærkninger i brev af 6/10 2011 til nævnet.

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

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.

3.2.
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen
…
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.
…
15. Udvidet dækning

15.1.
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
…
15.3
Forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne eller giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele"

Nævnet udtaler:

Efter det oplyste har nævnet ikke grundlag for at fastslå, at klagerens krav er forældet for så vidt angår de skader, som hun har anmeldt i 2009.

Nævnet finder, at der på det foreliggende grundlag ikke er godtgjort sådanne fejl ved bygningen, der kan karakteriseres som en dækningsberettigende skade, også når henses til oplysningerne i tilstandsrapporten. Dette udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse vedrørende konsekvenserne af at undlade understøbning kan medføre et andet resultat.

15. 80.053

Med denne tilføjelse

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand