890/12

Den 23. april 2012 blev i sag nr. 80.858:

xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx xx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte sætningsskader i ejendommens gulve.

Selskabet har anerkendt at dække en sætningsskade i husets bryggers.

Klageren gør gældende, at den af selskabet anerkendte reparationsløsning er utilstrækkelig og kræver, at selskabet på baggrund af en ham indhentet ingeniørrapport skal udskifte rådne og rådnende træpæle, der er anvendt som ekstrafundering.

Selskabet har afvist, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand med henvisning til, at konstruktionen ikke er usædvanlig i huse bygget i 1970'erne, samt at konstruktionen - bortset fra skaden i bryggerset - ikke har givet anledning til skader.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1973, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/11 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 31/8 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
...		
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Gulvfliser i bryggers er stedvis med dårlig vedhæftning. Det er en smagssag om der skal gøres noget ved det.
	K1	Enkelte gulvfliser er skruk i gæstetoilet.
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Stedvis er gulvfliser skruk i badeværelse."

Af dækningstilsagn fra selskabet til klageren af 8/6 2010 fremgår bl.a.:

"I forlængelse af mit brev af 5. februar 2010 har jeg nu modtaget et tilbud fra murermester ... på 45.156,25 kr. inkl. moms. Jeg har vedlagt tilbuddet.

Jeg kan hermed godkende tilbuddet og arbejdet kan sættes i gang. Såfremt De ønsker at anvende en anden håndværker er De naturligvis velkommen hertil, dog vil erstatningen blive opgjort efter ovenstående tilbud.

De anfører i Deres mail af 10. maj 2010, at der er et problem i køkkenet, da der revner mellem gulv og væg og mellem køkkenskab og væg.

Vi har d.d. aftalt telefonisk, at selskabet dækker omkostninger til at ilægge fuger i de revner, De har indsendt billeder af. Jeg har fået oplyst telefonisk fra murermester ..., at omkostningerne hertil er 500 kr.

Det blev ligeledes aftalt, at De naturligvis er velkommen til at henvende Dem til selskabet, såfremt der efter udbedringen af bryggersgulv og ilægning af fuger i køkkenet opstår tegn på, at der er en aktiv sætning på ejendommen."

I rapport af 11/8 2010 udarbejdet af COWI A/S på klagerens foranledning fremgår bl.a.:

"**2 Baggrund**

Det er oplyst, at der i bryggerset er konstateret tegn på sætninger af gulvet i forhold til fundamenterne. Gulvet er nu hugget op. Endvidere er der tegn på sætninger ved overgang fra køkken til bryggers.

Der foreligger tegninger fra ... fra 1978 for et projekt for efterfundering af gulvene i bryggerset og den tilstødende ende af stuen. Tegningerne omfatter et projekt med rammede 10 x 10 cm træpæle under gulvene, betonbjælker over pælene og et armeret betongulv over betonbjælkerne.

Endvidere er der konstateret revner mellem gulv og fundamenter og ved overside dør og skab i køkkenet, i enden nærmest bryggerset.

I ydervægge og fundamenter er konstateret enkelte revner og tegn på reparationer i murværket ud for bryggers og køkken.

...

6 Vurderinger

6.1 Fundamenter

Resultatet af nivellementet af ydervæggen langs køkken og bryggers viser niveauforskelle på op til 15 mm, men ikke nogen ensidig hældning. Niveauforskellene vurderes delvist at kunne tilskrives unøjagtigheder ved udførelsen.

Boring og gravninger viser at fundamenterne er ført under de stærkt sætningsgivende tørvelag. Ved gravning G2 er fundamentet dog ikke ført til OSBL.

Eventuelle mindre sætninger af fundamenterne vurderes at være overstået på nuværende tidspunkt.

6.2 Gulve

På baggrund af undersøgelsen vurderes årsagen til revnedannelsen at være at træpælene, som bærer betonbjælker og -gulv, er rådnet væk. De trufne tørvelag under gulvene er stærkt sætningsgivende og kan ikke bære gulvkonstruktionen.

Det er sandsynligt, at træpælene under hele bryggerset og den tilstødende del af stuen ligeledes er rådnet eller vil gøre det inden for en kort årrække, da disse er placeret under tilsvarende forhold over grundvandsspejlet.

Resultatet af nivellementet i stuen viser tegn på at gulvet har sat sig langs gavlen i stuen, mens der i den øvrige del af stuen ikke er entydige tegn på sætninger.

Resultatet af nivellementet i køkkenet viser en hældning væk fra bryggerset, men er forstyrret af påstøbningen på gulvet.

Da der i boring B1 ved overgangen mellem bryggers og køkken er truffet stærkt sætningsgivende lag til 1,5 m dybde, er det sandsynligt at disse lag også fortsætter ind under køkkengulvet. Revnerne i den tilstødende del af køkkenet tyder i sammen retning

Vi har ikke kendskab til om der i forbindelse med efterfunderingsprojektet i bryggers og stue er foretaget undersøgelser til afgrænsning af blød bund.

7 Udbedringsforslag

På baggrund af undersøgelsen vurderes ydervæggene stort set at være funderet på bæredygtige aflejringer, og ikke at give anledning til væsentlige sætninger.

Gulvene i bryggers og tilstødende ende af stuen anbefales efterfunderet. Dette kan f. eks. ske på følgende måde:

- ved at udskifte alle jordlag over AFRN med velkomprimeret sandfyld og fundere gulvkonstruktion direkte på sandfylden (sektionsvis udgravning nødvendig langs fundamenter)

- ved at etablere ministålpæle, rammet til tilstrækkelig bæreevne i aflejringerne under OSBL, etablere armerede betonbjælker over pælene og udstøbe et armeret betongulv, der spænder mellem betonbjælkerne (svarende til den nuværende konstruktion, blot med stålpæle i stedet for træpæle)

Funderingen udføres og dimensioneres i henhold til DS/EN 1997-1, Eurocode 7.

I forbindelse med efterfunderingen anbefales udbredelsen af de stærkt sætningsgivende lag under gulvene i køkkenet og stuen afgrænset. og efterfundering udføres i nødvendigt omfang som for bryggers og den ene ende af stuen."

I brev af 25/8 2010 til klageren fra selskabet hedder det bl.a.:

"Jeg har nu modtaget rapporten fra Cowi, som du har foranlediget udarbejdet.

Der er ikke konstateret andre skader eller aktive sætninger, men alene en mulig risiko for at der i fremtiden kan opstå sætninger. Den fastslå, at der i 1978 er efterfunderet med træpæle.

I 1978 var det en helt sædvanlig efterfunderingsmetode, og der er derfor ikke tale om en konstruktionsfejl.

For at være omfattet af ejerskifteforsikringen skal der være en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Du overtog ejendommen i oktober 2005 for knap 5 år siden. Rapporten sandsynliggør ikke at der var nærliggende risiko for skade for 5 år siden, og på nuværende tidspunkt er der alene konstateret en mulig risiko for sætning.

I den udbedringsmetode, som anvendes af murermester ..., bliver bryggersgulvet fastgjort i fundamentet. I rapporten fra Cowi vurderes det, at ydervæggene er funderet på bæredygtige aflejringer og ikke giver anledning til væsentlige sætninger. Rapporten giver derfor ikke anledning til at ændre vores dækningsomfang eller anvisning af udbedringsmetode af forholdet på ejendommen."

I mail af 18/11 2010 til selskabet har klagerens advokat hertil bl.a. anført:

"De er jo bekendt med den foreliggende COWI-rapport, der angiver en håndværksmæssig korrekt udbedring. Problemet er jo også i køkkenet, der ligger lige op til bryggerset.
Det rigtige må være, at Dansk Boligforsikring entrerer med de nødvendige håndværkere, der udfører arbejdet i overensstemmelse med indholdet i COWI's rapport."

I brev af 22/8 2011 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"Indledningsvis skal jeg gøre opmærksom på, at selskabet har anerkendt sætning i bryggersgulvet som en dækningsberettiget skade og tilbudt erstatning for etablering af ny gulvkonstruktion. Denne sag vedrører alene, hvorvidt der foreligger fejlkonstruktion af fundament, der er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

Ejendommen er opført i 1973 og der er foretaget efterfundering på ejendommen i 1978.

Rapporten udarbejdet af COWI fastslår, at der er efterfunderet med rammede træpæle. Der er konstateret nedbrydning i pælene og rapporten konkluderer, at nedbrydningen i disse pæle er årsagen til sætningen i bryggersgulvet.

Det var ikke usædvanligt at anvende træ i forbindelse med fundering af huse i 1970'erne. Holdbarheden af træpælene i jorden afhænger af miljøet, og kan være under 30 år. Bjælkerne skal konstant være fugtige, for at undgå, at de bliver nedbrudt. Især grundvandstanden

har en betydning for holdbarheden. Grundvandstanden er med tiden faldet og konsekvensen af dette er at træpælene udsættes for nedbrydning.

I dag anvendes træpæle kun sjældent, da man kender problematikken omkring holdbarhed. Det er dog ikke ensbetydende med at der er tale om fejlkonstruktion.

For at være omfattet af ejerskifteforsikringen skal der være en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Klageren overtager ejendommen den 1. november 2005 og anmelder forholdet 5 år efter overtagelsen.

Det er vores opfattelse at rapporten fra COWI ikke sandsynliggør at der har været nærliggende risiko for skade ved overtagelsen. I henhold til rapporten er der ikke konstateret andre skader eller aktive sætninger, men alene en mulig risiko for at der i fremtiden kan opstå sætninger. Klageren har således haft ejendommen i 5 år uden at der har vist sig skader.

Det kan ikke udelukkes at der kan ske sætninger i fremtiden, det er der naturligvis en vis risiko for, men der er ikke tale om nærliggende risiko og ejerskifteforsikringen kan næppe gøres erstatningsansvarlige i sådant et tilfælde.

Udskiftning af de eksisterende træpæle med nye betonpæle kan være hensigtsmæssigt, men må anses som en forbedring af ejendommens stand.

Konklusion
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen. Der er ikke tale om fejlkonstruktion og forholdet er ikke omfattet af definitionen skade."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'?"

Nævnet udtaler:
Ifølge rapporten fra COWI A/S anbefales gulvene efterfunderet i de områder, herunder i køkkenet og stuen, hvor der er anvendt træpæle, da disse enten er rådnet væk eller sandsynligt vil gøre det inden for en kort årrække.

Nævnet finder, at forholdet udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor foretage udbedring i hele det område, som er omfattet af rapporten fra COWI A/S.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at skadeomfanget svarer til det i rapporten fra COWI A/S anførte, og yde dækning i overensstemmelse hermed.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson