893/12

Den 29. maj 2012 blev i sag nr. 81.209:

xxxxxxxxx xx xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xx xxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over den udbedringsmetode, som selskabet har tilbudt i forbindelse med en skade på den ene staldbygnings gavl.

Selskabet henviser til, at gavlen ved den tilbudte udbedringsmetode vil blive stabiliseret. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt at yde dækning til reparation af en revne i gavlen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1877, og at der er to staldbygninger (bygningerne C og D) fra henholdsvis 1877 og 1937. Det anmeldte forhold ses at vedrøre bygning C. Klagerne overtog ejendommen den 1/12 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 3/7 2008. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
C	**Staldbygning**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.5 Andet:	K0	Soklen er en sammenblanding af syldsten, teglsten og beton Note: Ved sammenblanding af forskellige materialer, kan der undertiden opstå revnedannelse, som normalt ikke har konstruktiv betydning.

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K3	Råd i træbjælke over port i gavl. Note: Bør snarest udbedres for at hindre yderligere skader."

Klagerne anmeldte den 15/3 2010, at de havde konstateret en revne i gavlen, og at gavlenden bulede ud. Vedlagt skadeanmeldelsen fremsendte klagerne et tilbud på opførelse af en ny gavlkonstruktion lydende på 150.250 kr.. Selskabets taksator besigtigede forholdet den 23/3 2010 og udarbejdede en besigtigelsesrapport, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Besigtigelsen:**
Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Ejendommen er gravet ind i et hjørne af en skrænt.

Gavlen bærer præg af rigtig mange reparationer og ombygninger. Der har været en halmlem i gavlen og et ekstra vindue m.m. Der er en stor sidevejs port, som bruges til at lukkes heste osv. ind og ud.

I den ene side set indefra i venstre side, der er der muret en ekstra væg indvendigt i halvdelen af den. I den anden halvdel er det ligesom, at der er støbt et ekstra indvendigt fundament. Der er sket en kraftig sætning og væggen står og arbejder.

Der er en stor revne, hvor gavlen linder fra selve facaden. Den har været fyldt ud med silikone og ting og sager, men nu har den givet sig så meget, at det er faldet ud.

Vi har halvdelen af et spilTorv,(halv væg ind til en heste) som render op mod gavlen. Det linder også fra, og kunden oplyser, at det har de haft repareret fuldstændig inden vinteren startede, men under min besigtigelse linder det også.

Den side, som vender op mod hovedvejen, den er jeg rimelig sikker på, er en påbygget side, som man har forlænget - man har øget bredden på den del af staldbygningen. Så halvdelen af den har noget andet fundament end der, hvor vi har den største sætning af gavlen. Dvs. at 1/3-del af gavlen har noget mere fundament, end den anden har. Der er sådan en overgang, hvor man kan se kampsten, som ligger relativt højt oppe. (Også oplyst i tilstandsrapporten)

Konklusion:
Det er en gammel staldbygning på syldstensfundament, tidstypisk udført som stald. Efter to hårde vintre har bevægelserne været store.

Jeg vurderer, at gavlen har stået og sat sig over mange år, men det er også noget gammelt murværk, og med tiden bliver det slidt og svært at 'holde på'. Den tunge låge giver også stød og vægt i gavlen. Den seneste hårde vinter, har gjort udslaget, når først, der skrider og revner, skal der sættes ind, ellers eskalerer det.

Der står en stolpe, som er oprindelig oppe foran, som er boltet sammen med noget af bjælkelaget, og det er formodentlig nok det, der har holdt gavlen. Normalt ville man se et træk-

jern/krydsjern til at holde væggen sammen med bjælkelaget - det ville gøre konstruktionen stærkere.

Selve murværket vil altid stå og arbejde (pga. syldsten, kulde, fugt m.m.), og det fremstår i samme slidte stand, som man ser rigtig mange staldbygninger fra denne alder (1877). Det indhentede tilbud er på en total nedrivning og nyt sammenarmeret fundament - så får man en ny fin lige gavl og minimum vedligeholdelse - klar forbedring.

Den byggesagkyndige har nok ikke haft nogen mulighed for at se det, da han lavede TR, der revnerne har været fyldt ud, det har stået som relativ nymalet, og dermed ingen skader under huseftersynet. Skaderne er indtrådt efter OT.

Staldbygningen (bygn. C) der har vi en K0 på soklen - sammenblandingen af syldsten og teglsten kan give revner.

Råd i en træbjælke over port i gavl. Den er blevet skiftet inden overtagelsen, og der sidder også en anden bjælke inden under, som er boltet sammen.
…
Udbedring/økonomi:
Forslag til udbedring:
Hvis man monterer nogle jern i gavlens forside (de kryds man ser på ældre bygninger) som fastgøres til bjælkelaget i en trekant skrider gavlen ikke mere.

Økonomi:
10-20.000."

På baggrund heraf tilbød selskabet ved brev af 6/5 2010 at yde dækning til montering af et jernkryds, som skulle fastgøres i bjælkelaget. Selskabet afviste i øvrigt at yde dækning for revnen.

Klagernes advokat fremsendte notat af 22/7 2010 fra en bygningskonstruktør. Heraf fremgår:

"Ved besigtigelse af ovennævnte adresse er det konstateret at eksisterende gavl på hestestald, i forlængelse af stuehus, er skredet ud og har derfor foretaget midlertidig afstivning her af.
Ved nærmere eftersyn er det konstateret diverse udbedringer af revner mellem facade og gavl og må derfor betragte skaden værende af ældre dato, men efter en hård vinter nu har fået det endelige 'dødsstød'.
For at udbedre skaden vurderes det at hele gavlen bør tages ned og mures op på ny. Samtidig skal eksisterende syldstensfundament ændres til et armeret betonfundament jf. gældende normer.
Gavlen burde have været forankret til bjælkelaget i etageadskillelsen, men dette skønnes for sent jf. de observerede sætninger, da gavlen allerede står i en reguler bue ud fra resterende bygning."

I brev af 18/11 2010 til selskabet anførte klagernes advokat bl.a. følgende:

"I Deres skrivelse af 6. maj 2010 afviser De at betale erstatning under henvisning til forsikringspolicens særlige undtagelse vedrørende 'fugt og sætningsskader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens fundament.'

Som det fremgår af vedlagte kopi af erklæring af 22. juli 2010 fra … er de konstaterede bygningsskader vurderet til at være af ældre dato. Deres bygningskonsulent har angiveligt konstateret det samme.

Skaderne er efter det oplyste så alvorlige, at gavlen står i en regulær bue ud fra den resterende bygning, og vil i princippet være i risiko for at vælte.

Set i relation til ejerskifteforsikringen skal de konstaterede skader ses i lyset af de oplysninger, der er afgivet vedrørende fundamenter/sokler i tilstandsrapporten. Det er her anført

> 'Soklen er en sammenblanding af syldsten, teglsten og beton.
>
> Note: Sammenblanding af forskellige materialer, kan undertiden medføre mindre revnedannelser, som normalt ikke har konstruktiv betydning.

Forbeholdet i forsikringspolicen må således referere sig til den nævnte passus i tilstandsrapporten.

Det må imidlertid konstateres, at skaden/risiko for alvorlig skade tilsyneladende er vurderet klart forkert. Jeg henviser til, at den karakter, som den bygningssagkyndige har tildelt sin bemærkning er karakteren K0, det vil sige en skade, der karakteriseres som værende af kosmetisk karakter.

Under henvisning til ovenstående er det derfor min opfattelse, at ejerskifteforsikringen er forpligtet til at afholde omkostningerne til den reparation, der er nødvendig for at afhjælpe skaden. Ifølge de oplysninger, der er afgivet i erklæringen af 22. juli 2010 fra …, må det lægges til grund, at forsvarlig reparation ikke kan foretages, således som forestået i Deres skrivelse af 6. maj 2010, men at det er nødvendigt at tage gavlen ned og genopføre ny gavl."

Selskabet fastholdt sin afgørelse og klagernes advokat fremsendte notat af 12/4 2011 fra bygningskonstruktøren, hvoraf bl.a. fremgår:

"Vi har d. 10.03.2010 afstivet hestestaldens østgavl p. gr. af overhængende fare for sammenstyrtning. Gavlen bulede på det tidspunkt ca. 10 cm ud på midten.
Vi har den 07.04.2011 igen besigtiget gavlen og kan se, at der er sket en forværring nu buler gavlen ca. 14 cm ud trods afstivningen.
Samtidig kan man se at der er fremkommet en lodret revne på staldens nordøstlige hjørne, som af tidligere ejer er forsøgt udbedret med bygningssilicone og derefter overmalet.

Selvom stalden (gavlen) er bygget på syldsten ses ingen direkte sætningsrevner, men udelukkende en udskridning af murværket.

Nedtagning og nymuring af gavlen er eneste løsning og påkrævet **hurtigst** muligt."

I brev af 13/10 2011 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

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

5. 81.209

Den i sagen omhandlede ejendom er en nedlagt landbrugs ejendom fra 1877. Det anmeldte forhold er en revne i staldbygningen, dvs. den del af ejendommen, der kun er forsikret med basisdækning.

Stalden er fra 1877 og vores kunder har halvandet år efter overtagelsen anmeldt at staldens gavl er revnet/slået fra.

Vi har vurderet, at årsagen til revnedannelsen er bevægelser i gavlen, der er opført på syldstensfundament. Der er ingen fejl ved huset, og der har ingen skader været ved overtagelsen. Den hårde vinter i 2010 har medført ekstra bevægelser/fugt i muren, og den tidligere reparerede revne har åbnet sig igen. Murværket, herunder gavlen, er nedslidt (mere end 130 år) og har været ombygget og repareret over årene.

Vi har tilbudt at dække en fastgørelse af gavlen til bjælkelaget. Derudover vil vi erstatte reparation af revnen - uagtet, at revnedannelser i en gammel staldmur, der står på syldsten ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som det fremgår af bilag … er kundernes entreprenør enig med os i, at revnedannelserne skyldes syldstensfundament og den hårde vinter i 2010. Han mener dog, hele gavlen bør rives ned og genopmures, ligesom det gamle syldstensfundament efter hans opfattelse bør fjernes og nyt, moderne, sammenarmeret fundament skal udføres. Dette vil være en forbedring af ejendommen, som ikke kan kræves erstattet under ejerskifteforsikringen.

Vi er ikke enige i, at gavlen ikke kan repareres som anvist af os. Ved at sikre gavlens fastgørelse til bjælkelaget flytter den sig ikke mere. At gavlen er skæv, hælder, har revner eller i øvrigt er nedslidt, er ikke skader, der opfylder skadesdefinitionen, da dette er helt sædvanligt for staldbygninger fra 1877 og ikke skyldes fejl ved bygningen, blot alder og dagældende byggeskik.

Jeg skal - med henvisning til det fremsendte tilbud (bilag …) - understrege, at opgravning af syldstensfundament og støbning af nyt moderne fundament i henhold til forsikringsbetingelserne og minimumsbekendtgørelsen aldrig kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen. Ved evt. nedrivning af 130 år gammelt murværk og genopførelse af ny gavl, vil der ske fradrag for slid og ælde på mindst 70%. Det fremsatte erstatningskrav vil - under henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 5 og almindelige erstatningsretlige principper derfor aldrig overstige selvrisikoen på kr. 28.000,- pr. skade.

3. Konklusion
Vi har anerkendt dækning ved fastgørelse af gavlen og reparation af revnen. Herudover har klager ikke krav på erstatning under den tegnede ejerskifteforsikring."

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 nævne-

værdigt 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.

…

5. Erstatningsberegning

5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

5.3
Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Af policen fremgår:

"Særlige undtagelse:
Forsikringen dækker ikke fugtskader og sætningsskader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens fundament, som følge af at der er anvendt kampestens-/syldstensfundament."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af stalden.

Nævnet udtaler:

Selskabets taksator har vurderet, at skaden på gavlen kan udbedres ved at montere et jernkryds. Den af klagerne rekvirerede bygningskonstruktør er derimod af den opfattelse, at skaden skal udbedres ved at nedtage gavlen og mure den op på ny samt ændre det eksisterende fundament til et armeret betonfundament. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at den af selskabet ved brev af 6/5 2010 tilbudte udbedringsmetode ikke på daværende tidspunkt var tilstrækkelig til at udbedre det anmeldte forhold. Det tilføjes, at erstatning baseret på genopførelse af gavlen

efter nævnets opfattelse næppe ville føre til en højere erstatning, da der i givet fald måtte forventes en meget betydelig afskrivning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson