Ankenævnet for Forsikring

900/12

Den 1. oktober 2012 blev i sag nr. 81.588:

xxxxx xxxxxxx
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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over størrelsen af den erstatning, selskabet har tilbudt i forbindelse med flere anmeldte forhold ved den forsikrede ejendom.

Selskabet har anerkendt at ville dække en efterfundering af trappeafsatsen på ejendommens nordøstlige hjørne. Ved fuldstændig udskiftning af trappeafsatsen har selskabet vurderet, at der kan fratrækkes 50 % i opgørelsen for slid og ælde. Øvrige anmeldte revner i læmure og mur ved det nordvestlige hjørne har selskabet afvist med henvisning til, at revnerne ikke har konstruktiv betydning, og at reparationerne ligger inden for, hvad der må betegnes som sædvanlig vedligeholdelse. Endelig har selskabet henvist til oplysningerne i tilstandsrapporten, hvor forholdene har fået karakteren K2 og K3.

Ejendommen, der er anført som opført i 1955 i tilstandsrapporten, blev overtaget af klageren den 15/1 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/6 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			

2. 81.588

	1.2 Sokkel	K1		Der forekommer enkelte revner i sokkel.
		K2	1	Ved hushjørne mod NV er der større revne i sokkel.
	1.3 Udvendige trapper	K2		Udvendig kældertrappe har sat sig, samt der forekommer skader ved enkelte trin.
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		På murværk mod NØ, forekommer der skjold på væg bag nedløb, stammende fra gammel utæthed ved nedløbet. Der forekommer enkelte manglende mørtelfuger over læmur mod SV.
		K2		På husets hjørne mod NØ, forekommer der afskallet puds på hjørne ved låge.
	3.3 Læmure	K3		Ved læmure forekommer der frostskadet murværk i form af manglende revnede og porøse fuger, samt løse sten. Der forekommer revner i overgangen mellem læmur og facadevæg mod syd.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	1.2 Sokkel	Det vurderes ikke at forekomne revne har konstruktiv betydning.

…

Karakterskala

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

3. 81.588

UN: Bør undersøges nærmere
Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares."

Det fremgår af sagen, at klageren den 24/4 2008 anmeldte, at der var store dybe revner i murværk i husets nordøstlige hjørne, og at muren var ved at rive sig løs.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 30/4 2008 og har i rapport af samme dato bl.a. anført:

"**Besigtigelse**
Ved besigtigelsen kan det konstateres at der er revner på hjørnet af ejendommen mod nord øst.
På facaden mod øst ved tagnedløbsrøret ses at der tidligere har pågået en kraftig opfugtning af facaden, stammende fra tagrende/ nedløbsrør. Væggen ses at være hvid af salpeter omkring nedløbsrøret.
Forholdet ses at være anmærket i tilstandsrapporten.
På hjørnet af ejendommen ses ligeledes at være bygget et indgangsparti ud fra huset, hvor der er trappe opgang til hoveddøren.
Dette indgangsparti stikker ca. 2,5 m ud fra facaden mod nord.
Revnedannelsen har sit udspring inde i hjørnet af indgangspartiet på facaden mod nord, hvor det ses at den løber ud ved læmuren og fortsætter ned ad facaden mod øst og fortsætter ned hvor fundamenterne for beboelsen samt indgangspartiet mødes.
Det er min vurdering at der tidligere er lavet reparationer ved indgangspartiet, idet fugen ses at være nyere og bredere end de resterende fuger i hjørnet, disse fuger ses nu at være afskallende og der ses spring i sten og fuger, der ses en forskydning i murværket ved indgangspartiet på 10-12 mm.
FT er først blevet opmærksom på revnerne her i foråret og mener at de først er opstået i denne vinter.
…
Konklusion
Det er min konklusion at der er sket en sætning i murværket som følge af den utætte tagrende/ nedløbsrør, som har opfugtet murværket, med frostsprængninger til følge.
Det ses ofte at det starter som en lille revne hvor der kan trænge nedbør ind i murværkskonstruktionen, som på grund af frost sprænges til en større fuge osv. I løbet af en årrække giver det nogle ret voldsomme fugerevner og sprængninger i facadestenene.
FT er dog mere nervøs for at der er tale om sætningsskader i undergrunden.
Det kan ikke afvises at der sker sætninger i undergrunden, men det kan ikke fastslås umiddelbart, hvorfor der må foretages geoteknisk undersøgelse, såfremt der ønskes en afklaring på det område."

Selskabet afviste på baggrund heraf at dække forholdet.

Den 15/4 2009 har klageren anmeldt yderligere, idet det bl.a. fremgår af anmeldelsen:

"Revne i murværk ved husets nordvestlige hjørne, nordøstlige hjørne, samt ved vestvendt mur og sydvendt mur samt i bærende beton terrændæk mellem etagerne."

4. 81.588

Selskabet fastholdt, at de anmeldte forhold ikke medførte nærliggende skade på bygningen.

Efterfølgende har klageren foranlediget, at der blev foretaget en geoteknisk jordbundsundersøgelse for vurdering af revnedannelserne. Af rapporten af 9/12 2009 fremgår bl.a.:

> "De største revnedannelser og skævheder er konstateret omkring sammenbygningen ved den udvendige trappe og huset omkring det nordøstlige hjørne. Revnen i murværket andrager 5 - 20 mm.
> Huset fundament er i dette område placeret på stærkt muldpræget sandfyld. Det vurderes dog at tykkelsen af dette lag er forholdsvist beskedent. Det tolkes derimod, at trappen er funderet på større mægtigheder af fyld, og at trappen er den væsentligste årsag til de forholdsvis store revnedannelser og skævheder.
> …
> Husets nordøstlige hjørne er, som anført placeret på sætningsgivende aflejringer. Fremtidige sætninger tolkes dog til at blive forholdsvist små, og en efterfundering kan med fordel givet foretages ved injicering af de sætningsgivende aflejringer.
> Med hensyn til trappen vurderes det for mest lønsomt, at fjerne trappen og opføre en ny, enten støbt i beton eller udført som en ståltrappe.
> Den nye trappe skal selvsagt funderes i de rene og intakte aflejringer i frostsikker funderingsdybde."

Selskabet har som reaktion herpå i brev af 18/12 2009 til klageren bl.a. anført:

> "Rapporten har ikke forholdt sig til risikoen for restsætninger (restsætningernes størrelse) formentligt fordi, der ikke er sikre oplysninger og trappeafsatsens alder.
>
> Besigtigelseskonsulent … har gennemgået materialet, og oplyser, at han er enig i at differenssætninger mellem trappeafsats og hushjørne kan forklare revnedannelserne i murværket på 5 - 20 mm. … tilføjer, at trappeafsatsen er tilbygget huset på et tidspunkt efter, at der er sket en regulering af terrænet, hvorfor der er ret stor forskel på funderingsdybden af trappeafsats og hushjørne. Dette kombineret med, at hushjørnet formentligt har haft 20 år mere til at konsolidere sig, vil uundgåeligt medføre revner i det sammenbyggede murværk.
>
> Ud fra en vurdering af fyldjordens sammensætning, og en antagelse om at trappeafsatsen formentligt er en del af tilbygningen fra 1973, mener … ikke at der er behov for at efterfundere afsatsen. Med en god tilnærmelse kan det forventes at ca. 80 % af konsolideringssætningerne er sket - dvs. at der forventeligt resterer sætninger over de næste 10 - 20 år, i størrelsesordenen ca. 20 år af de allerede skete sætninger.
>
> … udbedringsforslag er - ud fra disse antagelser - at man skiller hushjørnet fra trappeafsatsen. Dette gøres ved at nedrive murværk i nødvendigt omfang og genopbygge det oprindelige hushjørne. Herefter opbygges trappeafsatsen i en fugebreddes afstand fra hushjørnet og der ilægges en lodret dilatationsfuge, som vil kunne optage fremtidige restsætninger.
> Øvrige revner på trappeafsatsen kan repareres og styrkes ved ilægning af tenderstål i liggefugen.

Med hensyn til de øvrige skadeanmeldte revner på huset - herunder på læmuren - er det min vurdering, at den geotekniske rapport viser, at ejendommen er funderet helt sædvanligt for en ejendom fra 1955. Det vurderes ikke at der er nærliggende risiko for sætningsskader på bygningen, udover hvad De med rimelighed har kunnet forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger og husets alder. På den baggrund er disse revner ikke dækningsberettigende.

Der er tale om læmure, som har stået i mange år, og det er ikke sandsynliggjort, at der skulle være risiko for skader på murene, udover hvad De har kunnet forvente på baggrund af murenes alder og tilstandsrapportens anmærkninger.

Med hensyn til revnen i betondækket over døråbningen vurderes denne at stamme fra ombygningen i 1973. Der er ikke grundlag for at antage, at forholdet ikke skulle være stabilt, og jeg kan derfor ikke tilbyde at udføre yderligere undersøgelser af forholdet. Jeg vil dog være indstillet på at se på forholdet igen, såfremt De selv vælger at få undersøgt forholdet nærmere, og efterfølgende mener at kunne sandsynliggøre et dækningsberettigende forhold."

Efterfølgende har parterne ført en omfattende korrespondance vedrørende aldersnedskrivningsprocenten, idet selskabet for at imødekomme klageren har sat nedskrivningsprocenten til 40, men da klageren ikke var tilfreds hermed, har selskabet fastholdt det oprindeligt tilbudte med et fradrag på 50 %. Selskabet har fastholdt afslaget på de øvrige anmeldte revnedannelser.

Over for nævnet har klageren i klage af 11/11 2011 krævet følgende:

"Vedr. Del 1: Dansk Boligforsikring bør dække skaden uden fradrag for levetidsforbedringer.

Vedr. Del 2: Dansk Boligforsikring bør anerkende den mangelfulde fundering, som en sandsynlig årsag til revnedannelserne i muren, og på det grundlag indvillige i at dække skaden, samt udbedre den mangelfulde fundering.

Vedr. Del 3: Dansk Boligforsikring bør anerkende revner i murværk på ejendommens nordvestlige hjørne, som formodentlig skyldes korrosion i ståldrager over muråbning, som dækningsberettiget."

Til støtte for sit krav har han i længere supplerende redegørelse bl.a. anført:

"*Bygningsdelens stand*
Samtlige mursten og fuger i murværket omkring sætningsrevnerne fremstår som udgangspunkt intakte og upåvirkede af alder, dvs. uden frostsprængninger, tegn på forvitring, eller revner i øvrigt. Murens intakte stand skal ses i sammenhæng med murens placering mod nord/øst i læ fra den dominerende vestlige vindretning, et beskyttende tagdække, og murens placering i forlængelse af huset, tæt på naboejendommen og læ skabende beplantning.

Den beskadigede bygningsdel er således i forsikringsmæssig forstand en blank mur med almindelig vedligehold.

Bygningsdelens alder

6. 81.588

Trappeopsatsen er opført i 1973 og skaden på trappeopsatsen er anmeldt i april 2008. Det giver en alder for den beskadigede bygningsdel, der på tidspunktet for anmeldelsen, er 35 år, jf. bilag 1. Ifølge levetidstabellen fra Forsikring og Pension 2001 SfB 21-1, så vil en blank mur med alderen 35 år med almindelig vedligehold skulle nedskives til en nutidsværdi på 72%, hvilket svarer til en nedskrivning på 28%.

Forsikringsbetingelserne
Ifølge forsikringsbetingelserne for en ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring fremgår; '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'. Det betyder omvendt, at hvis værdiforringelsen er mindre end 30%, så kan erstatningen ikke nedskrives til et lavere beløb end den samlede omkostning for udbedring af skaden.

Nævnet bedes forholde sig til, om der foreligger et rimeligt grundlag for værdinedskrivningen på grundlag af murens objektive alder og levetidstabellen SfB 21-1.
…
Del 2:
Revne i vestvendt havemur, placeret i et højbed, der afgrænser et højtbeliggende terrasseplateau mod murens østlige langside (afvist skade)
…
Min opmåling viser, at havemuren synker fra omkring midten af muren (omkring revnernes udspring) til den sydlige ende med ca. 2 cm.

Når man tager det forhold som udgangspunkt, at der nærmest ikke er støbt et fundament under murens sydlige ende; at havemuren synker i længderetningen mod den sydlige ende og at revnerne i muren har sit udspring fra omkring det sted, hvor muren synker. Så er en mangelfuld fundering en sandsynlig forklaring på revnedannelserne.

Ifølge Ingeniørforeningens byggenorm fra 1965, skal fundamenter føres til frostfri dybde dvs. 90 cm. under terræn. På opførelsestidspunktet som er et sted mellem 1973 og 1976 skal fundamenter således funderes til frostfri dybde 90 cm under terræn.
…
Del 3:
Revne i murværk på ejendommens nordvestlige hjørne (afvist skade)
…
Ved husets nord/vestlige hjørne er der revner (flækkede mursten) i murværket over en ståldrager, der stabiliserer konstruktionen over en muråbning. En del af kanten på langs af denne ståldrager er direkte synlig, da den står i fri luft. Kanten af den bærende ståldrager er således ikke skærmet af mod nedbør og fugt og derfor ikke beskyttet mod korrosion.

Muren med ståldrageren, som Dansk Boligforsikring refererer til, er opført i 1973, og der er foretaget en ombygning af muren omkring ståldrageren i 1978. I denne periode burde Ingeniørforeningens norm for murværk vedrørende indmuring af stålbjælke fra 1969 være udbredt praksis. Af Ingeniørforeningens norm (Dansk Standard) for murværk fra 1969 fremgår, at indmurede stålbjælker dengang skulle beskyttes mod korrosion. Og det kan heraf udledes, at de ej heller måtte være placeret på en sådan måde, at en del af stålbjælken kunne placeres i fri luft i direkte kontakt med nedbør og fugt.

Udklip fra Ingeniørforeningens norm (Dansk Standard 414) for murværk fra 1969:

5.9 Stålbjælker

7. 81.588

Ved indmuring af en stålbjælke skal der, såfremt bjælken ikke på anden måde er tilstrækkeligt beskyttet mod korrosion, anvendes cementmørtel C 100 overalt, hvor mørtlen berører stålet; udføres det øvrige murværk i kalkcementmørtel KC 20/80, vil denne mørtel dog også være tilladt til brug ved indmuring af en stålbjælke.

Skaden bør derfor ikke kunne afvises som dækningsberettiget med henvisning til, at forholdet ikke afviger fra, hvad der må forventes i andre tilsvarende bygninger af samme alder."

Selskabet har over for nævnet i brev af 21/12 2011 fastholdt sin oprindelige fastsættelse af aldersnedskrivningen på 50 % og har i øvrigt til støtte for sin afgørelse bl.a. anført:

"Aldersnedskrivning:
Dansk Boligforsikring har i overensstemmelse med anbefalingen fra Grontmij I Carl Bro tilbudt at dække udgiften til nedrivning, fundering og genopbygning af trappeafsatsen på ejendommens nordøst hjørne.

Trappeafsatsen er, som det fremgår af bilag …, opført på et tidspunkt mellem 1955 og 1964, og er som sådan ca. 50 år gammel. Der er tale om en uopvarmet bygningsdel, som ligger delvist gravet ind i en skrænt. Murværk og sokkel er som sådan udsat for fugt og frost, og vil typisk ikke kunne forventes at have en levetid på mere end 50 - 70 år."

Herudover har selskabet henvist til tilstandsrapportens punkt 1.3 og 3.1 og i tilslutning hertil anført:

"Det er på baggrund af ovenstående Dansk Boligforsikrings opfattelse, at en fuldstændig nedrivning og genopbygning af trappe og trappeafsats indebærer en forbedring på mere end 30 %. Aldersnedskrivningen er fastsat til 50 %. Det bemærkes for god ordens skyld, at klager ikke har udbedret nogen af ovenstående anmærkede forhold. Det må således forventes at de anmærkede forhold i dag er forværret i forhold til tilstanden ved tilstandsrapportens udarbejdelse i 2004.

Der aldersnedskrives ikke på den del af udgiften der vedrører støbning af nyt fundament til sætningsfri dybde."

Vedrørende havemuren har selskabet fastholdt sin afvisning og har til støtte herfor henvist til tilstandsrapportens punkt 3.3. og har herudover bl.a. anført:

"Klager anmelder 5 år [4 år] efter overtagelsen, at der er en revne i havemuren, på det sted hvor den nyere del er sammenbygget med muren fra 1964. Den yderste (nyere) del af havemuren ses at have en skævhed på ca. 2 cm, som kan skyldes en sætning.

Det er ikke usædvanligt, at der i sammenbygningen mellem en eksisterende mur og en nyere mur, vil kunne opstå en revne, som følge af uens fundering/konsolidering. Det forhold, at der 5 år efter overtagelsen konstateres en revne i en ca. 30 år gammel havemur, kan ikke betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det vurderes at murværket udmærket forsat kan opfylde sin funktion som havemur.

Revnen bør naturligvis udbedres, men dette arbejde kan ikke siges at gå ud over hvad der må betegnes som sædvanligt vedligehold.

Bygningsreglementet stiller ikke særlige krav til funderingen af læ-/havemure og forholdet ses således ikke at være omfattet af den tegnede udvidede dækning."

Endelig har selskabet vedrørende revnen i murværket på ejendommens nordvestlige hjørne anført:

"Revne i murværk på ejendommens NV hjørne:
Klager har ved skadeanmeldelse af 15. april 2009 anmeldt en revne i murværkets nordvestlige hjørne. Revnen er uden konstruktiv betydning for muren, og vurderes at være opstået som følge af korrosion på den ståldrager, som ved tilbygningen i 1964 blev oplagt over en garageport. **Bilag …** er en skitse fra byggesagen, som viser ståldragerens placering og dimension

Senere - i 1978 - er garageporten fjernet, og der er i stedet isat to vinduer. Det vurderes ikke, at der ved den lejlighed skete ændringer i konstruktionen omkring jerndrageren.

Jerndrageren er udført i henhold til dagældende regler. Klager anfører, at det af en norm fra 1969 kan udledes, at en stålbjælke ikke må placeres så en del af den er placeret i fri luft i direkte kontakt med nedbør og fugt. Oplysningen forekommer ikke relevant, da den pågældende norm dels ikke var gældende i 1964, og da bjælken desuden er indmuret i gavlen på helt sædvanlig vis.

Revnen er anmeldt 5 år efter klagers overtagelse af ejendommen, og må tilskrives tilbygningens oprindelige og sædvanlige konstruktion, med en indlagt jerndrager over den daværende garageport. Da forholdet dels alene består i mindre revner uden konstruktiv betydning, og dels ikke kan antages at have været tilstede ved klagers overtagelse af ejendommen, har klager ikke sandsynliggjort et dækningsberettigende forhold."

Der har efterfølgende været en omfattende korrespondance mellem parterne, herunder om tidspunktet for trappeopsatsens opførelse og om aldersnedskrivningen. Herudover har klageren foranlediget byggeteknisk rapport udarbejdet. Det konkluderes heri:

"Trappe
Årsager mv. til de sete revner er belyst i de udleverede rapporter.

Det kan dog anføres, at levetidstabeller / betragtninger er behæftet med megen usikkerhed og er et udtryk for givne retningslinjer uden særlige hensyn til de aktuelle sager. Undertegnede har ingen forudsætninger for at udtale sig om de juridiske og forsikringsmæssige aspekter som angivet i det udleverede materiale, men kan kun teknisk bemærke, at murværket ikke viste tegn på 'alderdom' såsom udfaldne fuger mv. Ligeledes kan en mur i en beskyttet villahave langt fra havet og forurenede fabrikker/trafik næppe betegnes som værende i 'udsat miljø', selvom havemure er mere udsatte end murværk i boliger.

Som angivet ved tegningerne er det rimeligt at antage at murværket er opført i perioden 1694-69 [1964-1969].

Murværk over garageport.
Der sås en væsentlig bule i murværket uden at årsagen er klarlagt. Der sås ved de udtagne sten ingen tegn på generende rust eller lignende. Udbulingen mv. kan efter en umiddelbar bedømmelse skyldes dårligt håndværk fra opførelsen, en lille bøjning i vinkeljernet, men andre grunde kan forekomme.

9. 81.588

Støttemur.
Der sås en revnedannelse midt i muren og der er i det udleverede materiale angivet større sætninger / forskydninger.

Årsagen er forklaret i den geotekniske rapport er efter mit bedste skøn foranlediget af anlæggelse af de to p-pladser uden at der derved er taget hensyn til muren."

Afslutningsvis har selskabet i brev af 16/7 2012 til nævnet fastholdt sit erstatningstilbud på 90.938 kr., hvor der er beregnet aldersnedskrivning med 50 %.

Nævnet har fået forevist de indsendte fotos, ligesom nævnet har fået forevist de kommunale bygningsakter.

Nævnet udtaler:

Trappeopsats

På baggrund af karakteren K2 i tilstandsrapporten og henset til, at trappeopsatsen formentlig er fra omkring 1964, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har fastsat aldersnedskrivningen til 50 % som sket, hvis klageren vælger nedrivning og genopførelse frem for reparation.

Havemur

Havemuren har fået karakteren K3 i tilstandsrapporten. Henset hertil og til, at muren har stået i ca. 30 år, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning.

Revne i murværk på ejendommens nordvestlige hjørne

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at revnen ikke har nogen konstruktiv betydning, ligesom klageren heller ikke har sandsynliggjort, at forholdet var til stede ved hans overtagelse af ejendommen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække forholdet som sket.

10. 81.588

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen