908/13

Den 4. februar 2013 blev i sag nr. 82.331:

xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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 i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i forbindelse med anmeldte sætningsskader.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren var blevet advaret om forholdet i tilstandsrapporten, og at tilstandsrapportens beskrivelse ikke kan betegnes som klart forkert.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1948, og at klageren overtog ejendommen den 17/8 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udfærdiget den 15/1 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			
	1.2 Sokkel	K1		Enkelte mindre revnedannelser i sokler partielt med mindre afskalninger.
		K2	1	Stedvise bevægelsesrevner i sokler. Enkelte sætningsrevner har sideværtsforskydninger i

			sokkel mod nord (tilbygning) og fortsætter i facader. Revnerne er udbedret, men er mindre gendannede, der er således mindre bevægelser i ejendommen. Forholdene syntes ikke at være kritiske, set i forhold til tilbygningens alder, men bør dog holdes under opsyn.
	1.3 Udvendige trapper	K1	Enkelte løse og 'hule' klinker på bagtrappe. Enkelte 'hule' klinker på fortrappe.
…			
A	**3.0 Yder- og indervægge**		
	3.1 Facader/gavle	K2	Stedvise revnedannelser/sætningsrevner i facader. Revnerne er gendannede efter reparation. Løbende reparation af facader må forventes i forbindelse med revnedannelser.

…'

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 er min vurdering, at der er sætninger i den del af ejendommen der er tilbygget i 1975 i den nordlige ende. Tilbygningen er stedvis mindre ude af lod og vage. Sætningen ses mere tydelig på bagdør/trappe og på rygningsflugt."

Sælger har ikke udfyldt sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, da sælgeren var på plejehjem og ude af stand til at udfylde oplysninger.

Den 8/3 2011 anmeldte klageren, at der var konstateret sætningsskader i forbindelse med, at klageren havde fået udfærdiget en ny tilstandsrapport med henblik på salg af ejendommen.

Af den nye tilstandsrapport dateret den 23/12 2010 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Der er enkelte revner i sokkel mod nord, syd og vest.

3. 82.331

UN Mod øst og vest er der revner i sokkel, mod øst ved bagtrappe og mod vest bag nedløb. Note: Det vurderes, at revnerne er en sætningsskade. En geoteknisk undersøgelser ville kunne fastslå, om ejendommen er funderet til bæredygtigt underlag, herunder om der må forventes yderligere skadesudvikling."

Klageren foranstaltede herefter en geoteknisk jordbundsundersøgelse. Af undersøgelsesrapporten dateret den 17/2 2011 fremgår bl.a.:

"**1. INDLEDNING - FORMÅL**

…

Den oprindelige ejendom er opført i 1948 som en 1½ plans bolig med delvis kælder. I 1975 blev ejendommen udvidet med en kælderløs tilbygning ved nordgavlen. Tilbygningen er udformet som en forlængelse af huset.
Udvendigt er huset pudset, og soklen er malet. Det er således ikke muligt at bestemme mulige skævheder.

Huset fremstår med en del revnedannelser, specielt i området ved sammenbygningen ved udvidelsen og i den nordlige gavl.
Det fremgår endvidere, at revnerne har været udbedret af flere omgange.

Formålet med nærværende undersøgelse er at give en orientering om jordbunds-, grundvands- og funderingsforholdene for, om muligt, at klarlægge årsagen til revnedannelserne.

4. VURDERINGER.

De udførte undersøgelser har ikke klarlagt årsagen til de opstående skævheder og revnedannelser entydigt.

Prøvegravningen har vist, at den frostsikre funderingsdybde på 0,90 m under terræn, er overholdt ved prøvegravningen. Funderingsdybden er som nævnt, 1,00 m.u.t.

Med forhold som i boringerne andrager den regningsmæssige fundamentsbæreevne for et normalt, centralt belastet stribefundament mindst ca. 200 kN/m^2.
En bæreevne af denne størrelsesorden er normalt langt tilstrækkeligt for et byggeri som det aktuelle.

Ud fra revnebilledet og skævhederne i gulvet i indgangspartiet (udvidelsen mod nord) tolkes det dog, at den kælderløse tilbygning er mere eller mindre fejlfunderet. Det vil sige, at der under tilbygningen befinder sig sætningsgivende aflejringer. Det kan endvidere ikke udelukkes at mindre dele af den kælderløse del af det oprindelige hus er let fejlfunderet.

Herudover kan en udtørring af lerjorden under fundamenterne være en medvirkende årsag, idet der i nordskellet forefindes en relativ stor busk, som på et tidspunkt er blevet kraftigt beskåret.
Beplantningen opsuger væde via deres rodnet. Herved trækker jorden sig sammen. Det vil sige, der sker en volumenformindskelse. Udtørringsproblematikken er selvsagt mest udpræget efter en længere nedbørsfattig og varm periode. Om vinteren, hvor træernes vandforbrug er mindre, opsuger lerjorden vand, hvorved den udvider sig igen.

Forholdene anses ikke for at være stabile på nuværende tidspunkt. Det vil sige, at der også fremover må forventes visse sætninger/bevægelser, hvilket vil medføre nye og/eller forøgede revnedannelser. Størrelsesordenen af disse sætninger/revnedannelser vil dog være aftagende i omfang.

I første fase bør beplantningen nord for huset gennemgåes og beskæres kraftigt, således, at beplantningens højde ikke overstiger 2/3 af afstanden til huset.

Herudover anbefales der udført yderligere 2 til 3 prøvegravninger op mod fundamentet omkring udvidelsen og sammenbygningen.

En øjeblikkelig og total sikring mod sætninger og bevægelser i huset vil givet kræve en omfattende efterfundering. Det vil sige, at fundamenterne for tilbygningen overalt skal føres ned på rene og intakte aflejringer i udtørringssikker dybde."

En taksator fra selskabet besigtigede den 27/4 2011 ejendommen og har i besigtigelsesrapport noteret:

"Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

De anmeldte forhold er de samme sætningsrevner som i den gamle TR (2004) er anmærket med K2. Revnerne er i ny TR anmærket som UN, og FT har derfor fået udført geotekniske undersøgelser (geosyd).

Jeg fornemmer ikke på FT at de egentligt har oplevet nogen udvikling i revnerne siden de overtog huset. Det eneste nye er, at de har fået lavet en ny TR hvor der nu er UN i. FT har aldrig udbedret revnerne. Man kan se, at malingen på huset ikke er ny, og der er ingen tegn på at der er udført reparationsarbejder.

Hvis revner er de samme, og der ikke i de seneste 7 år er sket nogen udvikling, så er der nok ikke noget problem. At der er revner i huset stod jo også i den gamle TR. Indvendigt ses ikke tegn på nyere revner. De gamle revner er blevet malet over, så der ses maling inde i revnerne. Lofter og gulve sidder tæt mod væggene uden forskydninger.

Den geotekniske rapport konkluderer at der under fundamenterne (der går ned i 1 m dybde), er moræneaflejringer med en regningsmæssig fundamentsbæreevne på mindst 200 kN/m^2. Det er ifølge rapporten 'langt tilstrækkeligt' for det aktuelle hus (se side 1.07).

Konklusionen er, at de geotekniske undersøgelser ikke har klarlagt årsagen til de opståede skævheder og revnedannelser entydigt (vel snarere slet ikke!) I øvrigt lidt mærkeligt, at rapporten flere steder skriver om skævheder når det af indledningen fremgår, at ikke er muligt at bestemme skævheder.

Hvordan man kan komme frem til, at et hus der er funderet helt sædvanligt ned i 1 m dybde, på aflejringer der har ligget der siden istiden, er 'mere eller mindre fejlfunderet' forstår jeg ikke. Men formuleringen antyder måske også, at de heller ikke selv tror på det!

Rapporten siger egentligt bare at der ikke er noget i jordbundsforholdene der forklarer sætningerne, men da huset er revnet, må det være fejlfunderet i et eller andet omfang. Jeg har svært ved at se hvad en husejer kan bruge det til. Der er naturligt nok ikke nogen prognoser for restsætninger.

Som jeg forstår rapporten bør man i første omgang beskære beplantningen omkring huset. Det kan jo være fornuftigt nok.

Vil man opnå en øjeblikkelig og total sikring kræver det 'en omfattende efterfundering'. Rapporten siger dog ikke noget nærmere om hvor dybt, og det er nok fordi huset allerede står på intakte aflejringer.

Konklusion:
Jeg mener, at den geotekniske rapport viser at forholdene er blevet korrekt beskrevet i tilstandsrapporten fra 2004. FT har åbenbart heller ikke oplevet revnerne som noget problem, siden man har valgt at lade stå til. Hvis man havde oplevet, at revnerne voksede markant, havde man nok valgt at kontakte en fagmand.

Som jeg ser det, er tilstandsrapporten det eneste der har udviklet sig her. Det har vi set før - de bygningssagkyndige er mere forsigtige, og jeg kan godt se at det er et problem i en salgssituation. Jeg har forstået at FT har fået et overslag fra Uretek (de arbejder vist sammen med geosyd) på mellem kr. 100.000 og kr. 300.000. Det er efter min mening penge lige ud af vinduet. Det vil være billigere at få den bygningssagkyndige til at lave en allonge, nu hvor forholdene er undersøgt."

Selskabet har i brev af 7/7 2011 meddelt klageren afslag på dækning.

Klageren har indhentet supplerende geoteknisk rapport, som er dateret den 11/10 2011, hvoraf fremgår:

"**4. VURDERINGER.**
De udførte supplerende undersøgelser har ikke ændret på de vurderinger, der er anført i geoteknisk rapport no. 1. Det vil sige, at det tolkes, at 'fejlfunderingen' primært er sket omkring den nordlige tilbygning."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og har ved sin advokat gjort indsigelser over for selskabet. Indsigelserne har ikke resulteret i en ændret afgørelse, hvorfor klageren ved sin advokat ved klageskema af 26/3 2012 har indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring. Der henvises i klageskemaet til advokatens udkast til stævning dateret den 30/3 2012. I stævningen er anført:

"**PÅSTAND:**
Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at der under den hos sagsøgte tegnede ejerskifteforsikring er dækning for anmeldte dækningsskader på ejendommen beliggende ...
…
ANBRINGENDER:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at:

- sagsøger på baggrund af bemærkningerne i tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag …, side 7 og 11, ikke berettiget kunne forvente yderligere alvorlige sætningsskader på ejendommen, som risikerede at medføre skader på andre bygningsdele end alene

soklen, ligesom sagsøger ikke på baggrund af bemærkningerne i tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag … kunne forvente betydelige udgifter til efterfundering med henblik på at undgå kritiske skader på ejendommen,

- karakteren K2 i tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag … (side 7) således alene er en advarsel til en køber om, at den pågældende bygningsdels funktionssvigt er inden for overskuelig tid, hvilket i den konkrete sammenhæng refererer til soklen,

- det imidlertid på baggrund af de foreliggende geotekniske rapporter fremlagt som sagens bilag … og … må konstateres, at det konstaterede ikke alene vil medføre svigt på soklen, men også risikerer at medføre skader på andre bygningsdele, hvorfor rette karakter på objektivt grundlag er K3,

- sagsøger således på baggrund af indholdet af tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag … ikke berettiget kunne forvente, at en ekstra fundering af ejendommen ville blive nødvendig,

- det nu konstaterede indebærer, at der foreligger dækningsberettigede skader, idet beskrivelsen i tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag … på objektivt grundlag er klart misvisende beskrevet,

- sagsøgte som følge heraf er pligtig at anerkende dækningspligt, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 sammenholdt med punkt 4, 1. pind (sagens bilag …)."

Vedlagt klageskema er desuden udkast til syns- og skønstema.

Selskabet har i svarbrev af 26/4 2012 til nævnet anført:

"Klager har først anmeldt sætningsskader 7 år efter overtagelsen, og anmeldelsen skyldes alene en ændret vurdering i en ny tilstandsrapport, og ikke konkrete skader. Klager har ikke påvist, at ejendommens funderingsforhold har - eller fremtidigt vil - medføre skader på ejendommen, som går ud over hvad klager blev advaret om i den i forbindelse med handlen udarbejdede tilstandsrapport.

Anmærkningen i den nye tilstandsrapport kan ikke betragtes, som en ændret vurdering af sætningsrevnerne. UN anmærkningen er alene en opfordring til at få foretaget en nærmere undersøgelse. Den bygningssagkyndige ses ikke at have haft lejlighed til at forholde sig til sætningsrevnerne med udgangspunkt i de geotekniske rapporter.

Klager er gennem tilstandsrapportens (2004) anmærkninger blevet advaret om, at der er sætningsskader på ejendommen, navnlig på tilbygningen, og at der er mindre bevægelser i ejendommen. Tilstandsrapporten beskrivelse ses at stemme med de faktisk konstaterede forhold, og kan som sådan ikke betegnes som klart forkert.

Klagen bør på den baggrund afvises."

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagt fotos af ejendommen.

7. 82.331

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.
…
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 udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at de konstaterede sætningsrevner ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet bemærker i den forbindelse, at forholdet har fået bemærkningen K2, og at forholdet ved anmeldelsen syv år efter har fået karakteren UN. Nævnet finder, at klageren på grundlag af den oprindelige tilstandsrapport har haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning. Herefter finder nævnet, at selskabet har været berettiget til at afvise dækning af forholdet som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson