908/13

Den 4. februar 2013 blev i sag nr. 83.117:

xxxx xxxx xxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt funderingsskade på carporten.

Selskabet henviser til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade eller giver nærliggende risiko herfor.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendoms beboelse (bygning A) er opført i 1971, men carport/udhus (bygning B) er opført i 1973. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 3/6 2005. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Der ses svindrevner i sokkel, som kan medføre løs sokkelpuds.
	1.3 Udvendige trapper	K1	Kældertrappe har sat sig en smule i forhold til sokkel, med løs og revnet puds/beton til følge samt revner i kældertrappevanger. Note: Løs puds og revner bør repareres for at undgå yderligere skader.

...

	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Der ses revner i sokkel med videreforløb op i murværk mod øst. Note: Revnerne vurderes efter bedste skøn uden betydning for husets stabilitet. Men bør alligevel repareres for at undgå fugt og frostsprængninger.
		K2	Der ses revner i fuger mod vest i hjørne ved carport i tidligere sammenbygning, ses også indvendig. Note: Revnerne skal repareres og der bør påregnes løbende vedligeholdelse fordi opførelsestidspunktet for A og B er forskellig.
…			
B	**Carport/udhus**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Der ses svindrevner i sokkel, som kan medføre løs sokkelpuds."

Klageren anmeldte den 15/6 2009, at han den 1/6 2009 havde konstateret, at der flere steder var store revner i væggene i carporten. Selskabet besigtigede forholdet og vurderede, at der var tale om bevægelsesrevner, som var en følge af, at murværket arbejdede, men som ikke udgjorde en skade. Dog tilbød selskabet at udbedre revnerne ved isætning af tenderstål.

Klageren indhentede en udtalelse fra en murermester, som han forelagde for selskabet den 5/10 2009. Af udtalelsen fremgår følgende:

"Hermed fremsendes en vurdering af sætningsskaderne ved hus.
…
Ved punkt 1 og 2 lodret revner i vægge, mener jeg der skal isættes 4 stk. rustfrie tenton 8 mm på 1 m vandret, samt rep. af øvrige revner.

Ved punkt 3-4 og 5, mener jeg at sokkel har sat sig væsentlig fra hjørnet af huset til dørhul i skur. Sætningen er så meget at den bør understøbes, da jeg ikke tror soklen er i frostfri dybde, så den vil arbejde løbende."

Da selskabet fastholdt afgørelsen, fik klageren den 9/7 2010 foretaget en undersøgelse af Rambøll. Af rapporten, der blev udarbejdet i forbindelse hermed, fremgår bl.a.:

"**Der er registreret følgende revnedannelser:**

Væg mod syd mod naboskel:
Kraftige lodrette og vandrette gennemgående revner generelt over hele væggen.

Væg mellem carport og ude areal mod nord.
Lodrette gennemgående nyere revner i murværket.

Efter reparation af tidligere revner mod eks. bolig.

Revner i betongulve.
Diverse revner i betongulve i redskabsrum og langs fundamenter.

Generelt.
Murværket bærer tydeligt præg af, at der er sket større sætninger i fundamenterne for murværket og gulvkonstruktionen.
Dette ses endvidere af flugten på murværket.

Årsag.
Årsagen til sætningerne skal søges i jordbundsforholdene for funderingen.
Bygningen er givet helt eller delvis funderet på opfyld, idet den vestlige ende vender mod en kraftig skråning.
Samtidig kan ændringer i grundvandsforholdene have indflydelse herpå.

Der er åbenbart tale om sætninger, der er sket efter, at der er udført den foreviste tilstandsrapport, da det ellers er bemærkelsesværdigt, at skaderne ikke er nærmere registreret heri, der har åbenbart været foretaget reparationer.

For at klarlægge årsagen til sætningsskaderne endeligt, er der behov for [at] udføre geotekniske undersøgelser af jordens bæreevne m.v."

Selskabet fandt det fortsat ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade, og på klagerens foranledning blev der foretaget en jordbundundersøgelse. Af den geotekniske rapport af 1/9 2011 fremgår bl.a.:

"**Sammenfatning**
På … er der udført en geoteknisk undersøgelse for en skadet carport.

Der er for projektet udført 4 håndboringer til 2,5 á 2,6 meter under terræn.

Ved de udførte boringer træffes øverst fyld bestående af stærkt muldholdigt og stedvis stærkt siltholdigt finsand til 2,4 á 2,6 m under terræn. Fylden underlejres af senglacialt finsand til boringernes bund, svarende til 2,5 á 2,6 m u. t.

I de trufne muldholdige fyldlag er der foretaget glødetabsbestemmelse der viser svind på 1,85-3,36 %.

Der er ikke truffet et grundvandsspejl under borearbejdet.

Ved de udførte boringer er fundamentsunderkant truffet i 0,9 m under terræn. Under fundamentsunderkant er der truffet fyld af stærkt muldholdigt finsand stedvis stærkt siltholdigt til 1,5 á 1,7 m under fundamentsunderkant.

På det foreliggende grundlag vurderes carporten generelt at være funderet på 1,5 á 1,7 m fyldaflejringer som er stærkt muldholdige og stedvis stærkt siltholdige. På baggrund heraf forventes sætninger og differenssætninger i størrelsesordenen 3-4 cm over en tidsperiode på 10-30 år afhængigt af iltningsgraden.

> Murværket omkring boring 2 har bevæget sig i en vertikal retning. Det er ikke utænkeligt, at der kan være sket en frosthævning i det stærkt siltede fyldlag, denne bevægelse vil kunne fortsætte, medmindre fundamenterne frostsikres fx ved en understøbning ned til 1,2 m under terræn.
>
> Udbedring af carportens funderingsmetode til en sætningsfri konstruktion vil medføre en understøbning af fundamenterne ned til overside bæredygtige lag, dvs. ned til det intakte senglaciale sandlag.
>
> Omkring boring 2 er der truffet st. siltholdigt finsand. Silt er betegnet som meget frostfarligt, og på baggrund heraf anbefales det, såfremt der ikke udføres en understøbning, at udlægge et dræn i underside fundament for at bortlede overfladevand. Dræn udføres i henhold til DS436."

Den geotekniske rapport blev sendt til selskabet, som forelagde den for en ingeniør. Selskabet sendte herefter brev af 8/11 2011 til klageren. Af brevet fremgår bl.a.:

> "Jeg har nu haft lejlighed til at drøfte Deres skadesag, og den fremsendte geotekniske rapport med ingeniør … fra …
>
> Den geotekniske rapport fra … konkluderer, at der vil kunne forventes restsætninger og differenssætninger i størrelsesordenen 3-4 cm over en periode på 10 - 30 år. Det er [ingeniørs] vurdering, at det er en overdreven forsigtig vurdering, som ikke med rimelighed kan begrundes i undersøgelser, der er foretaget.
>
> Erfaringsmæssigt kan man ikke regne med, at restsætningerne kan opgøres som glødetabet multipliceret med lagtykkelsen, idet dette jo ville forudsætte, at alt organisk materiale forsvandt 100 % og at det 'manglende materiale' 100 % bidrog til sætninger. Ud fra de foretagne undersøgelser vurderer [ingeniør], at man realistisk kan forvente restsætninger på ca. 0,5 - 1 cm.
>
> Der er et forholdsvist tykt fyldlag under garagen, og hvis fyldlaget er dårligt komprimeret, vil dette kunne bidrage til sætninger. Der er dog ikke foretaget egentlige styrkemålinger af fyldlaget, men da carporten nu har stået i snart 40 år, er der næppe heller grund til at forvente, at der vil kunne ske komprimering eller omlejring af betydning.
>
> Det må forventes, at der også i fremtiden vil kunne opstå revner som skal repareres, men der er ikke noget der tyder på, at der er tale om jordbundsforhold/fundering, som vil kunne forventes at medføre skader på carporten, som går ud over hvad I er blevet advaret om gennem tilstandsrapporten
> …
> På baggrund af den udarbejdede geotekniske rapport og min drøftelse med ingeniør …, finder jeg forsat ikke, at det er sandsynliggjort, at der vedrørende jeres carport er en sådan nærliggende risiko for skade, at en efterfundering kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen. Jeg fastholder derfor den tidligere fremsendte afgørelse."

Parterne og deres rådgivere korresponderede efterfølgende via mail om risikoen for yderligere sætninger. Af mail af 16/2 2012 fra selskabets ingeniør fremgår bl.a.:

"Det hele bygger muligvis på grundlæggende forskellig syn på - og erfaringer med - sætninger i organiskholdig fyldjord.

… A/S har ikke udført undersøgelser og kan derfor kun bedømme sagen helt overordnet og på et generelt plan. Det efterfølgende er derfor vores bedste vurdering byggende på vore generelle erfaringer. Eventuelle ugunstige afvigelser i forhold til vort skøn kan derfor ikke gøres til genstand for erstatningskrav mod os.

Jeg finder, at det er en mangel ved undersøgelsen, at der ikke er foretaget målinger, der kunne belyse fyldjordens primære sætningsegenskaber - fx. rammesondering. Herved kunne man få et skøn over fyldjordens komprimeringstilstand og K-modul, og derved danne sig et skøn over de sandsynlige primære sætninger.

Det er også bemærkelsesværdigt, at der ikke er udført nivellement til et par gennemgående murværksfuger - eller en anden form for måling af de tidligere indtrufne sætninger.

Normalt ville man mene, at det primære sætningsforløb for længst måtte være afsluttet. Men det kan jo ikke udelukkes, at fyldjordens komprimering er så ekstraordinær ringe, at selv meget små rystelser i området vil kunne udløse nye sætninger.

Ud fra fotos ser det ud som om, der tidligere har været foretaget revnereparationer. En sådan reparation af en tidligere revnedannelse er oftest et svagt punkt i murværket og kan atter blive synlig - selv ved meget små sætninger (og ofte også helt uden nye sætninger) idet alle fugttemperatur- og spændingsbetingede deformationer vil blive udløst der, hvor murværket er svagest. Hvis dette er tilfældet, kunne en løsning være, at kradse de skadede fuger ud og derefter foretage omfugning med stærkere mørtel efter indlægning af rustfaste stålstænger.

Jeg syntes fortsat, at et skøn på 30-40 mm lyder af meget for sekundær sætning - og også mere, end hvad der er vores erfaringer med sandfyld med glødetab 1,85-3,36 %. Det er jo normalt ikke således, at muldindholdet optræder som et selvstændigt lag, der forsvinder ved nedbrydning. Det organiske materiale er snarere fordelt i hele jordmatricen; og en del derfor også i sandstrukturens porer.

Ved vurdering af mulige fremtidige sætninger kan man ikke tage glødetalsprocenten og gange med lagtykkelsen. Glødetabet er er ikke en volumenstørrelse, men vægtprocent af tørstof.

Da vi som sagt (efter min mening) ikke har tilstrækkelige data, og endvidere ikke selv har haft jorden 'imellem fingrene' mener jeg ikke, at det vil kunne føre til noget med en dialog med …

En sætningsvurdering er jo ikke en sag man kan 'forhandle' sig frem til. Det må bygge på konkrete data og erfaring.

En løsning kunne måske være, at du tilbyder en kvalificeret revne-reparation udført af en murer, der er bekendt med armeringsforstærkede fuger."

Mailen fra selskabets ingeniør blev forelagt den ingeniør, der havde udfærdiget den geotekniske rapport. I mail af 17/2 2012 fremkom hun med følgende kommentarer:

"Det er korrekt, at en let rammesondering vil kunne sige noget om fyldjordens komprimeringstilstand. Vi har i denne opgave valgt udelukkende at vurdere restsætningerne ud fra det organiske indhold og ikke medtaget et evt. bidrag fra fyldjordens komprimering. Vi er af samme er-

faring som [ingeniør], når han skriver, at man normalt vil mene, at det primære sætningsforløb for længst må være afsluttet i fyldlaget. Men at man ikke kan udelukke, at fyldjordens komprimering kan være så ekstraordinær ringe, at selv små rystelser vil kunne udløse nye sætninger.

Vi mener at der er to løsningsmuligheder, enten en understøbning af fundamenterne eller en fuld armering af flere skifter for hele carporten, og ikke en punktarmering af de nuværende revner. Vores erfaring er, at en punktarmering blot vil medføre, at sætningerne opstår et andet sted på konstruktionen. Størrelsen af sætningerne er undertegnede og [ingeniør] uenige om, dog synes vi at være enige om, at der fortsat kan komme sætninger pga. at det organiske indhold i fyldjorden. Vores erfaring er dog endvidere, at der ved en fuldarmering af flere skifter på en konstruktion altid vil være svage punkter som fx vinduer og døre. I dette tilfælde er en af de største revner konstateret i soklen under døren ud mod terrassen, hvorfor vi fortsat mener, at den optimale løsning for dette projekt er understøbning af fundamenterne."

Klageren indhentede et overslag fra en entreprenør på arbejdet med understøbning og udbedring af sætningsrevnerne. Tilbuddet blev afgivet på baggrund af den geotekniske rapport og lød på 280.000 kr. eksklusiv moms.

Sagen er indbragt for nævnet den 27/8 2012. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Vi har rettet henvendelse til Dansk Boligforsikring, hvor vi har tegnet en Ejerskifteforsikring, da fundament til vores garage har sat sig. Sætning af fundament er beskrevet i diverse bilag nævnt herunder. På trods af flere fagfolks vurdering af, at der er risiko for yderligere skade på garage, mener Dansk Boligforsikring ikke, at de har noget dækningsansvar i forbindelse med forsikring tegnet hos dem. Vi har indtil videre betalt for udfærdigede rapporter i forbindelse med bilag E, F og H og er ikke blevet stillet nogen form for refusion i udsigt.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi ønsker at Dansk Boligforsikring erkender et ansvar mht. udbedring af beskrevne skade på garage. Fagfolk har gjort os opmærksomme på, at en understøbning af sokkel hele vejen rundt er den bedste løsning (med mindre det kan betale sig simpelthen at vælte garage og bygge en ny).
…
Bilag E: Rapport udfærdiget af … (visuel besigtigelse af skade på garage)
Bilag F: Jordbundsanalyse udarbejdet af …
…
Bilag H: Overslag mht. understøbning af sokkel på garage hele vejen rundt."

Selskabet fastholder i brev af 10/9 2012 til nævnet afgørelsen. Af brevet fremgår bl.a.:

"**2 Dansk Boligforsikring A/S opfattelse af sagen**
Sagen drejer sig om en garage fra 1973, og om de revner der er opstået i væggene skyldes aktive sætninger, der falder indenfor skadebegrebet under ejerskifteforsikringen.

På baggrund af de i sagen foreliggende oplysninger, er det selskabets opfattelse, at der ikke foreligger oplysninger, som kan underbygge, at der er en så nærliggende risiko for skade på

den omhandlede garage, at en efterfundering af skal dækkes i henhold til skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Af bilag … fremgår det, at selskabets rådgiver hos … har vurderet, at det primære sætningsforløb normalt vil være overstået, og at der vil være tale om sekundære sætninger. Rådgiveren har endvidere vurderet, at et skøn om fremtidige sætninger på 30-40 mm, er for højt ansat i jordbundsundersøgelsen - bilag ... Rådgiveren har overfor selskabet oplyst, at sætningerne erfaringsmæssigt vil ligge på 5 til 10 millimeter. Herudover har rådgiveren beskrevet, at tidligere reparerede revner, kan blive synlige igen, uden at det nødvendigvis skyldes yderligere sætninger i jordlagene, som følge af spændinger i materialet udløst af svingende temperaturer og et varierende fugtniveau. At der er revner i væggen i garagen betyder ikke, at der er aktive sætninger.

Jordbundsundersøgelsen - bilag … - underbygger efter selskabets opfattelse ikke, at der fremadrettet vil ske så store sætninger i jordlagene, at en efterfundering er nødvendig. Det bemærkes endvidere, at fundamenterne er nede i 90 cm jorddybde.

Af tilstandsrapporten - bilag … - fremgår det på side 6 i afsnit 3.1, at den bygningssagkyndige i juni måned 2005 registrerede revnedannelser i murværket i hjørnet mod carporten. Revnerne blev anmærket med karakteren K2. Af noten til anmærkningen fremgår det, at revnen også var synlig på den indvendige side, og at forholdet krævede løbende vedligeholdelse.

Klageren blev via oplysningerne i tilstandsrapportens afsnit 3.1 gjort opmærksom på, at der allerede var konstateret revner i murværket, og at der var behov for reparationer af selve murværket, og at forholdet i øvrigt krævede løbende vedligeholdelse. Det er selskabets opfattelse, at forholdet ikke er klart misvisende beskrevet og anmærket i tilstandsrapporten, og at en udbedring af selve revnerne ikke er dækningsberettigende på baggrund af forsikringsbetingelsernes punkt. 4, afsnit 1."

Hertil bemærker klageren i fax af 8/10 2012 til nævnet, at han tidligere har fået oplyst af den bygningssagkyndige, som udarbejdede tilstandsrapporten, at den af selskabet omtalte K2 vedrører en lodret revne i overgangen mellem hus og carport, og at det ikke er den revne, som han i øvrigt har fået udbedret, sagen vedrører.

Afslutningsvis har selskabet i brev af 23/10 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Vores overordnede synspunkt er, at revnerne i murværket ikke udgør en skade. Risikoen for restsætninger og yderligere revnedannelser er ganske begrænset som det fremgår af bilag …

En udbedring af de revner som findes i murværket i væggen mod skel mod nabo, kan udbedres ved ilægning af tenderstål. Denne udbedring er foreslået af både vores egen konsulent, se bilag …, og vores eksterne rådgiver hos ... Denne udbedringsmåde har et relativt begrænset omkostningsniveau, som vores konsulent estimerede til 3.500 kr. inkl. moms, hvilket vi i bilag … kulancemæssigt tilbød vores kunde at nedskrive selvrisikoen med.

Det er isoleret set korrekt, at revnerne i murværket i væggen mod skel mod nabo ikke var anmærket i tilstandsrapporten, og vi frafalder vores synspunkt om forsikringsbetingelsernes punkt 4 afsnit 1."

8. 83.117

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, 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 …

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder rapporten med fotos af revnerne i carporten.

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at der er tale om sætningsrevner, som ikke var til stede, da klageren overtog ejendommen. Selskabet har kulancemæssigt tilbudt at udbedre revnerne ved ilægning af tenderstål. Spørgsmålet er herefter, om og i hvilken grad funderingen af carporten indebærer en risiko for restsætninger og yderligere revnedannelse.

Den ingeniør, der har udarbejdet den geotekniske rapport, og den ingeniør, der har rådgivet selskabet, er ikke enige om besvarelsen af dette spørgsmål. Nævnet kan ikke på det foreliggende grundlag vurdere, hvem der har ret, men finder, at den foreliggende tvist ikke kan afgøres uden nærmere bevisførelse, herunder foretagelse af syn og skøn,

som ikke kan ske ved nævnet, men som i givet fald bør foregå ved domstolene. Nævnet kan herefter, jfr. § 4 i nævnets vedtægter, ikke viderebehandle sagen, hvorfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson