Ankenævnet for Forsikring

Den 6. oktober blev i sag nr. 85454:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

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 en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets behandling af en anmeldt skade på fundamentet af ejendommen.

Selskabet har tilbudt at udbetale erstatning for udgifterne forbundet med udskiftning af rådne og rådnende træpæle, der udgør en del af ejendommens fundament. Selskabet har beregnet erstatningen med 80 % fradrag for værdiforringelse, svarende til værdiforringelsen af træpælene.

Spørgsmålet om, hvorvidt der er forsikringsdækning for den anmeldte skade på ejendommens fundament, blev forelagt nævnet, der ved kendelse nr. 80.858 afsagt den 23/4 2012 gav klageren medhold. Af kendelsen fremgår bl.a.:

> "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."

…

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 lige-

ledes 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.'
...
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."

Af mail af 22/1 2013 fra et funderingsfirma fremgår bl.a.:

"

Hermed revideret pæleplan med 12 pæle i stedet. Prisændringen fremgår af nedenstående (forudsat en pælelængde på 3 m.)

	Enhed	Antal	Enhedspris	Sum, excl. moms	Sum, incl. moms
Mobilisering / demobilisering af mandskab og minirambuk	Fast	1	9.000	9.000	11.250
Ophugning samt bortskaffelse af eksisterende beton gulv	31	m2	750	23.250	29.063
Ramning af Ø-159 mm minipæle	36	Mtr.	750	27.000	33.750
Udstøbning af pæle	36	Mtr.	60	2.160	2.700
Kapning	12	stk.	250	3.000	3.750
Støbning af nyt selvbærende, dobbelarmeret gulv	31	m2	1.650	51.150	63.938
Sum, kr.				115.560	144.450

"

Af brev af 25/2 2013 fra en projektrådgiver fremgår bl.a.:

"**Tilbud Vedr. Retablering**

Murerarbejde
Nedbrydning af eksisterende gasbetonvæg mellem stue og bryggers Retablering af ny gasbetonvæg mellem stue og køkken
Støbning af pudslag (bryggers, stue samt dele af køkken)
Pudsning/reparationer af indvendig vægge (stue, bryggers samt dele af køkken) Vandskuring af vægge (bryggers)
Levering og montering af 30x30 klinke inkl. Sokkelflise (bryggers)
Bortkørsel af ejet affald
Materialer til overstående punkter

Tømrerarbejde
Reparation af loft mellem køkken og stue
Nedtagning og opsætning af eksisterende køkken, ekskl. materialer

Elarbejde
Genetablering af el installation i køkken og bryggers Samt væg mellem køkken og stue

Vvsarbejde
Demontering af eksisterende samt tilslutning af ny
Køkkenvask og armatur, leveret af bygherrer
Nye vandrør til køkken- og bryggersvask, samt nye afspærringsventiler Installationen er forberedt for tilslutning af vaske- og opvaskemaskine
Rep. af vandstik
Frakobling af radiator i stue samt gulvvarme i udestue
Nye varmerør til radiator i stue samt gulvvarme i udestue - ført i gulv / væg Tilkobling af eksisterende vand- & varmeinstallation i den resterende del af huset Nyt afløb til bryggersvask, herunder nyt gulvafløb.
Eksisterende udendørshane kan benyttes som vandtilslutning til evt. udendørs brug samt skurvogn.
Bortkørsel af affald som følgende af ovenstående arbejde
Lokalisering af skjulte rør i gulv, udført vha. lækagesporing

Malerarbejde
Spartling af gasbetonvæg mellem køkken og stue Opsætning af filt

Samlet pris på overstående arbejde,

Pris inkl. Moms: 123.500,00 kr."

Af dokument fremgår bl.a.:

	Pris incl moms	Note
Bryggers:	**8.392**	3,5 x 2,3 = 8 m2
Klinker	7.000	
Tapet/maling	1.392	Flugger 87 kr(tapet mal)
Køkken:	**10.644**	4,5 x 3 = 13,5 m2
Opsæt støvvæg	4.725	MP Mure
Venyl gulv	3.570	Garant
Tapet/maling	2.349	Flugger 87 kr(tapet mal)
Stue:	**11.494**	4,1 x 7,5 = 31 m2
Tæppe	6.100	Garant
Tapet/maling	5.394	Flugger 87 kr(tapet mal)
Generelt:	**276.950**	
Arkil Råbetongulv jf tilbud	144.450	ARKIL
Følgesager jf tilbud	123.500	MP Mure + andre
All-risk forsikring	9.000	Tryg Forsikring
MP styre projektet. 8% af den samlede vvs, elektrikker		MP Mure
Samlet incl moms	**307.480**	
Skurvogn	*15.000*	*2 md + transport dalsgaard-as.dk*

"

Af selskabets mail af 28/2 2013 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Tak for det fremsendte.

Vores besigtigelseskonsulent har ikke rigtigt nogen mulighed for at vurdere det fremsendte i detaljer, da han ikke har set på huset, med tanke på det arbejde som nu skal udføres. Men da din klient jo selv skal afholde størstedelen af omkostningerne, går jeg ud fra, at han har sikret sig, at tilbuddet er ok, og kun vedrører de relevante arbejder.
En enkelt lille ting er, at det ser ud til, at klinker til bryggers er medtaget to gange. Mureren har indeholdt levering af klinker i sit tilbud. Deres klient har i Øvrigt tidligere selv optaget klinker m.m. i bryggers, med henblik på etablering af gulvvarme. Denne del er derfor, jf. vores tidligere afgørelse, undtaget fra forsikringsdækningen.

I det omfang vi er enige om erstatningsopgørelsen, vil jeg ikke stille krav om, at der indhentes flere tilbud, og jeg godkender derfor, at arbejdet udføres iht. de indhentede tilbud.

Da alt arbejdet udføres i forbindelse med udskiftningen af de nedslidte træpæle, beregnes erstatningen som 20 % af de samlede udbedringsomkostninger (- levering og montering af klinker i bryggers). Jeg opgør derfor erstatningen til i alt kr. 60.000, som vil blive udbetalt iht. forsikringsbetingelserne, når arbejdet er udført og vi har modtaget kopi af fakturaen, som dokumentation for erstatningens anvendelse. Der fradrages ikke yderligere selvrisiko ved udbetalingen."

I klageskema af 5/12 2013 har klagerens advokat bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.**

Sætningsskader gulve.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
Dækning og udbedring i overensstemmelse med rapporten fra Cowi.

Udbedringsmetoden og omkostningerne herved skal konstateres."

Dertil har selskabet i brev af 30/12 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

"Som det fremgår af medsendte bilag B, har Dansk Boligforsikring ved brev af 16. oktober 2012, meddelt klagers advokat, at der ved beregningen af erstatningen ville blive aldersnedskrevet med 80 %, henset til at træpælefunderingens sædvanlige levetid er opbrugt.

Klagers advokat har på intet tidspunkt bestridt, at træpælenes sædvanlige levetid er opbrugt, og det er først ved e-mail af 26. juni 2013 (bilag E), at advokaten gør indsigelser mod aldersnedskrivningen. Advokaten begrunder dog ikke nærmere, hvorfor hans klienter ikke kan acceptere selskabets opgørelse.

Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen

Som det fremgår af bilag B, har Dansk Boligforsikring modtaget sikre oplysninger om træpæle- funderingen fra 1978, idet ingeniør …, tidligere var ansat hos … Jordbor, og sandsynligvis selv har stået for piloteringen i 1978, jf. garantibevis (bilag F), som ses underskrevet af … .

Det bemærkes, at … A/S senere blev overtaget af … A/S, som derfor er i besiddelse af det oprindelige funderingsprojekt.

… har oplyst, at de anvendte træpæle er trykimprægnerede granpæle. Den type pæle skulle kunne opnå en holdbarhed på ca. 30 år ved direkte jordkontakt. Som det fremgår af bilag E, blev der ved udførelsen givet 20 års garanti på arbejde og materialer.
Da pælene i dag er 35 år gamle, er den gennemsnitlige forventede levetid med sikkerhed udløbet, og på den baggrund er erstatningen opgjort som 20 % af de samlede udbedringsomkostninger. Det bemærkes for god ordens skyld, at der forsat ikke er konstateret sætningsskader på klagers ejendom, udover i bryggers (anmeldt i 2009, se selskabets indlæg af 22. august 2011 i tidligere sag nr. 80.858).

Konklusion

Da træpælepiloteringen fra 1978 er udført efter en på den tid gængs og anerkendt funderingsmetode, og da den dækkede skaderisiko derfor alene består i mulig nedbrydning som følge af sædvanlig nedslidning, er det skadesramtes værdi givetvist forringet med mere end 30 °h på grund af slid og ælde. Erstatningen kan på den baggrund opgøres under hensyn til konstruktionens værdiforringelse.

Da den forventede levetid allerede er overskredet, udgør værdiforringelsen 80 %, og klagen bør derfor afvises."

Ved brev af 21/5 2014 har nævnets sekretariat anmodet om selskabets kommentarer til retspraksis – herunder Højesterets dom gengivet i UfR. 2006, side 544 - om afskrivning af erstatning for beskadigede og ubeskadigede bygningsdele i relation til selskabets afgørelse om, at der ved beregningen af erstatningen for det anmeldte forhold skal ske fradrag for værdiforringelse på 80 % i de samlede udbedringsomkostninger. Dertil har selskabet i brev af 14/7 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"Selskabet har i nærværende sag foretaget afskrivning på den samlede udbedring, da alle arbejder er nødvendige for at kunne udskifte de nedslidte funderingspæle.

Sagen er atypisk i forhold til den praksis der henvises til, idet der i denne sag ikke kan skelnes mellem skaderamte bygningsdele, og bygningsdele der er værdiforringet pga. af slid og ælde. Det, som Ankenævnet i kendelse af 23. april 2012 er kommet frem til, udgør en skade, er således det forhold, at husets træpælefundering er så nedslidt, at der iht. rapport udarbejdet af Cowi, kan forventes skader inden for en kortere årrække.

Der er fortsat ikke aktuelle skader, som følge af dette forhold.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at den sydlige del af ejendommen blev efterpiloteret i 1978. Arbejdet den gang bestod i, at der blev udført en ny armeret gulvkonstruktion, opbygget på nedpressede træpæle. Det var allerede på udførelsestidspunktet velkendt, at den udførte konstruktion, ikke kunne forventes at have en levetid på mere end 25 - 30 år.

Det er selskabets opfattelse, at nedslidningen vedrører gulvkonstruktionen som sådan. De armerede betongulve vil naturligvis isoleret set have en betydelig længere levetid end de træpæle der bærer konstruktionen, men da betongulvets levetid netop afhænger helt af fun-

deringspælene, giver det ikke nogen mening at foretage en prismæssig opdeling af reparationsarbejdet på gulvkonstruktionen.

Øvrige arbejder der udføres, sker alene som nødvendige følgearbejder. Følgearbejderne indbefatter genetablering af gulvvarme og vand-/afløbsinstallationer i gulvene, etablering af pudslag og flisebelægninger på gulvene samt nødvendige maler-/spartelreparationer.
Af øvrige følgearbejder kan nævnes nedtagning og opsætning af køkken, samt nedtagning og genopsætning af en skillevæg mellem stue og køkken, der står på gulvet. Disse arbejder medfører isoleret set ikke nogen forbedringer, men arbejderne er nødvendige for at kunne udskifte gulvkonstruktionen.

Udgifterne til sidstnævnte arbejder er ikke nærmere udspecificeret i det tilbud der ligger til grund for erstatningsopgørelsen. I det omfang Ankenævnet måtte finde, at arbejder der vedrører nedtagning og genopsætning af ubeskadigede bygningsdele, skal opgøres særskilt uden aldersnedskrivning, vil prisen for nedtagning/genopsætning af køkken skønsmæssigt kunne sættes til kr. 10.000 ekskl. moms, og prisen for nedtagning/genopsætning af skillevæg kan ansættes til kr. 15.000 ekskl. moms, i alt kr. 31.250 inkl. moms.

Det fastholdes i øvrigt at de anvendte trykimprægnerede træpæle, anbragt i direkte kontakt med jorden, har udlevet den forventede levetid, hvorfor forbedringen ved udskiftning til moderne stålminipæle vil kunne fastsættes til 80 % af den samlede udgift forbundet hermed."

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.
…
5. Erstatningsberegning
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

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.

Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring.

Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.

5.1.
Erstatningen forfalder til udbetaling, når
- der er ført bevis for erstatningens anvendelse
- det offentliges eventuelle undersøgelse i anledning af skaden er afsluttet, og politirapporten er modtaget af Dansk Boligforsikring A/S
- de nødvendige dokumenter for eventuel udbetaling til fri rådighed er Dansk Boligforsikring A/S i hænde.
- Erstatningskravet bortfalder i det omfang, der ikke inden for 5 år fra skadesdagen er ført bevis for, at erstatningen er anvendt som her anført."

Nævnet udtaler:

Selskabet har med henvisning til værdiforringelsen af træpælene tilbudt at erstatte 20 % af de samlede udgifter til udbedring af den dækningsberettigende skade. Til støtte herfor har selskabet blandt andet anført, at da betongulvets levetid helt afhænger af funderingspælenes levetid, giver det ikke nogen mening at foretage en prismæssig opdeling af reparationsarbejdet på gulvkonstruktionen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at det alene er de oprindelige træpæle, der er værdiforringede på grund af slid og ælde. Revnerne i bryggersgulvet må nævnet lægge til grund er en følge af den dækningsberettigende skade og skyldes derfor ikke slid og ælde. For så vidt angår de øvrige udskiftede/genanvendte bygningsdeles værdi, er der ikke oplysning om, at den er nedsat på grund af slid og ælde.

Det er således værdiforringelsen af træpælene, der skal tages udgangspunkt i ved vurderingen af, om forsikringsbetingelsernes bestemmelse om afskrivning kan finde anvendelse.

Nævnet må på baggrund af det oplyste om udgifterne til udbedringen af den samlede dækningsberettigende skade lægge til grund, at værdiforringelsen af træpælene udgør mindre end 30 % af dette beløb. Selskabet er derfor ikke berettiget til at foretage af-

skrivning som sket, jf. også Højesterets dom gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2006, side 544.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det ikke er berettiget til at foretage fradrag i erstatningen som følge af slid og ælde.

Poul Sørensen