Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. juni 2019 blev i sag nr. 92660:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1986, og i 1990 er der tilbygget garage. Klageren har overtaget ejendommen den 9/3 2008. Tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 22/10 2007, indeholder bl.a. følgende oplysninger:

B	**Garage/udhus**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Der er revner i sokkel mod sydvest. Note: Skønnes at være revnet pudslag.

Klageren har i klageskemaet af 13/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> Der er konstateret sætningsskade på garage/værksteds bygning.
>
> Tilstandsrapporten, som er grundlag for ejerskifteforsikringen, bemærker en revne i fundamentet, men angiver det som pudsskade og ikke sætningsskade. Som køber har jeg ikke haft mulighed for at forudse, at pudsskaden ville udvikle sig til en sætningsskade.
>
> Derfor skal ejerskifteforsikringen dække udgift til stabilisering af bygningen.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Forsikringen skal dække udgifterne til stabilisering af bygningen."

I brev af 28/9 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Indledning
Sagen vedrører en sætningsrevne konstateret i fundament og betondæk på klagers garage. Dansk Boligforsikring har ikke efter en besigtigelse vurderet, at der ville være behov for fundament forstærkninger, men der er foretaget en opmåling, så det vil være muligt at registrere en evt. udvikling i forholdet. Klager gør krav på en stabilisering af bygningen.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende … d. 9. marts 2008.
…
Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 28.000 pr. skade, i alt kr. 28.000 i forsikringsperioden på 10 år, bilag C.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 30. april 2018, at der var konstateret en sætningsrevne i fundamentet på garagen, bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 17. maj 2018. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag E. Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 30. maj 2018, da det lægges til grund at der er tale om en ældre revne, som ikke nedsætter værdi eller brugbarhed af bygningen, bilag F.

Ved e-mail af 21. juni 2018 anmodes klageafdelingen om at bekræfte dækning af det anmeldte forhold, og det gøres gældende, at der allerede efter få måneder kan konstateres udvikling i sætningsrevnen, bilag G.

Dansk Boligforsikring besvarede kundens klage d. 16. juli 2018. Selskabet har anerkendt, at en reparation af revnen vil være dækket, men der findes forsat ikke grundlag for at foretage forstærkninger af fundamentet. Derimod bekræftes det, at der vil kunne foretages en genbesigtigelse med henblik på kontrol af de afsatte målepunkter, bilag H.

Klager afviser dog efterfølgende at det skulle være muligt at måle forandringer allerede efter 3 måneder, bilag I.

Selskabet har foreløbigt ikke foretaget sig yderligere i sagen, men er naturligvis fortsat indstillet på at genbesigtige, hvis dette ønskes.

I forbindelse med klagebehandlingen er den tidligere tilstandsrapport fra oktober 2000 blevet indhentet. Her ses revnen også registeret med karakteren K1, bilag J.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.
Klagers garage er opført i 1990. Garagen er opdelt i en garage del og et redskabsrum, og ved skillevæggen mellem garage og redskabsrum er der en gennemgående sætningsrevne.

Revnen vurderes at være af ældre dato, hvilket underbygges af, at revnen er blevet markeret på en tegning som klager modtog fra den tidligere ejer i forbindelse med handlen i 2008, og også ses anmærket i en tidligere tilstandsrapport fra 2000.

Det vurderes at være overvejende sandsynligt, at der er tale om en sætning, der er opstået kort efter opførelsen af bygningen, fordi de to dele, hhv. garage og redskabsrum, ikke er funderet ens.

Ved prøvegravning er der konstateret sandet jord på grunden, og på baggrund af husets kystnære beliggenhed, er det sandsynligt, at der også findes sandjord under huset. Sand vil normalt ikke kunne give anledning til sætninger af betydning efter 28 år.

Revnen er opmålt til max. 7 mm og der ses ikke tegn på, at der har været udført reparationer. De 7 mm kan således ses som et udtryk for den samlede vandrette forskydning efter 28 år. Ved laseropmåling er der konstateret en skævhed på redskabsrummet på ca. 1 cm over 3 m.

Såvel revne som skævhed er i en størrelsesorden, som er uden betydning for bygningens værdi og brugbarhed, men revnen bør dog repareres af hensyn til risikoen for fugtindtrængning og frostskader.

Henset til skadens begrænsede omfang, og det forhold, at klager ifølge eget udsagn først har bemærket revnen efter 10 år, er det klager, der må påvise, at der skulle være behov for stabilisering/grundforstærkning af hensyn til at undgå fremtidige skader på bygningen.

Klager har ikke sandsynliggjort, at der skulle være nærliggende risiko for skade, og ejerskifteforsikringen kan derfor ikke på det foreliggende grundlag tilbyde dækning iht. klagers krav."

Klageren har i mail af 30/9 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Forsikringsselskabet har i brev af 28. september 2018 til ankenævnet fremført, at de finder, at sætningen af bygningen er stabil, og at der derfor ikke er behov for understøttelse af fundamentet. Forsikringstager finder at dette er en forkert fortolkning af sagens data, og at sætningen fortsat er under udvikling, hvilket fremgår af følgende:

Bygningen er opført i 1990. I år 2000 angives en revne i fundamentet. I år 2008 angives igen en revne i fundamentet. I tilstandsrapporten 2008 skrives: 'K1, der er revner i sokkel sydvest. Note skønnes at være revnet pudslag.'

Der er således ikke registreret en sætningsskade på dette tidspunkt 18 år efter opførelse af bygningen. Først 10 år senere har revnen udviklet sig til en egentlig sætningsskade med en revne ikke kun i pudslaget men igennem hele fundamentet af bygningen.

Sætningen har således udviklet sig igennem de seneste år med en hastighed på af størrelsesorden 1 mm om året.

På basis af forsikringsselskabets afmærkninger 17 maj 2018 kan det desuden bekræftes at sætningen er under fortsat udvikling. Forsikringsselskabets påstand at sætningen er stabiliseret er således forkert. Det må forventes at sætningen under fortsat udvikling før eller siden vil medføre utætheder i bygningens tag og/eller vægge, som kan medføre vandindtrængen.

Forsikringstager har haft en geoteknisk konsulent til at udarbejde et tilbud på stabilisering af bygningen. Der er ifølge det oplyste behov for at udføre nogle jordbundsboringer og efterfølgende understøttelse af fundament. Udgiften skønnes til ca. 180.000 kr. Med en selvrisiko på 28.000 kr.

medfører dette en udgift til forsikringsselskabet på ca. 150.000 kr. Forsikringstager mener at forsikringsselskabet skal pålægges at dække udgift til stabilisering af bygningen."

Selskabet har i brev af 13/12 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagers bemærkninger indeholder ikke nye oplysninger, men det kan oplyses, at den geotekniske konsulent, som klager henviser til, er en repræsentant fra Uretek …, som klager har anmodet om at give tilbud på en efterfundering/stabilisering.

Der er dog ikke i anledning af tilbuddet blevet foretaget nogen undersøgelser, med henblik på at afdække behovet for efterfundering/stabilisering.

For fuldstændighedens skyld fremlægges tilbuddet fra Uretek som nyt bilag K, idet det dog skal understreges, at tilbuddet ikke vurderes at indeholde relevante oplysninger, da der ikke er udført undersøgelser af jordbunden under redskabsrummet, eller foretaget en konkret vurdering af den fremtidige sætningsrisiko."

I mail af 15/12 2018 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Forsikringsselskabet angiver i brev 13 dec. 2018 at klager ikke har fået foretaget boreprøver eller foretaget en teknisk undersøgelse af fremtidig sætningsrisiko. Forsikringstager har oplyst, at sætningen er aktiv, og den har nu udviklet sig yderligere flere mm i løbet af det seneste halve år siden forsikringsselskabet besigtigede sætningen. Forsikringsselskabets påstand om at sætningen ikke er aktiv er således forkert. Forsikringstager finder derfor, at forsikringsselskabet skal dække udgifter til boreprøver og teknisk undersøgelse samt stabilisering af sætningen."

I mail af 17/12 2018 fra klageren til nævnet hedder det bl.a. videre:

"Forsikringstager har uploaded 3 stk. fotos. … Foto … er garagebygningen set fra vest. Revne i fundamentet ses nederst på fotoet. Foto … er tillige bygningen set fra vest hvor der er zoomet ind på revnen i fundamentet.

Den aktuelle måling december 2018 viser 4.5 cm imellem blyantsmærkerne afsat af forsikringsselskabet for et halvt år siden. Afstanden imellem blyantsmarkeringerne var 4.0 cm da de blev optegnet for et halvt år siden, som vist på foto uploaded tidligere af forsikringsselskabet.

Dette dokumenterer, at sætningen ikke er stabil men aktiv.

Foto … viser garagebygningen set fra øst. Man bemærker at bræddevæggen viser et knæk til højre fra stige enderne dvs. der hvor sætningsrevnen er udviklet i fundamentet. Sætningen truer med at ødelægge væggene i bygningen, og truer dermed tagkonstruktionen."

Selskabet har i brev af 19/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremsendt et billede som skulle vise, at der er sket en markant og synlig udvikling i revnen på garagen, over en periode på kun 7 måneder. Selskabet har sammenlignet det nye bille-

de, med et billede fra besigtigelsen i maj 2018, og konklusionen er, at der ikke er nogen synlig udvikling i revnen. Fotosammenligningen vedhæftes."

Klageren har hertil i mail af 20/2 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Forsikringsselskabet viser 19 feb 2019 et foto der ifølge deres brev er foto fra 18 maj 2018 og som tilsyneladende viser, at afstanden imellem selskabets blyantsmarkeringer skulle have været ca 4.4 cm dvs det samme som måles 19 dec 2018.

Men denne angivelse fra forsikringsselskabet er forkert. Afstanden imellem blyantsstregerne var afsat til 4.0 cm på alle markeringerne, som forsikringsselskabet selv har afsat og utallige foto af. Fotoet vist af selskabet er tydeligvis billedbehandlet og således forfalsket. Dette ses feks af den hvide kant som ses på tommestokken, som fotoet har fået lagt hen over det originale foto. Fotoet skal vises med den originale tommestoks placering og ikke den som de viser, der er vippet for, at vise en større afstand imellem markeringerne end der oprindelig var på fotoet.

Jeg har ikke selv foto af selskabets oprindelige markering, men selskabet har taget mange fotos af markeringen både mod øst og vest langs bygningen, imens jeg var til stede. Selv har jeg foto fra august 2018, som viser at revnen har udviklet sig fra de oprindelige 4.0 cm imellem markeringerne i maj til 4.2-4.3 cm.

Jeg havde ikke forestillet mig at markeringerne oprindelig alle afsat af selskabet til 4.0 cm nu pludselig skulle blive ændret og påstået at være 4.4 cm.

Selskabet bør præsentere de oprindelige originale foto af markeringerne både på øst og vest siden og uden ændring af tommestokkens placering, som tydeligt ses at være sket på deres foto præsenteret 19 feb 2019."

Selskabet har i brev af 12/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har tilsyneladende misforstået formålet med det sammenlignende billede, hvor tommestokken ganske rigtigt er flyttet i forhold til det oprindelige foto. Det kan oplyses, at det oprindelige billede findes i Bilag E – fotos på side 19.

Som det også burde fremgå, er tommestokken netop blevet flyttet i forhold til det oprindelige billede, fordi tommestokken på det af klager fremsendte billede ikke er lagt tilsvarende placeringen på det oprindelige billede. Skalaen på tommestokken er ikke ændret, og derfor må det fastholdes, at der ikke er sket nogen synlig udvikling i revnen."

Nævnet har fået forelagt yderligere korrespondance fra parterne, mails/breve af 16/3, 17/3, 9/4, 15/4 og 17/4 2019.

Af tidligere tilstandsrapport af 25/10 2000 fremgår bl.a.:

6. 92660

B	*Garage/udhus*		
B	*1.0 Fundamenter/Sokler*		
	1.2 Sokkel	*K1*	*Lodrette revner i sokkel udfor tværvæg i garagen. Revnerne anbefales repareret for at forebygge frostskader. Revnerne skønnes uden konstruktiv betydning.*

Af skadeanmeldelse af 30/4 2018 fremgår bl.a.:

> **"Hvornår blev skaden opdaget (dato)**
> Søndag, 4 marts 2018
>
> **Hvordan blev skaden opdaget**
> Under slåning af græs ses at fundamentet er revnet
>
> **Hvori består skaden (hvad er skadesramt)**
> Revne i fundament som udvikler sig. Revnen er nu ca 0.5 cm bred og strækker sig igennem hele bygningen ca. 5 m. Det er formentlig en sætningsskade som følge af ændringer i undergrunden."

I selskabets besigtigelsesnotat af 29/5 2018 hedder det bl.a.:

> **"Beskrivelse:**
> Ved besigtigelse af FT garage (Bygn. B i TR) forklarer FT at han har opdaget en revne, som går fra soklen på vestsiden igennem til soklen på østsiden, FT kan ikke fortælle, hvornår den er opstået, men mener at der er sket forværring inden for den sidste tid se foto sætningsrevnen nr. 1-8.
>
> FT fremviser en mappe med tegninger over huset og garagen, som er overdraget fra den tidligere ejer. På en af tegningerne af garagen ses sætningsreven, som FT anmelder, indtegnet/beskrevet. FT oplyser at det ikke er ham der markeret revnen på tegningen. Revnen må derfor have været der før overtagelse se foto tegninger nr. 1-2.
>
> Ved frigravning af soklen konstateres at revnen går hele vejen ned i fundamentet, se foto fundament på østsiden nr. 1-5.
>
> Ved hjælp af laser kan man se at den bagerste del af bygningen hælder godt en cm nedad mod syd. Der er tale om det bagerste rum altså derfra hvor revne er og nedad. Indvendigt konstateres også skævheder, men gulvet er generelt ujævnt, hvorfor det ikke er muligt at lave en præcis udmåling. Se foto opmåling nr. 1-11.
>
> Da FT mener at der er aktive bevægelser, har jeg afsat nogle målepunkter, se foto registrering nr. 1-4. Jeg foreslår FT, at vi laver en genbesigtigelse til august/september.
>
> Konstruktionen er udført med sædvanligt randfundament udført med fundablokke nede i jorden og de to sidste skifter er lavet med LECA blokke. Terrændækket kunne jeg ikke se opbygningen på men formoder pga. huses alder er der her er tale om 10 cm betondæk med armering i. Formentligt udstøbt på grus. I garagen er der en smøregrav. Selve bygningen er et bjælkehus, med betontagsten på taget.

NOTE: FT fortæller at pga. policen er ved at udløbe ville han lige gennemgå huset og opdaget så denne skade revne i fundament og terrændæk.
…
Årsag/konklusion:
Hvad er årsagen – husk begrundelse? Der er ikke udført jordbundsundersøgelser, men jeg mener at den mest sandsynlige forklaring er, at en del af bygningen kan stå på opfyldt jord. Det er også muligt, at der ikke er funderet til samme dybde under hele bygningen. Jorden blev konstateret ret sandet, hvilket er forventeligt i kystnært område …

Jeg mener, at vi kan lægge til grund at det er en ældre sætning, og det er sandsynligt at der efter 28 år vil forekomme restsætninger af betydning. Ved fundering på sand, burde huset have konsolideret sig. Hvis det ved genbesigtigelse viser sig, at bygningen synker målbart eller revnerne bliver større, må vi få en geotekniker til at foretage yderligere undersøgelser, men jeg vurderer det ikke som sandsynligt.
…
Udbedring:
Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader: Revnen bør udbedres af hensyn til fugt/frost (under kr. 5.000)"

Af tilbud af 11/7 2018 fra Uretek til klageren fremgår bl.a.:

"I henhold til aftale fremsendes hermed tilbud på stabilisering af fundament og gulvkonstruktion på garage på ovenstående adresse.

Formål
I forbindelse med deres vurdering af behovet for en eventuel stabilisering af ejendommen, er Uretek blevet anmodet om at udføre en besigtigelse med henblik på udarbejdelse af tilbud på stabilisering med Uretek Metoden®.

Formålet med nærværende tilbud er at give en orientering om løsningsmulighed med Uretek Metoden®, herunder også angivelse af pris på den foreslåede løsningsmetode samt forslag og pris på anbefalet geoteknisk undersøgelse. Uretek er ikke teknisk rådgiver og tilbyder ikke andre løsninger end Uretek Metoden og ScrewFast Skruepæle.
…
Eksisterende forhold
Garagen er opført i 1989 i et plan. Fundamentet er beskrevet på tegninger til at være i en dybde af min. 0,9 meter under terræn.

Skader/område
Ved den ovennævnte besigtigelse blev der konstateret revner og tydelige sætninger ved bygningsdel mod syd. Se skitse på næste side.

Sætningsårsag
Årsagen til i sætningerne i fundament og terrændæk kendes ikke med sikkerhed. Det må dog formodes, at årsagen skyldes sætningsgivende og at der ved opførelsen ikke er taget hensyn til dette. Kort fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, viser at rørlagt vandløb er placeret tæt på, eller under bygningsdelen. Dette bør undersøges, søg evt. tinglysningen på ejendommen.
…

Geoteknisk undersøgelse
Hvis en nøjagtig viden om undergrunden er påkrævet/ønsket, skal der foretages en geoteknisk undersøgelse/boreprøve.
…
Tilbuddet omfatter
Stabilisering af et aftalt afgrænset område på ca. 19,5 meter randfundament, samt ca. 24,0 m2 gulvkonstruktion, fra underkant fundament og gulvkonstruktion, til 2,0 meter under terræn.
…
Pris

Anstillingsomkostninger	12.000,00
Stabilisering af ca. 19,5 m randfundament	88.200,00
Stabilisering af ca. 24,0 m2 terrændæk	36.600,00
	139.800,00
Moms (25 %)	34.950,00
I alt inkl. moms (DKK)	174.750,00"

Nævnet har fået forelagt fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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."

Nævnet udtaler:

Garagen er bygget i 1990. Klageren har overtaget ejendommen den 9/3 2008 og har den 30/4 2018 anmeldt, at der er konstateret en gennemgående sætningsrevne udvendigt og gennem hele bygningens betondæk ved skillevæggen mellem garage-delen og redskabsrummet i garagebygningen. Han har anført, at der siden skadeanmeldelsen er sket en udvikling i revnen, og at sætningen truer med at give skade på vægge og tagkonstruktion.

9. 92660

Klageren kræver, at selskabet skal betale for stabilisering af bygningen. Han har indhentet et tilbud fra Uretek på stabilisering af fundament og gulvkonstruktion ved "Uretek-metoden" – injicering af ekspanderende materiale.

Selskabet har anerkendt, at en reparation af revnen vil være dækket af forsikringen, uanset at det af tilstandsrapporten med K1 fremgår, at "der er revner i sokkel mod sydvest … Skønnes at være revnet pudslag". Selskabet har afvist, at klageren har krav på dækning for stabilisering/grundforstærkning for at undgå fremtidige skader, og selskabet har blandt andet anført, at der ikke af fotos ses at være udvikling af revnen siden selskabets besigtigelse i maj 2018.

I selskabets besigtigelsesnotat af 29/5 2018 hedder det, at der ikke er udført jordbundsundersøgelser, men at de mest sandsynlige forklaringer på skaden er, at en del af bygningen står på opfyldt jord, eller at der ikke er funderet til samme dybde under hele bygningen. Ved frigravning ses det, at revnen går hele vejen ned i fundamentet. Det vurderes, at der er tale om en ældre sætning, og at huset ved fundering på sand nu burde have konsolideret sig. Konsulenten har afsat målepunkter ved skaden, og selskabet har tilbudt klageren at foretage en fornyet besigtigelse for at vurdere skadens udvikling.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der er nærliggende risiko for fremtidig skadeudvikling og dermed et forsikringsdækket behov for at foretage stabilisering af grunden under garagen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for skade, og nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for en stabilisering af garagebygningen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er udført geotekniske undersøgelser af bygningens funderingsforhold og herunder foretaget en vurdering af omfanget af eventuelle forventede restsætninger.

10. 92660

Nævnet har desuden lagt vægt på, at der er tale om revner, som er omtalt i tilstandsrapport af 2000 og tilstandsrapport af 2007. Endvidere er det på en fremlagt bygningstegning markeret, at der er "sætning" gennemgående fra facade til facade i garagebygningen, og nævnet lægger til grund, at denne markering er foretaget af sælger før klagerens overtagelse af ejendommen. Der er således ikke tale om nyopståede skader, og det er efter nævnets opfattelse ofte forekommende, at de væsentligste sætninger af en bygning sker i den første periode af bygningens levetid.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremlagte fotomateriale ikke giver et sikkert grundlag for at fastslå, at der er sket en nævneværdig udvikling af skadebilledet, siden selskabet besigtigede skaden i maj 2018 eller i øvrigt inden for de seneste år.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at bekoste, at der udføres geotekniske undersøgelser af garagens funderingsforhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings