

Den 14. november 2011 blev i sag nr. 79.607:

XXXXXX XXXXXXXX  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX  
 XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S  
 Midtermolen 7  
 2100 København Ø

afsagt

#### k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over selskabet afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med anmeldte sætningsskader på den forsikrede ejendom.

Selskabet henviser til det, der er oplyst om sætningsskaderne på klagerens ejendom i tilstandsrapporten, samt til, at restsætningerne er af en størrelsesorden, der ikke medfører nærliggende risiko for skade på bygningen. Endvidere gør selskabet gældende, at de konstaterede revnedannelser - bortset fra dem der befinder sig i trappeområdet - kan karakteriseres som forhold, der ikke går ud over, hvad man sædvanligvis kan forvente af en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1936, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/10 1997 på baggrund af tilstandsrapport af 21/8 1997. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

**"Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
...			
A	2.8 Andet:	K3	Terræn under kældergulve er sunket, hvorved kældergulv og lette vægge m.v. i kælder er

2.

79.607

med sætninger/-deformeringer. Bærende hovedskillevæg i kælder har ligeledes sat sig en smule og revet bjælkelag i stue og 1. sal med sig, så der opstår ujævnheder og lunger i etageadskillelser/gulve. Ydermere synes at være funderet på fast bund.

...

A 5.1 Lofter/etageadskillel K2 Se pkt. 2.8.

...

A 6.1 Gulvkonstruktion K3 Se pkt. 2.8."

Af sælgerens oplysning i tilstandsrapporten om ejendommen fremgår bl.a.:

**"1. Fundamenter/Sokler**

**Ja NEJ**

1.A Er der eller har der været udbedringer af tidligere sætningsskader eller har der tidligere været problemer pga. konstaterede sætnings-skader?

I sin klage til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Omkring år 2003/2004 bemærkede min klient nogle mindre revner, der dels viste sig ud for den indre trappes repos på 1. sal, dels ved reposen i hallen ud for kældertrappen. Revnerne udviklede sig efterfølgende, hvorfor min klient i august måned 2006 rettede henvendelse til bygningsingeniør ... Bygningsingeniøren anbefalede min klient at anmelde skaden til ejerskifteforsikringen. Min klient anmeldte skaden til Alm. Brand den 16. oktober 2006, jf. **bilag ...**

...

Min klient fremsender den 18. marts 2007 den som **bilag ...** fremlagte mail, hvori der igen anmodes om, at sagen overdrages til juridisk afdeling, og at Alm. Brand bekræfter, at følgende 8 faktiske forhold kan lægges til grund som ubestridt af parterne:

*1) tilstandsrapporten omtaler kun én skade på en bærende væg, nemlig den bærende hovedskillevæg.*

*2) den væg, som i afgørelsen af 5. marts 2007 betegnes som den bærende trappevæg, er ikke er identisk med den i tilstandsrapporten omtalte bærende hovedskillevæg*

*3) tilstandsrapporten omtaler slet ikke den væg, som i afgørelsen af 5. marts 2007 betegnes som den bærende trappevæg*

*4) tilstandsrapporten omtaler altså ikke sætningsskader i den væg, som i afgørelsen af 5. marts 2007 betegnes som den bærende trappevæg*

*5) Alm. Brands afgørelse af 5. marts 2007 omtaler slet ikke det faktum, at tilstandsrapporten i punkt 7 indeholder et særligt afsnit, der hedder 'Indvendige trapper',*

*6) det fremgår udtrykkeligt af tilstandsrapporten, at den bygningskyndige ikke har nogle bemærkninger overhovedet til punktet 'Indvendige trapper'.*

*7) det må ved sagsbehandlingen lægges til grund, at der ikke var synlige fejl ved de indvendige trapper på købstidspunktet, dvs. i 1997 .*

8) Alm. Brands skadesagsbehandler har ikke tillagt det nogen betydning for dækningssspørgsmålet i sagen, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 7, at den bygnings sagkyndige ikke har nogle bemærkninger overhovedet til punktet 'Indvendige trapper'.

Sagen overgår herefter til Alm. Brands juridiske afdeling v/advokat ... som ved skrivelse af den 4. april 2007, der fremlægges som **bilag** ... indvilliger i, at Alm. Brand skal betale for en uvildig geoteknisk undersøgelse af skadesårsagen. Det fremgår tillige af bilag ..., at [advokat] er enig i, at de ovenfor citerede 8 punkter kan lægges til grund som værende sagens faktum.

[Ingeniørfirma] blev anmodet om at foretage de geotekniske undersøgelser, samt om at besvare tekniske/praktiske spørgsmål, som parterne kunne blive enige om at stille.

[Ingeniørfirma] gennemgik ejendommen den 22. januar 2008. Resultatet heraf er den som **bilag** ... fremlagte geotekniske rapport dateret den 3. juni 2008, den som **bilag** ... fremlagte erklæring dateret den 19. februar 2008, revideret den 6. juni 2008, samt det som **bilag** ... fremlagte tillæg til erklæringen, ligeledes dateret den 6. juni 2008. Det fremgår bl.a. af bilag ..., at huset er fejlfunderet og at huset skal sikres ved nedpresning af pæle.

På baggrund af det af [ingeniørfirma] udarbejde materiale, anmodede min klient i mail af den 3. juli 2008, der fremlægges som **bilag** ..., på ny Alm. Brand om at anerkende at skaden var dækningsberettiget, samt i benægtende fald om at besvare 9 konkrete spørgsmål. Om indholdet af disse 9 relevante spørgsmål henvises til bilag ...

Efter utallige rykkere svarede Alm. Brand med den som **bilag** ... fremlagte skrivelse af den 18. september 2008, at selskabet ikke ville dække skaden, og at stillingtagen til min klients spørgsmål 1-9 i mailen af 3. juli 2008 blev udsat, idet selskabet først ønskede at stille yderligere spørgsmål til [ingeniørfirma] Yderligere spørgsmål blev herefter formuleret, og den 4. november 2008 blev der på ny holdt skønsforretning på ejendommen.

Som **bilag** ... fremlægges resultatet heraf, tillæg til erklæringen dateret den 18. november 2008, revideret den 25. november 2008.

Min klient bad herefter Alm. Brand om svar. Efter utallige rykkere afviste Alm. Brand i den som **bilag** ... fremlagte skrivelse af den 3. februar 2009 dækning. Selskabets svar indeholdt ikke en stillingtagen til min klients spørgsmål 1-9 (jf. bilag ...), selvom Alm. Brand den 18. september 2008 havde lovet en sådan stillingtagen.

Efter yderligere resultatløse skriftvekslinger mellem parterne, konsulterede min klient for egen regning geoteknikfirmaet ..., der gennemgik de foreliggende rapporter mv. [geoteknikfirma] gjorde opmærksom på, at boreprøverne for boring B3 og B4 var ens, og at dette ikke kunne have sin rigtighed. Endvidere anbefalede [geoteknikfirma], at der skulle udarbejdes en beregning over restsætninger. Kopi af [geoteknikfirmas] skrivelse af 16. april 2009 fremlægges som **Bilag** ...

Min klient overdrog herefter sagen til undertegnede og ved skrivelse af den 26. maj 2009, der fremlægges som **bilag** ... rettede jeg på vegne af min klient henvendelse til Alm. Brand og gjorde opmærksom på, at der var fejl i boreresultaterne, samt at der var behov for at stille yderligere spørgsmål til skønsmanden.

Det blev herefter aftalt mellem parterne, at [[ingeniørfirma] skulle anmodes om at verificere boring B4 - alternativt foretage en ny boring.

[Ingeniørfirma] erkender herefter ved skrivelse af den 28. august 2009, der fremlægges som **bilag ...**, at der var fejl i boring B4 og der fremsendes en ny boreprofil B4A.

Som følge af fejlen i boring B4 blev det mellem parterne aftalt, at der skulle laves en ny boring, samt at [ingeniørfirma] skulle anmodes om at besvare supplerende spørgsmål.

Den 8. februar 2010 blev der på ny afholdt skønsforretning på ejendommen, under hvilken tillige [geoteknikfirma] deltog. Der blev foretaget kontrolboringer, hvilket resulterede i boreprofil 4B, der fremlægges som **bilag ...**

Den 16. februar 2010 blev der foretaget et nyt nivellement udendørs, da det var 2 år siden det 1. nivellement blev udarbejdet. Nivellementerne viser, at der er en forskel i registrerede sætninger i perioden 2008-2010 på 2 mm. Begge nivellementer skulle være udført som lukkede, dobbelte nivellementer, men efter udførelsen af 2. nivellement er der opstået usikkerhed hos geoteknikkerne om, hvorvidt 1. nivellement fra 2008 blev udført som dobbelt nivellement. Dette kan betyde, at det første nivellement ikke er helt korrekt.

Tillæg til erklæring dateret den 7. oktober 2010, indeholdende restsætningsberegninger, foretaget af ..., fremlægges som **bilag ...** Det kan heraf læses, hvilke yderligere sætninger der forventes frem mod år 2100.

...

Det skal understreges, at det er dokumenteret, at huset er fejlfunderet, og at [ingeniørfirma] allerede i den geotekniske rapport af den 3. juni 2008 (bilag ...) konstaterede følgende:

*'De konstaterede forhold i forbindelse med de geotekniske undersøgelser viser, at bygningen er fejlfunderet.*

*Det må anbefales, at udføre en sikring af ejendommen. En sikring af ejendommen kan udføres ved nedpresning af pæle. Betondæk i kælder opbankes og der støbes et nyt på bæredygtige aflejringer. Dette kan ske ved en udskiftning af de sætningsgivende nedskylsaflejringer med komprimerbart materiale. Alternativt kan kælderdækket udføres selv bærende på fundamenter ført til bæredygtige moræneaflejringer eller på nedrammede pæle.'*

Ifølge de af [ingeniørfirma] udarbejdede erklæringer (bilag ...), er det ikke relevant at udbedre skaderne på reposerne/trapperne, når huset stadig må antages at kunne sætte sig. Der henvises særligt til svaret på spørgsmål 8 i de som bilag ... fremlagte erklæringer. [Ingeniørfirma] finder, at ejendommen skal sikres ved nedpresning af pæle under det indvendige og udvendige fundament for at hindre yderligere skade på ejendommen. Først når denne sikring er udført er det, i henhold til [ingeniørfirmas] erklæringer, relevant at udbedre skaderne på repos og trappe.

Jeg er ikke enig i, at den i tilstandsrapporten (bilag ...) omtalte K3'er (punkt 2.8) medfører, at Alm. Brand er fritaget for at dække udbedring af den anmeldte skade og dermed udgifterne til ovenstående efterfundering af ejendommen

Punkt 2.8 i tilstandsrapporten omhandler 2 forhold,

1. at kældergulvene er noget skæve, hvilket den bygningskyndige antog var begrundet i manglende jernarmering af kældergulvene. Da min klient kun skulle benytte kælderen til opbevaring, spillede dette forhold ingen rolle for hende.
2. at den nordvestlige ende af hovedskillerummet havde sat sig 'en smule'. Den bygningskyndige vurderede, at dette var sket for mange år siden; huset var jo 61 år gammelt, da min klient købte det i 1997.

Min klient er en ikke bygningskyndig forbruger, og ovenstående punkt 2.8 i tilstandsrapporten kan ikke fortolkes udvidende til skade for min klient, således at Alm. Brand fritages for at dække sætningsskader i samtlige vægge og gulve i huset, således som selskabet skriver i den som bilag ... fremlagte mail fra 2007.

Hertil kommer, at det direkte fremgår af teksten i punkt 2.8, at den bygningskyndige går ud fra, at ydermurene er funderet på fast grund. Punkt 2.8 i tilstandsrapporten kan således ikke fritage Alm. Brand for dækningspligt for det forhold, at alle husets ydermure er fejlfunderede, og at huset sætter sig uens, hvilket har forårsaget skader på husets trapper/reposer.

Da min klient købte huset i 1997 var der ingen synlige revner i husets ydermure. I dag i 2010, er huset 74 år gammelt, og der er stadig ingen synlige revner i ydermurene. Revner i ydermurene er almindeligt, hvis et hus er fejlfunderet. Min klient blev på ingen måde advaret om fejlfunderingen og havde al grund til at fæste lid til den bygningskyndiges ord om, at ydermurene syntes at være funderet på fast grund.

Den omtalte skade var til stede, da min klient købte huset, men den var ikke synlig eller kendt, hverken for den bygningskyndige, som udarbejdede tilstandsrapporten, eller for min klient; det var en skjult skade ved huset.

Da min klient i 1997 købte huset, var der ingen fejl på husets reposer/indvendige trapper. Af tilstandsrapportens (bilag ...) side 3, punkt 7 om 'Indvendige trapper' fremgår, at den bygningskyndige ikke har registeret skader eller tegn på skader på de indvendige trapper, der får topkarakteren 'Ingen Bemærkninger'.

Husets reposer/indvendige trapper begyndte i min klients ejertid at forskyde sig. Disse skader blev dermed det synlige tegn og følger af den skjulte fejl, nemlig fejlfunderingen af yderfundamentterne. Det er skaderne på trapperne, som min klient anmeldte til Alm. Brand den 16. oktober 2006. På anmeldelsestidspunktet kendte min klient ikke årsagen til, at trappeskaderne opstod. I dag er det konstateret, at huset er fejlfunderet, og at det skal efterfunderes.

Skaderne på trapperne og årsagerne til skadernes opståen beskrives nærmere i de fremlagte erklæringer, som [ingeniørfirma] har udarbejdet efter aftale med Alm. Brand. Det har vist sig, at ved det hjørne af huset, hvor differenssætningerne er størst (boring B4), udgør sætningen 11,2 cm. Meget kort fortalt opstår skaderne på reposerne på grund af differenssætninger. Husets hovedskillerum er højere beliggende end randfundamentterne/ydermurene, og hovedskillerummet har sat sig mindre end ydermurene. Sætningerne i ydermurene medfører en vridning af trapperne. Hvis ydermurene havde været funderet på fast grund, ville skaderne på reposerne ikke være opstået. Der henvises særligt til skønsmandens svar på spørgsmål 21 i det som bilag ... fremlagte tillæg til erklæringen.

Af tilstandsrapportens (bilag ...) side 3 fremgår det, at *'bygningen fremstår med skader som beskrevet i rapporten og bærer præg af manglende vedligeholdelse gennem de seneste år'*. De skader, der fremgår af tilstandsrapporten, er primært småting, der ikke har relevans for nærværende sag. Den eneste relevante oplysning, der gives i tilstandsrapporten, er det, der fremgår af punkt 2.8, som er citeret ovenfor. Det faktum, at der konstateres en K3 skade i en tilstandsrapport giver ikke belæg for, at forsikringsselskabet generelt kan foretage ansvarsfraskrivninger for andre forhold end netop de forhold, som har medført karakteren K3 - her hovedskillelæggen.

Den bygningskyndige skrev direkte, at: *'Ydermure synes at være funderet på fast bund.'* Han anbefalede ikke, at forholdet skulle undersøges nærmere, selvom tilstandsrapporten har en

karakter, der hedder UN, og som betyder 'Behov for yderligere undersøgelse'. Hvis den bygningssagkyndige var i tvivl, burde han have anført karakteren UN. Så er køber advaret og kan tage sine forholdsregler, f.eks. forhandle prisen ned, kræve garanti, nærmere undersøgelser o.l.

Der er tale om en væsentlig mangel ved huset, som vil være yderst bekostelig at udbedre. På nuværende tidspunkt er udbedringsomkostningerne ikke opgjort.

Det er min opfattelse, at hensigten med forbrugerbeskyttelsesordningen med tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer netop er, at ejerskifteforsikringen skal hjælpe forsikringstagerne og yde dækning i situationer som denne. Før forbrugerbeskyttelsesordningen blev til, verserede der en meget stor mængde retssager mellem købere og sælgere om mangler ved fast ejendom, hvilket var klart uhensigtsmæssigt.

Det fremgår af tilstandsrapportens side 2, nederste afsnit, at  
*'Tilstandsrapporten ikke er nogen garanti mod skjulte fejl og mangler.  
Ønskes yderligere sikkerhed, kan der i de fleste tilfælde tegnes en ejerskifteforsikring.'*

Det er det, min klient har gjort - min klient tegnede netop en 10-årig ejerskifteforsikring.

Min klient står nu som privatperson med denne sag, som kan rive hele hendes økonomiske grundlag væk, hvorfor den er stærkt belastende for hende, særligt da den allerede har verseret i 4 år.

Forsikringsselskabet, som skulle hjælpe min klient, har trukket sagen i langdrag og konstant været månedsvist om at svare i sagen. Min klient føler sig - med rette - dårligt behandlet som kunde og oplever, at selskabet på alle måder forsøger at undgå at skulle yde erstatning, til trods for, at der klart er tale om en skade, der udspringer af sætninger i randfundamentet, hvilket ikke er noteret i tilstandsrapporten og som Alm. Brand ikke har taget forbehold for i den som bilag ... fremlagte ejerskifteforsikring, som min klient har tegnet.

## **AD 2 - PÅSTAND**

Med nærværende klage, påstår min klient Alm. Brand tilpligtet at betale for udbedring af den anmeldte skade af den 16. oktober 2006 og de derefter konstaterede årsager hertil, herunder udgiften til efterfundering af ejendommen, som skal udføres i henhold til skønsmandens anvisninger i dennes svar på spørgsmål 8 i det som bilag ... fremlagte tillæg til erklæringen."

Ved brev af 7/1 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Vores kunde har overtaget ejendommen i 1997. I 2006 modtager vi anmeldelse om, at der er konstateret sætninger på ejendommen. Vedlagt anmeldelsen var en udtalelse fra vores kundes ingeniør.

Den medsendte udtalelse byggede alene på en visuel gennemgang. Dette gjorde vores taksatorbesigtigelser ligeledes, hvorfor vi valgte at få iværksat nærmere undersøgelser af ejendommen, idet vores kunde ikke var enig i vores afvisning.

Ved de udvendige besigtigelser af ejendommen, er der ikke konstateret revner i facaderne, der går udover, hvad der sædvanligvis kan forventes henset til, at ejendommen er opført i 1936. Dette bekræftes i den reviderede skønsrapport fra 25. november 2008. Samme rapport oplyser ligeledes, at der ikke er konstateret revner i klinkerne i badeværelser. Der er således

konstateret kun konstateret sætninger med betydning for ejendommen i området omkring trappen. Revner som først er opstået efter vores kundes overtagelse.

Det fremgår af oplysningerne i sagen, at de største sætninger er sket før udarbejdelse af tilstandsrapporten. Eventuelle yderligere sætninger vil umiddelbart kun kunne ske ved spændingsændringer i jorden ved ændringer i miljøet, jf. tillægssvar af 28. august 2009. Hertil kommer, at det bliver oplyst, at sætningerne for 80 %'s vedkommende er sket indenfor 5 år efter opførelsen af ejendommen og de resterende 20 % indenfor 15 år efter opførelsen. Ejendommen har derfor som helhed umiddelbart ikke sat sig siden overtagelsen.

Der er lavet en beregning af de forventede restsætninger. Disse er beregnet til:

- 2-3 mm de kommende 30 år
- 3-4 mm de kommende 50 år og
- 5-6 mm de kommende 90 år

Ovennævnte restsætninger er ikke af en størrelsesorden, der gør, at der vil være nærliggende risiko for skade på bygningen. De revner der vil opstå vil være så små, at der alene er tale om almindelig vedligeholdelse af ejendommen i forbindelse med udbedring af disse.

Henset til alderen på ejendommen finder vi det ikke sandsynliggjort, at de konstaterede revnedannelser udover dem, der befinder sig i trappeområdet, kan karakteriseres som forhold, der går udover, hvad man sædvanligvis kan forvente af en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er alene de konstaterede sætninger, som kan henføres til forholdet nævnt med K3 i vores kundes tilstandsrapport, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Vi stiller os derfor uforstående overfor argumentet om, at vores kunde som følge af ejendommens funderingsforhold er stavnsbundet til ejendommen, idet der netop er foretaget undersøgelser, der påviser, at der ikke umiddelbart er en nærliggende risiko for skade på ejendommen. Det eneste forhold, som derfor umiddelbart bør udbedres er forholdet nævnt med K3. Et forhold, som ikke har afholdt vores kunde fra at købe ejendommen.

På baggrund af ovenstående finder vi det ikke sandsynliggjort at ejendommens funderingsforhold som helhed opfylder skadedefinitionen, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for en efterfundering.

I vores kundes tilstandsrapport står på side 4 af 13, at

A2.8 Andet	K3	Terræn under kældergulve er sunket, hvorved kældergulv og lette vægge m.v. i kælder er med sætninger/deformeringer. Bærende hovedskillevæg i kælder har ligeledes sat sig en smule og revet bjælkelag i stue og 1 sal med sig, så der opstår ujævnheder og lunger i etageadskillelser/gulve. Ydermere synes at være funderet på fast bund.
------------	----	--

Under punkt 5.2 Lofter og punkt 6.1 Gulvkonstruktion henvises der til punkt 2.8.

I sælgeroplysningerne under punkt 1.A er der krydset JA som svar på om der er eller har været udbedring af tidligere sætningsskader eller har der tidligere været problemer pga. konstaterede sætningsskader.

På baggrund af ovenstående mener vi, at vores kunde ved købet af ejendommen har haft kendskab til, at ejendommen var behæftet med en sætningsskade, som ville medføre risiko for skade på andre bygningsdele, såfremt der ikke sket udbedring heraf. Som sagen ligger oplyst, har vores kunde ikke foretaget udbedring af skaden. Så længe vores kunde ikke får foretaget udbedring af forholdet nævnt med K3, vil der kunne forventes en yderligere skadesudvikling.

Den reviderede skønsrapport fra 6. juni 2008 oplyser, at hovedårsagen til skaden på den indvendige trappe skyldes sætninger i fundamentet under hovedskillevæg og i bjælkelag.

Skønsmanden skriver i besvarelsen af spørgsmål 21, at randfundamentet ud for trappen har sat sig mere end det indvendige fundament ud for trappen, hvilket medfører, at trappen, der er fastgjort til balkonen, forsøger at trække balkonen ud mod facaden. Vi mener, at dette bør sammenholdes med Geonote hvoraf det fremgår, at den registrerede sætning ved boring B4 i perioden fra den 30. januar 2008 til den 19. februar 2010 vurderes sandsynligvis skyldes en omfordeling af belastningerne i huset udløst ved store deformationer af indvendige vægge, hvis den registrerede sætning er korrekt.

På side 8 under punkt 8.3 uddybes dette med oplysningen om, at de store deformationer af indvendige vægge har afleveret last til ydervægge. Dette gentages i konklusionen. Det bliver ligeledes anført, at en sådan antaget omfordeling af belastningen kan have igangsat ny primær konsolideringssætning.

Med henvisning til ovenstående mener vi, at der er tale om forhold, der er opstået som følge af forholdet nævnt med K3 i tilstandsrapporten. En karakter der netop er udtryk for, at der vil ske skade på andre bygningsdele.

På baggrund af ovenstående fastholder vi i det hele vores afgørelse, idet det er vores vurdering, at skaderne på trappen ikke var til stede på overtagelsen, hvilket er en betingelse for dækning jf. betingelsernes punkt 10.2. Der er endvidere ikke konstateret nærliggende risiko for skade for så vidt angår hele ejendommens fundering, idet der alene er tale om små rest-sætninger, som alene vil medføre almindelig vedligeholdelse. Og sluttelig kan årsagen til revnerne på trappen henføres til tilstandsrapportens punkt 2.8, hvorfor forholdet er undtaget for dækning i medføre af betingelsernes punkt 11, da årsagen er beskrevet i tilstandsrapporten.

Til støtte for vores sag vedlægger vi kendelse 68.061, hvori nævnet har udtalt, at der skulle ydes dækning for konstaterede revner, idet disse ville udvikle sig, men at udbedringen alene skulle ske ved en reparation af revnerne - ikke en efterfundering. I denne aktuelle sag er der ikke konstateret revner i facaderne, hvorfor vi mener at kendelsen dokumenterer, at der i indeværende sag ikke er konstateret en dækningsberettiget skade.

Vi fastholder således i det hele vores afgørelse og afventer nævnets stillingtagen. Vi står gerne til rådighed med yderligere oplysninger, såfremt nævnet måtte ønske dette."

Ved brev af 28/1 2011 til nævnet har klagerens advokat hertil bl.a. anført:

"I henhold til Alm. Brands redegørelse af den 7. januar 2011, skal jeg venligst bemærke følgende:

Nedenstående er dokumenteret og bevist, hvorfor det ved Ankenævnets sagsbehandling må lægges til grund som værende sagens faktum:



1. Der var ikke på købstidspunktet synlige skader på de indvendige trapper, se tilstandsrapporten (bilag ...), hvoraf fremgår, at den bygningskyndige ikke havde bemærkninger overhovedet til punktet 'Indvendige trapper'. (Parterne er også enige om, at der ikke på købstidspunktet var synlige skader på de indvendige trapper)
2. Ifølge tilstandsrapporten synes ydermurene at være funderet på fast bund. (Se bilag ...).
3. Tilstandsrapporten opfordrer IKKE min klient til at undersøge forholdet nærmere (der er ingen UN bemærkning). Tilstandsrapportens antagelse om ydermurene har efterfølgende vist sig at være forkert.
4. Den geotekniske rapport slår fast, at ydermurene, dvs. randfundamentene, ikke er funderet på fast bund, se bilag 14, side 3, hvoraf fremgår at ydermurene er funderet i sætningssgivende nedskylsaflejringer.
5. Af skønsmandens svar på spørgsmål 8 (bilag ...) fremgår, at det ikke er relevant at udbedre de anmeldte skader på trapperne, før ejendommen er blevet efterfunderet.
6. Af skønsmandens svar på spørgsmål 21 (bilag ...) fremgår, at 'Hvis husets fundamenter over tid havde sat sig ens, var der ikke sket noget med trappe og balkon. Imidlertid har randfundamentet ud for trappen sat sig mere end det indvendige fundament ud fra trappen.' (Citat fra bilag ...)
7. Skaderne på trapperne skyldes med andre ord differenssætninger. Hvis randfundamentene havde været funderet på fast bund, som antaget i tilstandsrapporten, ville skaderne på trapperne ikke være opstået.
8. Ifølge skønsmandens svar på spørgsmål 20, vil det stavnsbinde de nuværende ejere af ejendommen (dvs. min klient) til ejendommen, hvis der ikke udføres en sikring af husets fundamenter og en opretning/udbedring af skævhederne.

Alm. Brand henviser i sin redegørelse på side 8 til, at der skulle være sket en omfordeling af lasten på de bærende dele af ejendommen, som er udløst ved store deformationer af indvendige vægge, som skulle have afleveret last til ydervæggene. Der er ikke foretaget konstruktive ændringer af husets bærende dele i min klients ejertid, og der var ikke på købstidspunktet (og der er fortsat ikke) revner i ydermurene.

Det bestrides, at der er sket en omfordeling af lasten på de bærende dele af ejendommen. Det gøres gældende, at Alm. Brand har bevisbyrden for, at en sådan omfordeling af lasten skulle være sket, og at Alm. Brand ikke har løftet denne bevisbyrde.

Alm. Brand anfører i sin redegørelse på side 7, sidste afsnit, at de konstaterede sætninger på randfundamentene kan 'henføres til forholdet K3 i vores kundes tilstandsrapport'.

Det gøres gældende, at det påhviler Alm. Brand at dokumentere/bevise, at de opståede skader på trapperne kan henføres til den omtalte K3 bemærkning om hovedskillerummet. Alm. Brand har ikke dokumenteret dette. Tværtimod oplyser skønsmanden (i svaret på spm. 21), at skaderne på trapperne ikke ville være opstået, hvis randfundamentet ikke havde sat sig. Endvidere antog den bygningskyndige, at ydermurene var funderet på fast bund, da min klient købte huset. Den omtalte K3'er vedrørende hovedskillerummet kan ikke udstrækkes til at skulle omfatte sætninger i randfundamentene eller andre dele af ejendommen.

Det bemærkes i øvrigt, at ingeniør ... ved besigtigelsen den 31. august 2006 vurderede, at der ikke var sket en forværring af skaderne, der er noteret i tilstandsrapporten (se bilag ...).

[Ingeniørs] vurdering underbygges af, at det ved de indvendige nivellementer (se bilag ..., plantegning med mål på over henholdsvis kælderplan, stueplan og 1. sal) er dokumenteret, at hovedskillerummet på alle etager er højere beliggende end den nordlige ydermur, således at gulvene skrånede fra hovedskillerummet og ud mod den nordlige ydermur. Sætningsskaderne på trapperne opstår, fordi randfundamentet sætter sig mere end hovedskillerummet.

Det bemærkes, at min klients ældste datter er flyttet hjemmefra i 2010, og min klient vil gerne sælge ejendommen, som er for stor for hende og hendes 2 mindreårige, hjemmeboende børn. Ved et salg af ejendommen er min klient forpligtet til at videregive alle de relevante oplysninger om ejendommen til potentielle købere af ejendommen, herunder vil min klient skulle udlevere den geotekniske rapport og skønserklæringen.

De konstaterede skader på trapperne må karakteriseres som forhold, der går udover, hvad man sædvanligvis kan forvente af en tilsvarende ejendom i samme alder og almindelig god vedligeholdelsestilstand. Det er nødvendigt at udbedre skaderne på trapperne, men det er ikke relevant at udbedre skaderne på trapperne, så længe ejendommen ikke er blevet efterfunderet, som beskrevet i den geotekniske rapport (... og bilag, svar på spm. 8 b).

Min klient har ikke råd til at bekoste den nødvendige efterfundering af ejendommen, og min klient står derfor i en umulig situation, hvor hun er stavnsbundet til ejendommen, som er for stor og for dyr for hende at bo i. Min klient finder, at forsikringsselskabet skal udbedre de konstaterede skader, herunder bekoste den nødvendige efterfundering af ejendommen."

Selskabet har ved brev af 10/2 2011 til nævnet hertil bl.a. bemærket:

"I vores kundes tilstandsrapport står forholdet anført med karakteren K3. Vores kundes advokat mener, at den bygningssagkyndige skulle have givet karakteren UN. UN skal imidlertid kun gives, såfremt der er tale om et forhold, hvis omfang, årsag, karakter og konsekvens ikke kan klarlægges. I vores kundes sag svarer det konstaterede på ejendommen til det som, den bygningssagkyndige angiver i tilstandsrapporten. Vi mener således, at K3, der beskriver en kritisk skade med risiko for skade på andre bygningsdele, hvis ikke der sker udbedring, er korrekt. Herunder giver teksten til karakteren også en god beskrivelse af det konstaterede.

For så vidt angår omfordeling af lasten, er det netop det forhold, at terræn under kældergulvene er sunket, bærende hovedskillevæg har sat sig mv. som står anført med karakteren K3, der er selve omfordelingen af lasten. Der opstår således en skævvridning af huset, som har årsag i forholdet med karakteren K3. Vores kundes advokat anfører, at vi skal påvise dette. I den forbindelse henviser vi fortsat til Geonoten, hvoraf dette fremgår. Vi mener således, at dette er bevist ved undersøgelsen af ejendommen.

De foretagne undersøgelser på ejendommen har påvist, at restsætningerne på ejendommen er meget små. Vi mener således fortsat ikke, at en efterfundering er nødvendig, men at der alene skal ske mindre vedligeholdelsesmæssige reparationer af revnerne, forudsat at vores kunde får udbedret forholdet nævnt med K3. I den forbindelse henviser vi til kendelse 74.693 fra Nævnet, hvori Nykredit fik medhold i, at der ikke skulle ydes dækning, fordi der ikke fandtes nærliggende risiko for skader ud over det i tilstandsrapporten nævnte. Vi mener, at kendelsen er sammenlignelig med denne sag, idet der heller ikke her er nærliggende risiko for skade ud over det i tilstandsrapporten anførte.

Vi er fortsat ikke enige i, at vores kunde er stavnsbundet af ejendommen. Der er ikke påvist nærliggende risiko for skade udover det, som følger af oplysningerne i tilstandsrapporten. Vores kunde har ved købet af ejendommen haft kendskab til de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, og har således haft mulighed for at handle ud fra disse. Vi kan således ikke yde forsikringsdækning for forhold, som ikke opfylder skadedefinitionen og/eller er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten."

Klagerens advokat har ved brev af 22/2 2011 til nævnet hertil bl.a. anført:

"Indholdet af mine skrivelser af den 20. december 2010 og den 28. januar 2011 fastholdes i sin helhed. Endvidere bemærkes, at jeg ikke kan tiltræde Alm. Brands fremstilling af sagens faktum og af mine synspunkter i selskabets skrivelse af den 10. februar 2011.

I særdeleshed kan jeg ikke tiltræde sætningen på side 1, 2. afsnit: 'I vores kundes sag svarer det konstaterede på ejendommen til det som den bygningskyndige angiver i tilstandsrapporten'. Dette er ikke korrekt, der står intet om skader på ydermure i tilstandsrapporten, tværtimod står der, at ydermure synes funderet på fast bund. Der står heller intet i tilstandsrapporten om skader på de indvendige trapper/reposerne, tværtimod havde den bygningskyndige ingen bemærkninger til de indvendige trapper.

Det bemærkes, at Alm. Brand i en tidligere sag for nævnet (Ankenævnskendelsen 55.534) har påstået at inder- og ydervægge skal betragtes som én bygningsdel. Ankenævnet kunne ikke tage denne påstand til følge, og Ankenævnet sonderer mellem inder- og ydervægge. Nævnet må således også sondre mellem inder- og ydermure (hovedskillerum og randfundamenter).

Bemærkningerne i tilstandsrapporten om, at ydermurene synes at være funderet på fast bund, har vist sig at være direkte forkerte, og tilstandsrapporten har derfor ikke været egnet til at give min klient mulighed for at antage at huset skulle være fejlfunderet. Min klient har ikke været advaret om forholdets reelle karakter, omfang eller betydning. Til støtte for, at selskabet bør yde erstatning, henvises endvidere til Ankenævnets kendelser i sagerne 66.484, 60.823, 76.695, 74.773, 72.448, 61.082, 59.300 og 55.674.

Selskabet anfører i 3. afsnit på side 1, at det skulle fremgå af Geonoten, at der skulle være sket en omfordeling af lasten på de bærende dele af ejendommen. Dette er ikke korrekt, og det er ikke dokumenteret ved Geonoten.

I afsnit 4 på side 1 nævner selskabet, at en efterfundering ikke efter selskabets opfattelse er nødvendig. Selskabets synspunkt deles ikke af skønsmanden, som i svaret på spørgsmål 8 skriver, at det ikke er relevant at udbedre de anmeldte skader på trapperne før ejendommen er blevet efterfunderet. Det bemærkes, at den af selskabet omtalte kendelse 74.693 ikke er relevant for nærværende sag, idet hverken sætningerne i randfundamenterne eller på trapper/reposerne i nærværende sag er omtalt i tilstandsrapporten (der står modsat direkte, at ydermurerne synes funderet på fast bund), mens der i tilstandsrapporten i kendelse 74.693 er adskillige bemærkninger om sætningsskader i sokkel og ydervægge.

Endelig er selskabet ikke enig med skønsmanden i, at min klient er stavnsbundet til ejendommen. Det bemærkes i denne forbindelse, at det er skønsmanden, der er bygningskyndig og geotekniskkyndig, og at det er skønsmandens opfattelse, og ikke selskabets opfattelse, som må lægges til grund som værende relevant for sagen. "

Af geoteknisk rapport af 3/6 2008 fremgår bl.a.:

"Ved gennemgang af bygningen er der ikke truffet på sætningsskader i facaderne. Indvendig er der sætningsskade omkring bærende skillevægge.

Det udførte nivellement til sokkel viser differenssætninger i facaden - se bilag. Indvendig er der ligeledes truffet på differenssætning - se bilag.

Der er truffet på sætninger i størrelsesorden 10-12 cm. i facaden, mens der er truffet på sætninger på op til 16 cm. i fladenivellementet i kælderplan.

De to udvendige prøvegravninger, benævnt nr. 3 og 4, viste FUK ca. 2.00 meter under terræn.

Med de påtrufne aflejringer, betyder funderingsdybden, at yderfundamenterne er funderet i sætningsgivende nedskylsaflejringer.

De to indvendige prøvegravninger, benævnt nr. 1 og 2, viste FUK ca. 30-50 cm. under kældergulv. Ved inspektion af disse kunne det konstateres, at fundamenterne var funderet i gytjeholdige aflejringer med vandprocenter på 40 - 50 %.

De konstaterede forhold i forbindelse med de geotekniske undersøgelser viser, at bygningen er fejlfunderet.

Det må anbefales, at udføre en sikring af ejendommen. En sikring af ejendommen kan udføres ved nedpresning af pæle. Betondæk i kælder opbanker og der støbes et nyt på bæredygtige aflejringer. Dette kan ske ved en udskiftning af de sætningsgivende nedskylsaflejringer med komprimerbart materiale.

Alternativt kan kælderdækket udføres selvbærende på fundamenter ført til bæredygtige mørneaflejringer eller på nedrammede pæle."

Af revideret udenretligt syn og skøn af 6/6 2008 udfærdiget af samme rådgivende ingeniørfirma, som udfærdigede den geotekniske rapport af 3/6 2008, fremgår bl.a.:

**"Spm. 1:**

Skønsmanden bedes oplyse årsagen til det i tilstandsrapportens pkt. 2.8, pkt. 5.1 og pkt. 6.1 anførte på henholdsvis s. 4 og s. 5.

**Svar spm. 1.**

Tilstandsrapporten er udarbejdet i 1997.

Den bygningssagkyndige har ved besigtigelsen i 1997 registreret sætning i kældergulv og bærende **hovedskillevæg** i kælderen, som han har klassificeret som K3 (Kritiske skader som vil medføre svig i bygningsdelenes funktion inden for overskuelig tid og følgeskader på andre bygningsdele) jf. pkt. 2.8 samt 5.1 og 6.1.

Sætningerne i kælderen har forårsaget sætninger i bjælkelag over kælder og stueetage.

**Spm 2:**

Skønsmanden bedes oplyse årsagen til skaden ved den indvendige trappe.

**Svar spm. 2**

Årsagen til skaden på den indvendige trappe på 1. sal skyldes efter vores skøn sætninger i **fundamentet under hovedskillevæg og i** bjælkelag. Den største sætning er ifølge nivellement det nordvestlige hjørne.

Sætning på sokkeloverkant udvendigt fra sydøstlige - til nordvestlige hjørne er nivelleret til ca. 112 mm.

I kælder fra nordvestlige hjørne til væg ved trappe er en sætning på ca. 133 mm.

Tilsvarende i stueetage ca. 123 mm.

Tilsvarende på 1. sal, 90 mm med forhøjet gulv, så skønsmæssigt en sætning på 1. sal svarende til sætningen i stueetage og kælder på 123-133 mm.

Bjælkelaget over dagligstuen er udkraget over balkonen og er vandret, men falder herfra mod nordvestlige hjørne med ca. 120 mm og mod nordfacaden.

Trappeløbets forvange som er revnet ved øverste hovedstykke er understøttet på bjælkelaget i stueetage. Sætning af nederste bjælkelag medfører en vridning af trappeløbet og et brud i den svageste del af det øverste hovedstykke i limfugen til den vandrette vange, som er fastgjort til bjælkelaget.

Samtidig sker der en vridning af balkonens kantbjælke på grund af trækket i dækskiven fra sætning af facaden mod nord-nordvest.

### **Spm. 3:**

- a) Skønsmanden bedes oplyse, om årsagen til skaden i trappen er beskrevet i tilstandsrapporten?
- b) I bekræftende fald bedes skønsmanden oplyse, om den pågældende årsag er korrekt beskrevet?

### **Svar spm. 3:**

- a) Nej.  
På side 3 pos. 7 i tilstandsrapporten af 21.08.1997 er der afkrydset med IB (ingen bemærkninger).
- b) Besvares ikke, da der er besvaret med nej.

### **Spm. 4:**

Under henvisning til pkt. 7 i tilstandsrapporten (på side 3), i hvilket det anføres, at der ingen bemærkninger er til 'indvendige Trapper', bedes skønsmanden oplyse, om dette kan være en indikator for, at der er sket en udvikling af skaden fra tidspunktet fra tilstandsrapportens udfærdigelse i august 1997 til tidspunktet for anmeldelsen af skaden i efteråret 2006?

### **Svar som. 4:**

Den bygningssagkyndige havde ingen bemærkninger til den indvendige trappe i tilstandsrapporten af 21.08.97.

Bygningsejeren [klager] mente at have bemærket revnerne ved trappevange og repos omkring år **2003 / 2004**. Revnerne har efterfølgende udviklet sig frem til anmeldelsen til forsikringsselskabet ultimo 2006.

Det må derfor antages, at revnerne ved trappen er opstået efter tilstandsrapportens tilblivelse i 1997.

### **Spm. 5:**

Skønsmanden bedes beskrive eventuelle konstaterede skader samt omfang heraf på bygnings indvendige trapper/repos.

### **Svar spm. 5:**

Forvange: Lodret revne mellem trappens hovedstykke og vandret vange ved repos, samt sætning af forvangen.

Reposen: Store revner mellem gulvbrædderne, samt mindre vridning af kantbjælken.

**Spm. 6:**

Skønsmanden bedes oplyse, om forkantbjælken i den i tilstandsrapporten pkt. 7 nævnte trappe opfylder krav til dimension/bæreevne på tidspunktet, hvor bjælken blev opsat?

**Svar spm. 6:**

Kantbjælkens bæreevne er i orden.

De udkragede bjælker af heltømmer fra gang og soveværelse bærer reposen og kantbjælken. Kantbjælken af halvtømmer er formentligt tappet sammen med de udkragede bjælker, og bærer kun rækværket.

**Spm. 7:**

- a) Skønsmanden bedes oplyse, om der i fremtiden må antages at være risiko for yderligere skader i form af deformationer eller egentlig funktionssvigt.
- b) I bekræftende fald bedes omfanget heraf oplyst, ligesom det bedes oplyst, hvornår yderligere skader på antages at ville indtræde.

**Spm. 7:**

- a) Der vil skønsmæssigt være risiko for yderligere skader.
- b) Det vil ikke være muligt at oplyse omfanget af skaderne, men vi vil skønne at skaderne på gulve, trapper, vægge m.v. vil forværres.  
Huset er opført i 1936 og er svært sætningsskadet i størrelsesordenen 112 mm målt på soklen.  
I tilstandsrapporten fra 1997 er nævnt skader på vægge og gulve, men ikke på trappen. Fra år **2003 / 2004** er der opstået nye skader på trappe og repos, så noget tyder på, at huset ikke er faldet til ro.  
Nye skader vil løbende kunne opstå, da det er vores skøn at fundamenter og gulve hviler på jordlag med stor sammentrykkelighed.  
Vi skønner, at huset stadig vil sætte sig, specielt hvis der sker spændingsændringer i jorden.

**Spm. 8:**

- a) Skønsmanden bedes oplyse, hvori relevant udbedring af den ved besvarelsen af spørgsmål 5 konstaterede skade består?
- b) Det bedes ved en bekræftende besvarelse af spørgsmål 7 endvidere oplyst, hvad der bør foretages for at hindre yderligere skade?

**Svar spm. 8:**

- a) Det er ikke relevant at udbedre skaderne nævnt i svar på spm. 5, når huset stadig må antages at **kunne** sætte sig.
- b) For at hindre yderligere sætninger af huset vil det efter vores skøn være nødvendigt at sikre husets fundamenter ved understøbning, nedpresning eller ramning af minipæle. Den endelige og bedste løsning til forstærkning af den eksisterende fundering, kan først afgøres, når man kender geoteknikken under fundamenter og gulve."

"Nærværende tillægsrapport er udarbejdet på grundlag af geoteknisk rapport udarbejdet i maj måned 2008 af ..., dateret 2008.06.04.

**ad svar spm. 7**

- a) Der vil i fremtiden være risiko for deformationer og funktionssvigt.  
Huset er generelt fejlfunderet.  
Det fremgår af den geotekniske rapport, at de udvendige fundamenter er funderet ca. 2,00 m under terræn i sætningsgivende nedskylsaflejringer, mens overside af intakte aflejringer er 2,20 - 2,80 m under terræn.  
De indvendige fundamenter er funderet 30-50 cm under kældergulv i sætningsgivende gytjeholdige aflejringer med store vandprocenter (40-50 %), mens overside af bæredygtige aflejringer er ca. 1,40-1,60 m under kældergulv.
- b) Det vil ikke være muligt at oplyse omfanget af yderligere skader ud over at allerede opståede skader kun vil blive værre, da både fundamenter og gulve hviler på aflejringer med stor sammentrykkelighed.

**ad svar spm. 8**

- a) Som svar i oprindelig rapport af 2008.02.19.
- b) For at hindre yderligere skade på ejendommen sikres denne ved nedpresning af pæle under indvendige og udvendige fundamenter.  
Kældergulvet sikres ved fjernelse af det eksisterende kældergulv og etablering af nyt selv bærende terrændæk på nedrammede pæle inkl. isolerings- og drænlag."

Af supplerende skønsrapport af 18/11 2008 fremgår bl.a.:

**"Spm. 9**

Det ønskes oplyst, om der i gulvet i badeværelset på 1. salen kan konstateres revner.  
I bekræftende fald bedes årsagen hertil oplyst, herunder om det må antages, at årsagen er sætninger i randfundamenter i bygningens nordvestlige hjørne.

**Svar spm. 9**

Gulv i badeværelset er udført som betondæk udstøbt mellem stålbjælker, og renoveret i 1999. Gulvbelægningen består af klinker, og der blev ikke registreret revner i klinkerne.

**Spm. 10**

Det bedes oplyst, om der kan konstateres sætningsrevner i gavle og / eller facader.

**Svar spm. 10**

Der blev ikke konstateret sætningsrevner i gavle og facader ved gennemgangen, ud over hvad der må forventes af et ca. 70 år gammelt hus.  
Sætningerne er alene konstateret ved det efterfølgende nivellement den 30. januar 2008.

**Spm. 11**

Det bedes oplyst, hvornår de i den geotekniske rapport af 3. juni 2008 beskrevne sætninger af randfundamenterne må antages at være sket, herunder om de helt eller delvist må antages at være sket efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten den 21. august 1997.

**Svar spm. 11**

Sætningerne af randfundamenter sker i store træk inden for de første 20 år af husets levetid, fordelt med 80% indenfor de første 5 år og resten inden for de næste 15 år.

Yderligere sætninger vil kunne forekomme ved spændingsændringer i jorden som følge af ændringer i miljøet (store træer og grundvandsændringer).

De største sætninger vurderes derfor til at være sket før udarbejdelsen af tilstandsrapporten i 1997 med mindre der er sket ændringer i miljøet senere.

### Spm. 12

Med henvisning til besvarelsen af spm. 2 og i lyset af besvarelsen af spm. 9-11, ønskes der redegjort for, om det fortsat er skønsmandens opfattelse, at et træk i betonpladen i badeværelset (dækskiven) hidrørende fra sætning af facaden mod nord-nordvest medfører en vridning af balkonens kantbjælke.

I bekræftende fald bedes skønsmanden redegøre for, hvorledes sætningen af facaden mod nordnordvest via dækskiven kan medvirke til en vridning af balkonens kantbjælke.

### Svar spm. 12

Der er sket en differenssætning mellem hovedskillerum og nordfacaden ud for hallen i størrelsesordenen 60-80 mm stigende til 123 mm mod nord-vestlige hjørne.

Disse differenssætninger bevirker en vridning af kantbjælken som åbner sig i oversiden af samlingen med bjælkelaget.

Gulvbrædderne trækkes samtidigt fra hinanden i fer og not som følge af ovennævnte vridning. Den større sætning af nordfacaden bevirker, at der sker en vinkeldrejning af bjælkelaget, der giver et træk i oversiden af samlingen med kantbjælken og i gulvbrædderne.

Det skal bemærkes, at skønsmanden ikke på noget tidspunkt i sin besvarelse har omtalt betonpladen i badeværelset, men udelukkende omtalt dækskiven.

### Spm. 13

Der bedes foretaget en beregning af den forventelige maksimale restsætning af randfundamentet, ligesom det bedes oplyst, hvornår en eventuel restsætning må antages at ville ske og det forventelige omfang.

### Svar spm. 13

Spørgsmål 13 er besvaret i svar spm. 11.

Sætninger af randfundamentet er i store træk sket indenfor de første år.

Yderligere sætninger kan ske ved spændingsændringer i jorden.

### Spm. 14

- a) Eventuelt konstaterede skader på bygningens indvendige trapper / repos i hallen (dvs. i stueplan) samt omfanget heraf, **bedes** beskrevet.
- b) Endvidere bedes årsagen til eventuelt konstaterede skader på bygningens indvendige trapper / repos i hallen (dvs. i stueplan) oplyst.
- c) Endelig bedes skønsmanden oplyse, om årsagen til skaden i trappen / repos i hallen (dvs. i stueplan) er beskrevet i tilstandsrapporten?
- d) Såfremt spm. 14c besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, om den pågældende årsag til skønsmandens opfattelse er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten?

### Svar spm. 14

- a) Skader på trappen er besvaret i svar spm. 5.  
Gulvet i hallen falder generelt ud mod facaden i størrelsesordenen min. 60 mm.  
Ud for trappen ned til kælderens er der et fald på 36 mm over 1,20 m, som bevirker, at parketstaverne skiller ad.



b) Skader på trappen i stueetagen er besvaret i svar spm. 2 og i svar spm.12.

c og d.

Årsagen til skaden er **ikke** beskrevet i tilstandsrapporten og er besvaret i svar spm. 3a og 3b."

Af supplerende skønsrapport af 7/10 2010 fremgår bl.a.:

**"Spørgsmål 15**

Skønsmanden angiver i svaret til spm. 11, at 'yderligere sætninger vil kunne forekomme ved spændingsændringer i jorden som følge af ændringer i miljøet (store træer og grundvandsændringer)'. Skønsmanden bedes i den sammenhæng i videst muligt omfang udelukke eller sandsynliggøre, at randfundamentene har sat sig siden overtagelsen i 1997. Samtidig bedes skønsmanden udelukke eller sandsynliggøre, at der vil ske fremtidige sætninger af randfundamentene

**Svar 15**

Der kan være sket mindre sætninger i randfundamentene fra 1997 - 2010 i lighed med vurderede sætninger i Geonote 1, frem til år 2100.  
Fremtidige sætninger - se bilag, Geonote 01.

**Spørgsmål 16**

I fortsættelse af svaret til spm. 15, bedes skønsmanden udelukke eller sandsynliggøre, at fundamentet under hovedskillevæggen har sat sig siden overtagelsen i 1997. Samtidig bedes skønsmanden i videst muligt omfang udelukke eller sandsynliggøre, at der vil eller ikke vil ske fremtidige sætninger i fundamentet under hovedskillevæggen.

**Svar 16**

Besvarelsen på spm. 16 er som besvarelsen i spm. 15.

**Spørgsmål 17**

Har de konstaterede sætninger af randfundamentene, jvf. den geotekniske rapport, efter skønsmandens vurdering, haft en forstærkende effekt på sætningsskaderne i den indvendige hovedskillevæg? I givet fald bedes skønsmanden om muligt oplyse, hvorledes, hvornår og i hvilket omfang på hvilket tidspunkt.

**Svar 17**

Sætningerne i udvendige og indvendige fundamenter har ingen gensidig effekt.

**Spørgsmål 18**

Såfremt det i svaret til spm. 15 sandsynliggøres, at randfundamentene har sat sig efter september 1997, bedes det oplyst hvilke af randfundamentene, der har sat sig, herunder specifikt om randfundamenter under den nordlige og /eller den vestlige facademur efter skønsmandens vurdering, har sat sig efter overtagelsen af ejendommen i september 1997?

**Svar 18**

Besvarelsen på spm. 18 er som besvarelsen i spm. 15.

**Spørgsmål 19**

Såfremt det i svaret til spm. 15 sandsynliggøres, at randfundamentene har sat sig efter september 1997, bedes det oplyst, om sætningerne af randfundamentene er en medvirkende

årsag til, at bjælkelaget i stueetagen sætter sig, og i givet fald dermed udgør en medvirkende årsag til at skade på trapperne er opstået?

#### **Svar 19**

Årsagen til sætningerne i bjælkelaget og trappen er sætningerne i fundamentene. Det er vores vurdering, at huset ved overtagelsen i 1997 var sætningsskadet, hvilket også fremgår af tilstandsrapporten fra 1997.

Huset var ved overtagelsen i 1997 ca. 60 år gammelt og det må antages, at størsteparten af de d.d. kendte sætninger er sket før 1997.

I tilstandsrapporten har den byggesagkyndige vurderet, at ydermurene er funderet på fast bund. Det må antages, at den byggesagkyndiges vurdering bygger på, at der ikke er synlige skader i ydervægge.

Efterfølgende nivellement viser imidlertid, at der også er sætninger i ydervæggene.

#### **Spørgsmål 20**

Såfremt det i svaret til spm. 15 udelukkes, at randfundamentene har sat sig efter september 1997, bedes skønsmanden begrunde, hvorfor skønsmanden anbefaler, at ejendommen sikres ved (en meget omkostningstung) nedpresning af pæle, jvf. den geotekniske rapportes to sidste afsnit og skønsmandens svar på spm. 8.

#### **Svar 20**

Med den viden man har om [klagers ejendom] i dag, vil det stavnsbinde de nuværende ejere til ejendommen, hvis der ikke udføres en sikring af husets fundamenter og en opretning / udbedring af skævhederne. Størstedelen af sætningerne er sket før 1997, men det må forventes, at der også fremover vil ske restsætninger frem til år 2100, som angivet i Geonote 1.

#### **Spørgsmål 21**

Det fremgår af nivellementerne, at hovedskillevæggen i hall'en udfor trappen er kote 11.144 og kote 11.128, at nedgangen til kældertrappen er kote 11.108 og 11.107, og at trappen til 1. sal på hallgulvet ved nordfacaden er kote 11.068.

Hovedskillevæggen er således højst beliggende, og bjælkelaget skråner ud mod nordfacaden. Samme billede tegner sig i kælderplan, hvor hovedskillevæggen ud for trappen er kote 8.873 og 8.877, lige under trappen til 1. sal er kote 8.836 og 8.810, mens trappen op til stueetagen på kældergulvet ved nordfacaden er kote 8.783. Under henvisning til de beskrevne koter og skønsmandens svar på spm. 14, bedes skønsmanden uddybe, hvordan sætninger i fundamenter under hovedskillevæggen er årsag til den sætning af nederste bjælkelag, som medfører vridning af trappeløbet og balkonens kantbjælke, og som i henhold til skønsmandens besvarelse af spm. 2 er årsag til skaden på den indvendige trappe?

#### **Svar 21**

Årsagen til skaden på trappe og balkon er beskrevet i svar på spm. 2.

Hvis husets fundamenter over tid havde sat sig ens, var der ikke sket noget med trappe og balkon.

Imidlertid har randfundamentet ud for trappen sat sig mere end det indvendige fundament ud for trappen, hvilket medfører, at trappen, der er fastgjort til balkonen, forsøger at trække balkonen ud mod facaden.

Trappens bagvange er fastgjort til murværket, mens trappens forvange er understøttet på etageadskillelsen og på balkonen.

Da sætningen er større ved understøtningen i stueetagen end ved balkonen på 1. sal sker der et træk i forvangen, som medfører en revne ved vangens samling med hovedstykket, som er det krumme stykke træ ved overgangen til kantbjælken på balkonen.

**Spørgsmål 22**

I tilknytning til skønsmandens svar på spm. 8 bedes oplyst, om randfundamentterne efter skønsmandens vurdering og beregninger vil sætte sig yderligere, og i bekræftende fald hvornår og under hvilke omstændigheder og i hvilket omfang vil der kunne udløses yderligere sætninger ud over ved store træer og grundvandsændringer?

**Svar 22**

Det fremgår af Geonote 1 hvor store sætninger der kan forventes de kommende 90 år frem til år 2100."

Af "Geonote 01, rev 3", "Vurdering af Restsætninger" af 14/6 2010 fremgår bl.a.:

"Som konklusion på de gennemførte vurderinger af restsætningerne ved boring 4B for ejendommen ... må der forventes restsætninger i størrelsesorden:

- 2-3 mm de kommende 30 år (frem til år 2040)
- 3-4 mm de kommende 50 år (frem til år 2060)
- 5-6 mm de kommende 90 år (frem til år 2100)

Ovennævnte restsætninger er kun gældende, hvis fundamentsbelastningen i ejendommen har været konstant siden opførelsen i 1936, hvilket er oplyst til ...

Det i 2010 udførte nivellement, med registrerede sætninger på ca. 2mm i perioden 2008-2010 for facaden ved boring 4B, er analyseret, men det har ikke været muligt ved beregninger at dokumentere rigtigheden af en så stor krybningssætning 72-74år efter ejendommens opførelse.

Det vurderes derfor som sandsynligt, at den registrerede sætning på de ca. 2mm skyldes en omfordeling af belastningerne i huset udløst ved store deformationer af indvendige vægge, hvis den registrerede sætning er korrekt?"

Nævnet har gennemset fotos af sætningsskaderne på trappen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"10. Hvilke forhold er dækket**

10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

10.2. Dækningen er betinget af,

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen dækker ikke  
- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen at måtte lægge til grund, at ejendommens randfundamenter og indvendige fundamenter har sat sig og fortsat sætter sig. Af geoteknisk rapport af 3/6 2008 og skønsmandens svar på spørgsmål 8 og 20 fremgår, at det anbefales, at disse sætninger standses ved efterfundering i form af nedpresning af pæle.

Randfundamenternes sætninger er - modsat husets indvendige fundamenter under lette skillevægge og hovedskillevæggen mv. - ikke angivet i tilstandsrapporten. Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, herunder navnlig det af skønsmanden anførte, at randfundamenternes sætninger, herunder restsætninger, har et omfang, der konstituerer en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal anerkende, at denne del af de konstaterede skader er dækningsberettigede og skal foretage efterfundering som anført af skønsmanden.

Ifølge skønsmandens svar på bl.a. spørgsmålene 2, 3, 4, 14, 19 og 21 er skaderne på trappen/repos i hallen og første sal sket efter udfærdigelsen af tilstandsrapporten, og årsagen til skaderne er ikke nævnt heri. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal udbedre skaderne.

For så vidt angår sætningsskaderne under lette skillevægge og hovedskillevæggen er disse forhold nævnt i tilstandsrapporten. På denne baggrund finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for efterfundering mv. af disse dele af ejendommen med henvisning til, at forhold, der er anført i tilstandsrapporten og årsager og følger af disse, ikke er omfattet af forsikringens dækningsomfang.

21.

79.607

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at ejendommens randfundamenter skal efterfunderes som angivet af skønsmanden, samt at skaderne på trappen/reposer'ne er dækningsberettigede, og skal yde klageren erstatning i overensstemmelse hermed efter fradrag af den for forsikringen gældende selvrisiko.

Klagen kan i øvrigt ikke tages til følge.

Svend Bjerg Hansen  
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson