

Den 16. december 2013 blev i sag nr. 84.672:

XXXXXX XXXXXXXX
XXXXXX XXXXXXXXXXXX XX
XXXX XXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende mangelfuld fundering og dermed risiko for yderligere sætning og skade.

Selskabet har givet tilsagn om at dække udbedring af en revne i gulvet i kælderen. Derimod har selskabet afvist yderligere dækning med henvisning til, at det omtvistede forhold ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Selskabet har desuden henvist til, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Sagen har tidligere været behandlet af nævnet under sagsnummer 81.819. Nævnet afsagde kendelse i denne sag den 17/9 2012. Sagen er på ny indbragt for nævnet den 13/6 2013. Sagsforløbet indtil den 17/9 2012 beskrives kun kortfattet i det følgende, og der henvises derfor til nævnets tidligere kendelse for en mere udførlig gennemgang heraf.

Den omhandlede ejendom er et enfamilieshus opført i 1950. Ejendommen blev købt af klageren med overtagelse den 15/1 2006. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på

2.

84.672

overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 10/9 2005. Klageren fik udarbejdet en ny tilstandsrapport den 8/1 2009.

Den 3/11 2009 anmeldte klageren til selskabet, at han i forbindelse med salg af ejendommen havde fjernet trægulvet i kælderen og i den forbindelse konstateret en revne i kældergulvet.

Ejendommen blev besigtiget af selskabets taksator den 23/9 2010, hvorefter det blev aftalt, at en rådgivende ingeniør skulle undersøge årsagen til revnedannelsen i gulvet.

Ingeniøren udarbejdede herefter på baggrund af sin undersøgelse en rapport dateret 14/3 2011.

Der blev på baggrund af ingeniørens undersøgelse udfærdiget en rapport dateret 14/3 2011.

Efterfølgende afviste selskabet at yde forsikringsdækning med henvisning til, at skadebegrebet ikke var opfyldt for så vidt angår eventuelle restsætninger. Selskabet henviste endvidere til, at forholdet ikke var klart forkert beskrevet i den tilstandsrapport, som lå til grund for klagerens køb af ejendommen.

På klagerens foranledning blev der i forlængelse heraf iværksat en geoteknisk undersøgelse af funderingsforholdene på ejendommen, og der blev på baggrund heraf udfærdiget en undersøgelsesrapport dateret 4/5 2011.

Klageren rettede herefter henvendelse til en advokat, som ved brev af 9/6 2011 anmodede selskabet om at revurdere sagen.

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet sin afgørelse ved brev af 6/7 2011 til klagerens advokat.

3.

84.672

Efterfølgende fulgte yderligere brevveksling mellem parterne, men der blev ikke herved opnået enighed

Den 3/1 2012 indbragte klageren sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skulle dække udbedring af den mangelfulde fundering.

Nævnet afsagde som tidligere anført kendelse i sagen den 17/9 2012. I nævnsudtalelsen hedder det:

"Efter sin gennemgang af sagen, herunder de udarbejdede rapporter, finder nævnet det ikke godtgjort, at der er risiko for fremtidige sætninger af en sådan størrelsesorden, at de udgør en dækningsberettigende skade. På det foreliggende grundlag finder nævnet derfor ikke anledning til at pålægge selskabet at yde dækning i videre omfang end allerede anerkendt. Det, som klageren i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat."

Efter klagerens modtagelse af afgørelsen lod han endnu en geoteknisk undersøgelse foretage af firmaet van Deurs Geoteknik. Der blev på baggrund heraf udfærdiget en undersøgelsesrapport dateret 14/12 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"1. Undersøgelsens formål.

...

Således er det undersøgelsens formål at finde årsagen til revnedannelserne i specielt husets facade mod nord og i kældergulv i kælderrum mod nordvest, og om der er relative højdeforskelle der kan betegnes at være ud over det normalt tilladelige.

Der blev ved indledende besigtigelse af ejendommen observeret revnedannelser i ejendommen, der kunne vurderes at være af en sådan grovhed at der er risiko for yderligere revnedannelser og øgede skævheder.

...

9. Skaderne og disses omfang.

De skader der kan ses på bygningen er revner i murværk, udvendig fortrinsvis på facade mod nord, og indvendig i kælder i vægge i den nordlige del af huset og i kældergulv i kælderrum mod nordvest.

Der henvises i øvrigt til fotoregistreringen med tilhørende kommentarer.

Omfanget af skader (revner i bygningskonstruktionen) begrænser sig til enkelte revner udvendig, heraf 3 ret grove revner, og til revner indvendig i kælderen.

Den øvrige del af huset, stueetage og 1. sal er istandsat for få år siden og fremstår uden revner.

I tilstandsrapport ...af 2005.09.10, dvs. for ca. 6 år og 3 måneder siden, er følgende skader beskrevet:

'A Beboelse

1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel

K1

Sokkel har enkelte revner med lidt forskydning, der er ujævne reparationer.

1.3 Udvendige trapper

K2

Udvendig trappekonstruktion har revnedannelser samt fugtskader og kraftig afskalninger i murværk, pga utilstrækkelig afdrypning fra fliser. Der er stedvis rust i

4.

84.672

2. Kældere/krybekælder/terrændæk

2.7 Andet: Kælder K1

rækværk. Afløb er ikke udført korrekt.

Kældergulve har enkelte fugtspor og revner, og der er lidt afskalning i garage. Betongulve har revner, og der er hule fliser. Stedvis revner i lofter, mest i garage. Manglende finish ved installationsgen-nemføringer.

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle K1

Ydervægge har enkelte mindre revnedannelser.

K2

Der er kraftige revnedannelser mod nord, mest markant i øverste del.

De indvendige revner i stuen vurderes at have sammenhæng med disse bevægelser, idet der tilsyneladende er en mindre udskydning af ydervæg mod vej, revner ses også lidt ved overgangen til garage. Note: Sælger oplyser at tidligere tung trafik kunne mærkes som rystelser i huset, men nyere busser giver ikke samme rystelser. Denne tunge trafik kan have været årsag til disse revnedannelser. Såfremt bevægelser fortsætter (dette kan følges ved midlertidig reparation og fortsat observation) anbefales det at udføre forstærkning efter nærmere retningslinier.

3.4 Altaner K2

.....

3.5 Indvendige vægge K0

Der er enkelte indiv. revner.

3.6 Andet K1/K0

.....'

Ved nuværende ejers overtagelse af huset var der således revnedannelser i nordfacaden, beskrevet som kraftige revnedannelser.

Om disse revnedannelser har udviklet sig væsentligt fra 2005 og til nu vides ikke, da revnevidder/revnelængder/revneforløb ikke blev målt eller registreret på daværende tidspunkt.

De nu observerede kraftige revnedannelser i kældergulv i kælderrum mod nordvest, synes ikke at have været opstået endnu i 2005.

10. Skadernes karakter.

Arten af skader på huset er ikke hvad der kan betegnes som sædvanlige skader ved et ældre hus, idet de registrerede revnedannelser er af en sådan størrelsesorden, at de er væsentligt ud over 'det sædvanlige'.

Sædvanlige skader kan defineres som mindre skader der opstår grundet små sætninger i husets første leveår - sætninger der er uundgåelige ved en direkte fundering - sammenbygning

5.

84.672

af forskellige konstruktionsmaterialer (for eks. beton og murværk), samt slid og manglende vedligehold.

Huset er velholdt, undtagen kælderetagen, der kunne trænge til nogen istandsættelse, således kan de observerede revnedannelser ikke betegnes som sædvanlige, specielt henset til de målte differenssætninger, der ved husets nordvestlige hjørne er over den grænseværdi der erfaringsmæssigt giver revnedannelser.

Husets fundering er ikke udført i overensstemmelse med gældende Funderingsnorm: DS EN 1997-1:2007, Eurocode 7: Geoteknik, med tilhørende nationalt annekst til EC7, DK 1/A: 2008. Huset er, ifølge tilstandsrapport for ejendommen, ..., opført i 1950.

Dagældende 'Normer for beregning af husbyggningskonstruktioner', udgivet af Dansk Ingeniørforening 1916, omtaler om bæreevner på byggegrund, følgende:

1. For *meget god byggegrund*, f. eks. fastlejret, tørt eller middelfugtigt groft sand og grus: 4 kg/cm². (svarende til 400 kPa)

2. For *god byggegrund*, f. eks. fastlejret, meget fugtigt groft sand og grus, eller fastlejret, ikke meget fugtigt sand og grus med indtil 1/3 ler: eller fast nogenlunde rent ler, der ikke er udsat for at udblødes: 3 kg/cm². (svarende til 300 kPa)

3. For *temmelig god byggegrund*, f. eks. finere tørt sand eller meget fugtigt sand og grus med indtil 1/3 ler, eller fugtigt sand og grus med forholdsvis mere ler 2 kg/cm². (svarende til 200 kPa)

Første egentlige funderingsnorm er: 'Dansk Ingeniørforenings Normer for Bygningskonstruktioner: 6. Fundering og jordtryk (foreløbige normer)' der udkom 1952.

Imidlertid er fundamenter - som observeret ved G1 og G2 - funderet direkte på fyld (finsand med varierende indhold af muld) hvilket ikke er i overensstemmelse med norm fra 1916, idet det her forudsættes at der funderes på rene intakte aflejringer.

Korttidsbrudbæreevnen af fundamentet på sandfylden er beregnet at være ca. 145 kPa, dette grundet den beskedne funderingsdybde under kældergulv. dvs. væsentlig mindre end den i normen anbefalede bæreevne for 'temmelig god byggegrund'.

Byggegrunden er ikke specielt god, idet korttidsbæreevnen med sikkerheder vil være ca. 65 kPa, hvilket dog i væsentlig grad også skyldes den ringe funderingsdybde under kældergulv.

11. Belastninger ved fundamentsunderkant samt bedømmelse af husets restsætninger.

Idet der henvises til bilag 3 til nærværende rapport, der omfatter udførte beregninger kan følgende resumeres fra disse:

Huset er ved undersøgelsesstederne funderet direkte på sandfyld i ringe dybde under overside kældergulv.

Dette medfører at fundaments brudbæreevne er i størrelsesorden som belastningen fra husets egenvægt.

Således vil tillægslaster fra bevægelig belastning og vindpåvirkning udløse små grundbrud ved fundamentsfladen, og dermed et sætningsforløb i hele husets levetid, dog med relativ moderate sætninger.

Efter overtagelse af huset i 2006 har nuværende ejer fået udført ombygningsarbejder i stueetagen, væg mellem køkken og spisestue er blevet revet ned og erstattet med en under loftet indlagt stålbjælke.

Ifølge beregninger af denne, udført af Nielsen & Risager A/S, sag nr. ..., december 2006, har dette medført en øget belastning af facade mod nord med en enkeltkraft på murværk ved stålbjælkens vederlag på 40,8 kN.

Dette giver, via trykspredning gennem murværk og støbt kældervæg og fundament af beton en tillægslast ved fundamentsunderkant på ca. 13 kN/m på en strækning af ca. 3 lbm. fundament.

Sammenholdes med den beregnede brudbæreevne fås følgende:

Brudbæreevne fundament: 145 kPa

Maksimal belastning uden tillægslast fra bjælke: 152 kPa (belastning eksklusiv vindlast)

Maksimal belastning med tillægslast fra bjælke: 165 kPa (belastning eksklusiv vindlast)

Ombygningen har således svækket fundamentet partielt, da belastningen på en strækning af 3 m fundament er blevet øget med ca. 8,6 % hvilket er ud over den normalt accepterede grænse der er en forøgelse på ca. 5 %, hvor der ikke skulle være en målelig effekt.

Dog kan forøgelsen (8,6%) betragtes at være så beskeden at den er uden væsentlig effekt for sætningerne og revnedannelserne.

Tillige er husets fundamenter ved G1 og G2 funderet direkte på fyldlag, ved G1 på 1,3 m ukontrolleret sandfyld med organisk indhold (muld) og ved G2 antagelig på ca. 1,0 m ukontrolleret sandfyld med organisk indhold.

Dette har medført sætninger ved B1/G1 der er større end 66 mm, idet det er den relative sætning der er målt - sætning i forhold til nivellements punkt 4 (husets nordøstlige hjørne), der som det højeste punkt er sat til en relativ sætning på 0 mm.

Således vil den absolutte sætning ved B1/G1 være lidt større end 66 mm, forudsat gode funderingsforhold ved det nordøstlige hushjørne ved B3 hvor OSBL træffes i relativ kote +8,0 m svarende til 0,8 m under overside kældergulv, og forudsat at fundamentet her er ført til relativ kote +8,0 m eller derunder.

Det er beregnet og skønnet at husets maksimale restsætninger fra konsolidering af jordlagene under fundamentet vil være i størrelsesordenen 12 mm således total konsolideringssætningen kan blive i alt 78 mm.

Hertil skal lægges periodevis forekommende sætninger fra lokale brud i sandlaget under fundamentet. Sætningerne vil være af relativ beskeden størrelsesorden ved hver overskridelse af brudspændingen i sandet under fundamentet, men vil være aktive i den resterende del af husets levetid.

Længden af husets levetid har ingen betydning for varigheden af disse sætninger, idet disse vil forekomme periodevis så længe huset eksisterer.

Det skønnes at sætningerne fra brud i sandfylden direkte under FUK de næste 50 år (sat som husets restlevetid) kan blive i størrelsesordenen 20 á 30 mm.

Således er det vurderet at restsætningerne ved 01 maksimalt kan blive i ca. 30 mm á 45 mm. Ved de øvrige målepunkter bliver restsætningerne mindre, men det er forøgelsen i sætningsforskellene, der giver anledning til forøgelse af spændingerne og uens tillægsspændinger i bygningskonstruktionen.

12. Risikovurdering:

Med risikoen for yderligere uens sætninger er der, grundet forhøjede spændinger i husets vægge, risiko for at eksisterende revner bliver større i længde og i revnevidde og at der kan opstå ny revnedannelser, forudsat at der ikke sker udbedringer af de observerede revnedannelser.

7.

84.672

Retableres sammenhængen i murværk og beton vil risikoen på kort sigt være betydelig mindre end hvis der ikke udføres en omhyggelig revnerreparation.

Uanset om der udføres omhyggelig reparation af alle revner i beton og murværk vil der med de beregnede sandsynlige fundamentdeformationer være en stor risiko for ny - stedvis grove - revner i murværk og beton i husets restlevetid.

13. Beskrivelse af reovering af fundamenter, kældergulve og murværk / beton:

13.1 Fundamenter:

Der udføres sektionvis understøbning af fundamenterne i følgende omfang.

Gavl mod vest, 4 understøbninger á 1,0 m's længde, fri afstand mellem understøbninger < eller = 1,0 m. Samt 1 ekstra understøbning som optrapning.

Understøbninger føres til rene sandlag i ca. kote +7,2 m (dybde understøbning fra eks. FUK = 1,4 m), optapningsunderstøbning føres til kote +7,8 m om der træffes bæredygtig jord i denne kote.

Facade mod nord, 2 understøbninger á 1,0 m's længde, fri afstand mellem understøbninger < eller = 1,0 m. Samt 1 ekstra understøbning som optrapning.

Understøbninger føres til rene sandlag i ca. kote +7,2 m (dybde understøbning fra eks. FUK = 1,4 m), optapningsunderstøbning føres til kote +7,8 m om der træffes bæredygtig jord i denne kote.

Tilstødende skillevægge: 2 understøbninger ført til kote +7,8 m, om der træffes bæredygtig jord i denne kote,

13.2 Kældergulve:

Nyt terrændæk i husets nordvestlige kælderrum, i alt ca. 19 m² jernbetonplade, tykkelse 0,15 m med vederlag på de ny understøbninger og enkelte punktfundamenter.

13.3 Reparation af revner i murværk og beton.

Murværksrevner repareres ved udhugning af mørtelfuge i 1/2 stens dybde, indlægning af rustfri ribbestål med 800 til 1000 mm's længde hen over sætningsrevne, placeret i hver 3 vandrette fuger.

Knækkede teglsten erstattes med ny, hele sten.

Udfyldning af fuger med mørtel magen til eksisterende både med hensyn til sammensætning, styrke og farve.

Revner i beton repareres ved v - formet udhugning til ca. 50 mm's dybde med efterfølgende tætning af udhugning.

Indboring af injektionsstutse til det aflukkede hulrum. Injektion med epoxymørtel i hulrummet.

Hertil skal lægges diverse tilhørende arbejder, hovedsagelig malerarbejde.

14. Estimat over udbedringsomkostninger:

For at kunne bedømme økonomien ved ovennævnte fundamentsforstærkning med tilhørende ny jernbetongulve i kælderen må der udarbejdes et forprojekt.

Baseret på mængder som angivet i § 13 fås følgende skønnede omkostning:

Anstilling og demobiliseringer entreprenører og håndværkere:

kr. 10.000,-

8.		84.672
Understøbninger, i alt 8 stk:	kr.	64.000,-
Nyt jernbetonterrændæk incl. punktbæring i kælderrum mod NV, incl. pudslag	kr.	38.000,-
Injektion af revner i betonvægge	kr.	6.000,-
Reparation af revner i murværk, inklusive stillads ved facade mod nord	kr.	36.000,-
<u>Malerarbejde indvendig i forbindelse med murreparationer</u>	kr.	14.000,-
I alt entreprenører og håndværkere	kr.	168.000,-
Teknikerbistand: udarbejdelse af projekt og beskrivelse, <u>udbud og tilsyn, samt kvalitetssikring 15 % af e-sum</u>	kr.	25.000,-
I alt excl. moms:	kr.	193.000,-
excl. moms.		
Incl. 25 % moms:	kr.	241.250,-"

Klageren har på ny indbragt sagen for nævnet den 13/6 2013. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"4. Klagen

Sagsfremstilling

...

Nævnets afgørelse lægges til grund ud fra de tidligere rapporter som iflg. nævnet ikke godtgør at der er risiko for fremtidige sætninger af en størrelsesorden at der er tale om en skade, og afgøre sagen herudfra.

Efterfølgende er der indhentet en rapport fra en af de mest anerkendte geoteknikere i landet, Georg Van Deurs, som har undersøgt ejendommen og fremkommet med en vurdering som siger at den utilstrækkelige fundering er en skade, som hvis der ikke sættes ind med de foreslåede reoveringstiltag, giver nærliggende risiko for yderligere skade på ejendommen. altså en markant anden konklusion end de tidligere rapporter som nævnet har set på og derfor bør nævnet se på sagen igen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Realitetsforhandlinger med Tryg om udbedring af skaden uden om domstolene så sagen kan blive afsluttet efter snart 4 år og en mængde udgifter."

Klageren har ved mail af 2/7 2013 meddelt nævnet, at hans husforsikringselskab på baggrund af oplysningerne om de geotekniske forhold har varslet, at hans police pr. 1/2 2014 vil blive forsynet med et forbehold vedrørende skader, der opstår i eller udbreder sig fra de beskrevne geotekniske forhold under huset.

Det indklagede selskabet har i brev af 10/7 2013 til nævnet bl.a. anført:

"Fremtidige sætninger.

Af den nu fremsendte rapport fremgår det blandt andet, at van Deurs forventer fremtidige sætninger i omegnen af 20-30 mm over de næste 50 år.

Vores kundes ejendom er opført i 1950, hvor man funderede anderledes end man gør i dag, og det er forsat vores opfattelse, at de konstaterede sætninger, samt de fremtidige sætninger ikke overstiger, det der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig vedligeholdelsesstand, i et sådant omfang, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Ankenævnet har tidligere taget stilling i sager omkring fremtidige sætninger, og vi kan i den forbindelse henvise til kendelse 77.255, og 70.824.

I 77.255 fandt nævnet, at fremtidige sætninger i omegnen af 30 - 50 mm på en ejendom fra 1920, ombygget henholdsvis 1969 og 1979, ikke udgjorde en dækningsberettigende skade. I kendelse nr. 70.824, fandt nævnet at fremtidige sætninger i omegnen af 20 - 60 mm over 30 år, på en ejendom fra 1971, renoveret i 1999 ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ud fra det foreliggende er det således forsat vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi forsat ikke kan tilbyde dækning til forstærkning af fundamentet.

Beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er endvidere forsat vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

...

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 10. september 2005, og på dette tidspunkt har den bygningssagkyndige konstateret og beskrevet en række tegn på sætninger, herunder især sætninger ved facaden, hvor der med karakteren K2 er beskrevet kraftig revnedannelse mod nord, mest markant i den østlige del.

De indvendige revner i stuen vurderes at have sammenhæng med disse bevægelser, idet der er en mindre udskydning af ydervæg mod vej.

Endelig har den bygningssagkyndige i kommentaren anført: '*Såfremt bevægelserne fortsætter anbefales det at få udført forstærkning efter nærmere retningslinier.*'

Vores kunde har således forud for sin beslutning omkring købet af ejendommen modtaget oplysninger om, at hvis der forsat var bevægelser i ejendommen, kunne vores kunde forvente, at der skulle udføres forstærkninger efter nærmere retningslinier.

Det, der kræves erstatning for nu, er forstærkning efter retningslinier vedrørende en efterfundering.

I henhold til betingelsernes pkt. 4.1 dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at sikret på grundlag af rapporten ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Idet vores kunde var orienteret om, at hvis revnedannelsen fortsatte, er det anbefalelsesværdigt, at foretage forstærkning efter nærmere retningslinier, og da det der kræves nu, er forstærkning efter nærmere retningslinier, er forholdet ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi kan derfor ligeledes af denne grund ikke tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Kundens ændring af bygningen.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde i sin ejertid har ændret på ejendommen, idet kunden har ladet en bærende væg mellem køkken og stue fjerne.

I henhold til rapporten fra van Deurs har denne ændring medført, at den maksimale belastning med tillægslast fra bjælke udgør 165 kPa. Ifølge rapporten udgør brudbæreevnen 145 kPa, hvorfor der med ændringen er sket en overbelastning med 20 kPa, svarende til en overbelastning på 13,8 %, og ikke som angivet af van Deurs på 8,6 %.

Uden ekstralast fra stålbjælken var overbelastningen på 7 kPa, eller 4,8 %.

I henhold til rapporten er den normalt accepterede grænse for overbelastning 5 %, hvilket medfører, at inden vores kundes ændring af ejendommen har overbelastningen været tæt på det maksimale; mens den efter kundens ændring er overbelastet med næsten 2,8 gange den normalt acceptable overbelastning.

Det er således fortsat vores opfattelse, at vores kundes ændring af ejendommen er årsagen eller medvirkende årsag til, at ejendommen sætter sig.

I henhold til betingelserne for ejerskifteforsikringen er det en forudsætning for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen, og henset til ovenstående finder vi ikke at denne forudsætning er opfyldt.

Klausul på husforsikringen.

Med Ankenævnets brev af 4. juli 2013 fulgte kopi af e-mail korrespondance mellem vores kunde og dennes husforsikring, tegnet i Lærerstandens Brand.

Som det fremgår af korrespondancen har vores kunde anmodet Lærerstandens Brand tage stilling til, om sætningsskader ville være omfattet af husforsikringen, når den nuværende geotekniske rapport foreligger.

Endvidere fremgår det af korrespondancen, at husforsikringen generelt ikke dækker denne type skader, da de ikke er opstået pludseligt, samt at den geotekniske rapport ikke har indflydelse herpå.

Desuagtet indfører husforsikringen en klausul hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker skader der opstår i - eller udbreder sig fra de beskrevne geotekniske forhold under huset.

Et forsikringsselskab er naturligvis berettiget til at indføre diverse klausuler på forsikring, men når et forsikringsselskab indføre en klausul binder det ikke nødvendigvis et andet forsikringsselskab til at følge eller vurdere det samme.

Eller med andre ord medfører denne klausul ikke, at forholdet kan betragtes som indebærende en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at ejerskifteforsikringen er tegnet uden Ekstrasikring, hvorfor forsikringen ikke omfatter forhold på grunden, samt kloak- og stikledninger."

Hertil har klageren i brev af 20/7 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vedr. Fremtidige sætninger.

11.

84.672

Tryg henviser til at *'man funderede anderledes'* i 1950 end i dag, men som det tydeligt fremgår af van Deurs rapport er funderingen ikke i overensstemmelse med de for den tid gældende normer og derfor må der være tale om et ikke forventeligt forhold.

...

Dernæst mener Tryg ikke at skaden nedsætter bygningens værdi, men en konkret udbedring af den konstaterede skade i kælderen ALENE, og altså IKKE inklusiv de revner som bliver nævnt i den tilstandsrapport, der lå til grund for købet, iflg. van Deurs løber op i 205.250.- (herunder fratrukket 36.000.-)

Så må det i væsentlig grad siges at bygningens værdi har lidt skade, som enten realiseres ved konkret udbedring eller afslag i pris ved fremtidigt salg.

...

Vedr. Beskrivelserne i tilstandsrapporten

Tryg mener at *'forholdet ikke er klart forkert beskrevet'* med henvisning til at der fra den bygningssagkyndige anbefales at få udført forstærkninger hvis de konstaterede revner fortsætter med at udvikle sig.

Det forbehold den bygningssagkyndige tager, drejer sig naturligt vis om de skader der bliver konstateret da rapporten blev udfærdiget, og derfor kan forbeholdet naturligvis ikke dække over forhold som på dette tidspunkt ikke kan konstateres da de er skjulte.

Derfor er forholdet omkring skaden i kælderen selvsagt ikke beskrevet/konstateret og dermed forkert og klart ufyldstgørende beskrevet, hvilket Tryg også tidligere har accepteret ved at anerkende at selve den synlige revnen i betondækket er en dækningsberettiget skade.

Med henvisning til den nyeste tilstandsrapport fra d. 8-1-2009 hvor det tydeligt fremgår at den bygningssagkyndige nu ændre på forbeholdet, på baggrund af den nu synlige skade i kælderen, til også at anbefale en jordbundsanalyse.

Dette er en meget væsentligt tilføjelse som hvis den havde været til stede på købstidspunktet, ville have foranlediget nærmere undersøgelser inden køb, og dermed en mulighed for at få konstateret de mangelfulde funderingsforhold med efterfølgende nedslag i pris, eller udbedring inden køb.

...

Dette forbehold var altså ikke til stede på købstidspunktet og som beskrevet tidligere ovenfor udgør omkostningerne til en *'forstærkning efter nærmere retningslinjer'* af de på købstidspunktet konstaterede skader kun en lille andel på 36.000.- af de nu 241.250.-, og derfor er omfanget af forholdet klart ufyldstgørende og misvisende på købstidspunktet, og dermed dækket af ejerskifteforsikringen.

Vedr. Kundens ændringer af bygningen

Tryg stiller på baggrund af en udført ombygning spørgsmål ved om skaden reelt var til stede på overtagelse tidspunktet eller ej, og til det kan det blot konstateres at ALLE ved overtagelsen beskrevne revner og skader IKKE har udviklet sig i nuværende ejers ejertid - indvendige vægge er blevet fuldsparlet og viser ingen tegn på revnedannelse eller fortsat bevægelse, ej heller var der ved fjernelse af beklædning i kælderrum spor fra nye bevægelser, hvilket leder til denne passus i svar til nævnet d. 7/1-2012 som Tryg ikke har forholdt sig til.

'Opmærksomheden bør i denne sammenhæng i stedet henledes på det forhold at tidligere ejer har fjernet kældervæg, som det er beskrevet i den gamle tilstandsrapport, og denne fjernelse kan måske tillægges betydning.

...

12.

84.672

Af den gamle tilstandsrapport pkt. 0,4 fremgår det at forrige ejer har fjernet en tværgående kældervæg, denne væg stod tidligere vinkelret lige over revnen i kældergulvet som brækker opad.

Der foreligger ikke beregninger eller anden dokumentation for at denne væg ikke kan have haft konstruktionsmæssig indflydelse på skadens opståen, forværring eller nuværende udvikling.

Slutteligt bør det bemærkes at forrige ejer i pkt. 6.1 oplyser at der ikke er konstateret revne i beton gulvet inden der efterfølgende er lagt gulv ovenpå.

...

Det må derfor være sandsynliggjort at revnen er opstået på et tidspunkt efter fjernelsen af den før omtalte kældervæg, og at denne skade har været skjult indtil gulvet blev fjernet under renovering i 2009.'

Der afventes i øvrigt en præcisering fra van Deurs til rapportens punkt. 3.6 vedr. skadens opståelsestidspunkt herunder.

...

Derfor anses det at så længe der ikke foreligger nogle former for konkrete beviser eller fag tekniske udsagn som kan underbygge opfattelsen af at skaden skulle være forårsaget af nuværende ejers ombygning, kun er tale om et forsøg fra Tryg på at fjerne fokus fra sagen kerne og forhale sagsforløbet mest muligt, dette underbygges af at Tryg ikke inddrog dette forhold i sagens begyndelse, hvor der blev givet tilsagn om dækning af selve revnen, men først efter at skadens omfang steg, og dermed blev mere bekostelig.

Vedr. Klausul på husforsikring

Tryg har åbenbart en anden opfattelse end Lærerstanden Brand og jeg imødeser at modtage et konkret husforsikringstilbud til konkurrencedygtig markedspris, hvor det tydeligt fremgår at de i rapporten beskrevne geotekniske forhold ikke har, eller vil få indflydelse på dækningsomfanget, nu eller i fremtiden således huset er forsikret uden forbehold."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

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, 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.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

13.

84.672

4.1

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnets flertal udtaler:

De allerede konstaterede sætningsrevner findes at være korrekt anmærkede i tilstandsrapporten og er derfor ikke dækningsberettigende i henhold til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser. Det bemærkes i den forbindelse, at selskabet har givet tilsagn om at dække udbedring af en revne i kældergulvet.

Spørgsmålet er herefter, om de forventede fremtidige sætninger har et sådant omfang, at de udgør en nærliggende risiko for skade.

Ifølge den senest indhentede geotekniske undersøgelsesrapport af 14/12 2012 kan der forventes fremtidige sætninger i ejendommen på op mod 30-45 mm over de næste 50 år.

På det foreliggende grundlag finder vi ikke anledning til at antage, at de fremtidige sætninger er af en sådan størrelsesorden set i forhold til tidshorisonten på 50 år, at de er dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelserne. Det kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning i videre omfang end allerede anerkendt, og nævnet må efter vores opfattelse følgelig fastholde sin tidligere afgørelse i sagen.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til et andet resultat.

Nævnets mindretal udtaler:

Vi er enige med flertallet i, at de allerede konstaterede sætningsrevner er korrekt anmærkede i tilstandsrapporten og derfor ikke er dækningsberettigende i henhold til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser, og at spørgsmålet herefter er, om de forvente-

14.

84.672

de fremtidige sætninger har et sådant omfang, at de udgør en nærliggende risiko for skade.

Ifølge den senest indhentede geotekniske undersøgelsesrapport af 14/12 2012 fra Van Deurs Geoteknik kan der forventes fremtidige sætninger på op mod 30-45 mm, og det beskrives i rapporten, at der vil være stor risiko for stedvis grove revner i murværk og beton i resten af husets levetid. På denne baggrund og under hensyn til det i øvrigt oplyste finder vi efter en samlet vurdering, at der er nærliggende risiko for skade på ejendommen, og at det anmeldte forhold herefter må anses for dækningsberettigende i henhold til de gældende forsikringsbetingelser. Vi stemmer derfor for, at selskabet skal genoptage sagen, idet det bemærkes, at der ikke på det foreliggende grundlag kan tages stilling til erstatningsopgørelsen.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund