

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. april 2025 blev i sag nr. 101376:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klage af 19/3 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hermed sender jeg en klage over Gjensidiges afgørelse af skadesagen, idet klager mener at vurderingen og dermed afgørelsen er forkert.

Tidslinie med kommentarer om sagsforløbet

7. februar 2019: Købsaftale underskrevet med indflytning 1. april 2019.

April 2019 – april 2022:

Stue og køkken blev malet ved indflytning – der blev ikke foretaget nogle reparationer i forbindelse med malerarbejdet.

I perioden fra indflytning til primo 2021, ser klager en løbende udvikling i alle de berørte områder, hvor skaderne gradvist bliver værre og værre.

Ifm. besigtigelser af en arkitekt bliver det konstateret, at skaderne nu har en sådan karakter af en reel sætningsskade med konstruktiv betydning for bygningen og at det er nødvendigt at få udført udbedringsarbejde i den forbindelse.

I samråd med arkitekten, tager klager derfor fat i [ingeniørfirma 1], som efterfølgende foretager punktmålinger af alle husets fire hjørner. Det konstateres herefter, at der er en væsentlig forskel i husets sætning på ca. 5 cm fra referencepunkt, til husets nordvestlige hjørne. Ingeniørfirmaet giver udtryk for, at dette er en væsentlig sætningsforskel – også husets alder taget i betragtning - og råder klager til at anmelde sætningsskaden til ejerskifteforsikringen.

7. april 2022:

Sætningsskaden anmeldes til ejerskifteforsikringen.

21. april 2022:

Klager har første besøg af en taksator fra Gjensidige Forsikring ..., hvor alle skader – både nævnte og ikke nævnte i tilstandsrapporten – bliver gennemgået og fotograferet. [Taksator] udarbejder herefter første rapport og anbefalede en yderligere undersøgelse.

Efterfølgende gik sagen i stå hos Gjensidige, fordi taksator ... havde fået andet arbejde, og sagen tildes herefter til ... Der aftales nyt møde med ... , for at gennemgå sagen, hvorefter han rekvirerer [ingeniørfirma 2] til at forestå jordbundsprøver.

Efter første besøg af ..., modtager klager oplysninger fra naboer på [gade], som stiller spørgsmålstegn ved vores igangværende kloakprojekt foran huset (klager fik foretaget separatkloakering på grunden imens ejerskiftesagen stod på – dette i samråd med [ingeniørfirma 2], som gav grønt lys til kloakprojektet, såfremt dette ikke krævede arbejde under husets sokkel).

Naboerne på [gaden] kunne berette, at et [par] havde været interesseret i at købe [adresse], umiddelbart før klager underskrev købsaftalen. [Parret] blev dog frarådet at købe huset, som følge af en byggeteknisk rapport, som parret havde fået udarbejdet.

Ligeledes blev klager af en nabo gjort opmærksom på et gennemgribende kloakprojekt foretaget på [gaden] i 2010, hvor flere huse på vejen fik skader, som følge af dette arbejde inklusive klagers hus. [Ingeniørfirma 3] blev dengang hyret ind til at stå for følgeskaderne. De berørte beboere på [gaden], herunder også daværende ejere af [adresse], fik valget mellem udbedring eller en kontant udbetaling.

Klager har fået fortalt af naboen, at forrige sælger af [adresse] valgte en kontant erstatning – formentlig fordi meningen var at få solgt ejendommen og uden den nødvendige tilstrækkelige udbedring af årsag til og følger af sætningsskaden.

Alle disse mange forhold har klager ikke været klar over i forbindelse med købet af ejendommen. Oplysningerne fremgår ikke i nogen af handlens dokumenter og tilstandsrapporten bagatelliserer den meget alvorlige sætningsskade med konstruktiv betydning for bygningens holdbarhed. Klager blev på intet tidspunkt gjort opmærksom på den af naboen omtalte køberundersøgelse fra sælgers side. Det har klart været et valg som sælger tog og skyldes ikke blot en 'forglemmelse'.

Sælger var bekendt med rapporten, idet der skete undersøgelser på sælgers ejendom og resultatet afstedkom at en interesseret køber ikke ville købe ejendommen alene af den grund.

Sælger har heller ikke oplyst om, at der var indtrådt en sætningsskade som følge af gravearbejderne i 2010, der involverede sælgers bygning og flere andre bygninger på vejen. Klager må gå ud fra, at sælger modtog informationen i forbindelse med sin handel. Klager har forsøgt at få fat i den rapport, som [par] fik udarbejdet, da de var interesseret i at købe ejendommen inden klager købte den, dog uden held. Naboerne vil kunne bevidne forløbet.

Gjensidige og [ingeniørfirma 2] mener dog ikke, at dette på nogen måde kan have haft indvirkning på de skader, der er på huset i dag. Det er klager uenig i forløbet taget i betragtning.

Den 5. juli 2023 kom Gjensidiges afgørelse. Som det fremgår af mailen fra Gjensidige, så mener Gjensidige ikke, at klager har en sag eftersom jordbundsprøverne ikke viser nogle tegn på voldsomme ændringer i huset, som det står i dag.

Den 7. februar 2024 sendte klager en klage til den klageansvarlige hos Gjensidige. Gjensidige har helt fravalgt at svare på klagen på nuværende tidspunkt ud over en standard-mail som kvittering for modtagelsen. Klagen er sendt for 1½ måned siden.

Den 12. februar 2024 besigtiger [ingeniørfirma 1] igen den skadede bygning og konstaterer, at sætningsbilledet har udviklet sig markant nogen steder siden den tidligere besigtigelse som firmaet foretog.

Sagsfremstilling

Skadesagen drejer sig om revnedannelser og sætninger i den ejendom, som klager overtog den 1. april 2019. Der er tale om et hus fra 1950 eller rettere 1951, idet huset åbenbart først blev bygget færdigt i løbet af 1951.

I forbindelse med handlen købte klager en ejerskifteforsikring hos Gjensidige. Af policen fremgår der ikke nogen forbehold, men klager er klar over, at skader som er beskrevet i tilstandsrapporten ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre at der er tale om skader, som er blevet klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Klager har siden overtagelsen konstateret en udvikling i bygningens revneforløb, hvorfor klager den 7. april 2022 anmeldte skaden til Gjensidige, idet tilstandsrapporten ikke efterlod klager med et mere generelt billede af en bygning, hvor der fortsat var sætningsskader i videre udvikling.

Flere naboer har oplyst klager om, at der i 2010 var et omfattende vejarbejde på [gaden], og at flere huse som følge af dette vejarbejde fik skader på fundament/murværk, herunder også [adresse]. [Ingeniørfirma 3] havde efterfølgende skadesagen om de sætningsskader, der opstod i den forbindelse. Dette skete i forrige sælgers ejertid, idet klagers sælger først overtog ejendommen i 2013.

Ligeledes er klager blevet oplyst om, at et [par] til nogle genboer var ude for at se på [adresse] i 2019 umiddelbart før klager købte huset. De fik firma ... til at udarbejde en udvidet tilstandsrapport på baggrund af selv samme oplysninger. Den rapport indeholdt flere punkter omkring fundamentets stabilitet, samt at dette tydeligvis ikke var i bero. Det interesserede par endte med at springe fra. Dette var klagers sælger således fuldt ud klar over, men oplyste ikke loyalt herom til klager i forbindelse med klagers køb af ejendommen.

Af den grund har sælger ikke været uvidende om problemstillingen og har – måske og det ved klager ikke – endda ligefrem selv modtaget en compensation fra sin sælger ved sælgers eget køb af ejendommen uden at sælger har udbedret årsagen og følgeskaderne byggeteknisk korrekt til sætningsskaden. Klager kender ikke betingelserne ved sælgers køb af ejendommen fra forrige sælger, herunder om der er handlet af på sætningsskaden.

Gjensidiges taksator nævner noget om, at hvis klager ønsker at bygge 1. sal på bygningen, da skal en byggeteknisk rådgiver med ind over. Bygningens 1. sal har hele tiden været udnyttet til beboelse siden opførelsen i 1951, idet det fremgår, at der er to værelser ud over pulterrum.

Klager har ikke aktuelle planer om at udnytte 1. salen på en måde, der vægtforøger i forhold til den nuværende 1. sal, som allerede er udnyttet til beboelse og umiddelbart vægtforøget indretningsmæssigt af en af de tidligere ejere:

...

En tidligere ejer har åbenbart haft ændret indretningen af 1. salen i sin ejertid. Om det også sammen med de andre nævnte årsager til sætningsskade (gravearbejde i 2010, der iht. naboer gav omfattende og erstatningsberettigede sætningsskader på bygningen og andres bygninger) også har haft betydning med en vægtforøgelse, ved klager ikke, men det er da bestemt en mulighed, at en ændret indretning også kan have en betydning ad åre.

Klager har fået udarbejdet plantegninger til en ændret indretning af 1. salen, men dette ombygningsprojekt blev indstillet på grund af, at der blev konstateret en udvikling af revnebilledet på ejendommen og der skete anmeldelse til ejerskifteforsikringen inden projektet nåede at komme i gang.

Klager gør derfor for en god ordens skyld opmærksom på, at klager ikke har foretaget bygningsmæssige ændringer ved 1. salen i sin ejertid, der kan have haft betydning for en udvikling af sætningsskaden i bygningen.

Gjensidige synes også at lægge en formodning/et gæt til grund ved afvisningen, idet I skriver, at 'Det er ikke nye revner, som er opstået, men eksisterende revner, som bevæger sig/har udvidet sig pga. de udførte kloakarbejder mv., som er sket uden for bygningen mod gaden'.

Der er både eksisterende revner som er brudt op igen og løbende udvikler sig og helt nye revner, der er opstået, hvor der ikke før var revner.

Med hensyn til udførsel af et mindre kloak-arbejde kan klager oplyse, at her rådførte klager sig med Gjensidige og [ingeniørfirma 2] inden arbejdet blev påbegyndt. Det er således både Gjensidige og [ingeniørfirma 2], der har givet grønt lys til at kloak-arbejdet kunne udføres, så længe at entreprenøren ikke udførte arbejde under husets fundament, hvilket heller ikke skete. Der er intet udført under huset. Dette er veldokumenteret med billeder.

Klager henleder opmærksomheden på, at det er en udokumenteret påstand, at kloak-arbejdet mod gaden skulle have igangsat udviklingen af sætningsskaden. [Ingeniørfirma 2] skriver, at arbejdet kan have ikke at arbejdet nødvendigvis har været en medvirkende årsag til en udvikling af revnerne.

Kloak-arbejdet i 2022 er som oplyst udført efter dialog med Gjensidige og [ingeniørfirma 2], hvis Gjensidige gør gældende at denne formodning fra Gjensidige og [ingeniørfirma 2] har betydning, uanset at arbejdet er udført efter og i overensstemmelse i henhold til en aftale med Gjensidige og [ingeniørfirma 2].

Det kan således ikke på det fornødne sikre grundlag med rette påstås af Gjensidige, at det rent faktisk er tilfældet, at den udførende entreprenør ved det mindre gravearbejde udvendigt i 2022

har medvirket til en udvikling af sætningsskade blot ved at udføre et mindre kloak-arbejde ude ved vejen.

I den forbindelse gør klager opmærksom på, at revnerne havde udviklet sig markant allerede inden udførelsen af kloak-arbejdet, der jo i øvrigt var godkendt af Gensidige og [ingeniørfirma 2] inden det blev igangsat.

Bevisbyrden for Gjensidiges formodningspåstand må være Gjensidiges egen, idet Gjensidige ikke blot kan komme med udokumenterede formodninger/gæt og lade disse danne grundlag for en afvisning over for klager.

Klager har derimod givet oplysninger om bygningens fortid, hvor vidner kan bekræfte, at der tidligere skete en reel sætningsskade på bygningen i 2010, der påførte bygningen skader, som sælger ud fra naboers oplysning fik en kontant erstatning i stedet for at på en byggeteknisk korrekt udbedring af årsag til og omfang af sætningsskaden.

Klager har fået udarbejdet et notat fra det ingeniørfirma, som klager tidligere har benyttet i skadesagen og notatet støtter klagers påstande om en sætningsskadede bygning, der har et revnebillede i kontinuerlig væsentlig konstruktiv udvikling, der har skadet bygningen voldsomt.

Klager fastholder, at klager bør have krav på at modtage erstatning fra ejerskifteforsikringen for en byggeteknisk korrekt udbedring af årsagen til at der opstår sætningsskader samt af de eksisterende sætningsskader, idet den reparation af tidligere revner ikke har holdt, da der i henhold til [ingeniørfirma 2] ikke er i lagt jern ved reparationen og der derudover er opstået andre helt nye sætningsrevner.

Da der er uenighed mellem Gjensidige og klager er en klage til Ankenævnet desværre nødvendig.

Fundamentets dybde

Det fremgår blandt andet af [ingeniørfirma 2's] rapport, at:

1. Ved undersøgelsen konstateres en vægbredde/fundamentsbredde på ca. 35 cm og en fundamentsdybde på ca. 12 cm regnet fra overside kældergulv.

2. Funderingsdybden er beskeden i forhold til overside kældergulv. Dette forhold vurderes at være helt normalt for byggeri af pågældende art og alder.

Det er ikke klagers opfattelse, at en så beskeden funderingsdybde var almindelig brugt til et en-familieshus med både kælder, stueplan og en 1. sal der også lovligt var udnyttet til beboelse og den væsentlige vægtforøgelse det medførte. At en så spinkel udført fundering - uden at det giver skader - skulle kunne bære en så stor og tung bygning bestående af 3 plan, har vel reelt formodningen mod sig. Det er blandt andet også derfor at der er opstået sætningsskader.

Dansk Byggeri oplyser om fundering blandt andet:

...

Klager henviser også til:

...

Der har således været regler til fundering på tidspunktet for opførelsen af bygningen i 1950/1951.

Klager henviser også til:

...

Jorden (som indeholder muld) under bygningen er ikke ukritisk beregnet til, at en 3-etagers bygning kun er opført med et fundament på kun 35 cm. i bredden og kun 12 cm. i dybden. Dertil at indrette og vægforøge inde i bygningen gennem tidligere ejere. Og udsætte bygningen for belastningen ved vejudgravning i 2010, som samlet set er blevet en udløsende faktor for omfattende sætningsrevner ud- og indvendigt i bygningen, se rapport fra [ingeniørfirma 1], men klager viser eksempelvis:

...

Dette er blot nogle få af de indvendige billeder ud af en større fotoserie af både ind- og udvendige revneforløb.

Det fremgår, at der ikke er helt så velegnede jordbundsforhold, der nødvendigvis har den tilstrækkelig bæreevne, idet der er konstateret muldjord i alle jordbundsprøverne samt en forekomst af nedbrydeligt organisk materiale. Selv om jordlagene under muldjorden skulle være bæredygtig, så vil muldlaget svinde og det medfører nye sætninger i et eller andet omfang.

Idet der gennem en årrække efter bygningens færdiggørelse er sket sætningsskader, der gennem tiden er forsøgt udbedret uden held, må det konkluderes at klagers bygning har vist sig ikke at være opført på et fundament, som er forsvarligt/tilstrækkeligt i forhold til bygningens størrelse, bestemmelse og beskaffenhed.

Og det har heller ikke bedret situationen, at der i 2010 skete gravearbejder, der afstedkom omfattende sætningsskader på flere huse på vejen, herunder også klagers hus.

I modsat fald var der måske ikke sket de væsentlige sætningsskader med konstruktiv betydning for bygningens holdbarhed, som der er sket. Der ville heller ikke fortsat være en udvikling i sætningsskaderne, men det er der. Der ville heller ikke fremadrettet kunne ske yderligere sætningskader af betydning for bygningens holdbarhed, men det vil der så længe årsagen til sætningsskaderne ikke udbedres.

[Ingeniørfirma 2] vurderer da også, at:

'De fremtidige differensbevægelser vurderes at være små, forudsat uændrede belastningsforhold, og vurderes ikke at give anledning til nye revnedannelser, men kan medføre udvidelser af eksisterende revnedannelser.

Når der sker en udvidelse af eksisterende revnedannelser, så kan det meget vel være, at den udbedringsløsning, som [ingeniørfirma 2] har foreslået alligevel ikke er helt tilstrækkelig, når der fortsat vurderes at være en udvikling af sætningsskaden.

Bemærk at [ingeniørfirma 2] ikke blot skriver, at der kan genopstå fine revner, hvor der er sket/sker udbedring, men at [ingeniørfirma 2] skriver at de fremtidige sætninger af bygningen kan medføre udvidelser af eksisterende revnedannelser. Det er som klager læser det værre end at der blot kan genopstå fine revner uden konstruktiv betydning, hvor der er sket/sker reparationer af revner.

Det må også kunne forholde sig således, at der meget vel kan opstå nye revner ved siden af udbedringerne, fordi der ved at ilægge jern i eksisterende revner derved skabes en mulighed for, at

skaderne flytter sig og sker, hvor der er mulighed for, at de kan bedre ske, altså opad/tæt på forstærkede revner. Dette fordi årsagen til sætningsskaderne ikke vurderes at burde udbedres.

Det har formodningen imod sig, at der løbende er opstået sætningsrevner og muligvis først efter en tidligere ejers ændringer af 1. salen samtidigt med at der i 2010 sker sætningsskader på bygningen på grund af en lokal hændelse – skader som forrige sælger efter oplysninger fik en kontant erstatning for, men uden at udbedre de forhold i jorden og ved fundamentet, som afstedkom sætningen af bygningen og de deraf følgende revner med konstruktiv betydning.

Dette 3 etagers hus (kælder, stueplan og udnyttet 1. sal) er opført på et fundament, der gennem en længere årrække har dokumenteret i sig selv, at være utilstrækkeligt siden, at der overhovedet er sket sætningsrevner og fortsat - efter klagers overtagelse - sker udvikling i disse revner. Grave-riet i 2010 har bidraget til en udvikling af skader sammen med jordbundsforhold og spinkel fundering.

Der vil således fortsat ske differensbevægelser – om end de 'vurderes' at være små ligesom udbedrede revner fortsat vil kunne genopstå i form af 'udvidelser' af revnerne i henhold til vurderingen fra [ingeniørfirma 2], uanset der ilægges jern ved udbedringen.

Der er derudover en indlysende risiko for, at revnebilledet blot flytter sig - efter ilægning af jern - til steder, hvor der ikke er ilagt jern, fordi bygningen har dokumenteret i sig selv, at fundamentet åbenbart har været og derfor stadig er for spinkelt/utilstrækkeligt til en 3 etagers ejendom, hvor der er kælder, samt beboelse i stueplan og på 1. sal med den øgede vægt det nu engang medfører for bygningen ud over, at der er sket noget i jordbundsforholdene/med bygningen efter det omfattende gravearbejde i 2010, hvor forrige sælger fik kontanterstatning og flere huse blev sætningsskadede.

Gjensidiges begrundelse for ikke at erstatte udgiften til udbedringen er, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der var oplyst i tilstandsrapporten, at de konstaterede revner ikke afviger fra, hvad der er beskrevet og kan forventes for et hus, der har sætningsrevner samt at det er eksisterende revner, som bevæger sig skyldes udførte kloakarbejder, som er sket uden for bygningen mod gaden, må klager klart afvise.

Klager mener fortsat, at det er en fejlagtig vurdering fra Gjensidiges side. Sætningsskadens omfang og årsag går langt ud over, hvad klager med rette kunne forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Graveskaden i 2010 skete under forrige sælgers ejertid.

Tilstandsrapportens oplysninger til klager inden købet

Det fremgår af tilstandsrapporten, at:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle har fået karakteren K1 for en mindre alvorlig skade. Der er oplyst om områder med revnedannelser i murværk bl.a. mod øst.

Note til karakteren er: Der er fine revner i facadestenenes overflader. Forholdet vurderes uden betydning for stenenes funktion og skyldes formentlig fejl ved brændingen.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

101376

Det er ikke klagers opfattelse, at der her beskrives en mindre skade helt uden relevans for sætningsskaden.

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel har fået karakteren K2 for en alvorlig skade. Der er områder med revner i sokkel bl.a. mod øst. Revnerne går videre op i facaden.

Note til karakteren er: Revnerne er repareret, men der kan nu konstateres mindre revnedannelser i reparationen. Det er forventeligt, at der dannes mindre, bevægelsesrevner i reparationen, da denne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. De oprindelige revnedannelser skønnes dog, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes løbende reparationer.

Det er klagers opfattelse, at der her beskrives sætningsskader uden konstruktiv betydning og hvor klager kan forvente at skulle foretage løbende mindre genreparationer af de tidligere reparationer.

Der er revner i sokkel mod syd, som har fået karakteren K1 for en mindre alvorlig skade.

Note til karakteren er: Revnerne er differensrevner og revnerne vurderes ikke at udvikle sig nævneværdigt fremover.

Det er klagers opfattelse, at her ikke umiddelbart er beskrevet en sætningsskade i dette ords reelle betydning, men blot er tale om materialer, der arbejder forskelligt og at der ikke er revneforløb op i ydermuren.

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.2 Vægkonstruktion/-belægning har fået karakteren K3 for kritiske skader. Der er revner i væg mod nord. Note til karakteren er: Revnedannelserne vurderes at have forbindelse med den konstaterede sætningsskade.

Det er klagers opfattelse, at denne skade blot kunne repareres i henhold til en håndværkers anvisning, da der ikke udvises særlig dramatik i beskrivelsen i tilstandsrapporten og sætningsskaden, som der henvises til er uden konstruktiv betydning for bygningen.

Indvendige vægge har fået karakteren K1 for en mindre alvorlig skade på værelse mod vest på 1. sal er med synlige reparationer.

Det er klagers opfattelse, at her ikke er beskrevet en sætningsskade, da revnerne er vurderet mindre alvorlige og med tidligere reparationer. I fald der var en tilknytning til sætningsskaden, burde den bygningssagkyndige have henvist til dette, som det er sket under punkt 6.

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge har fået karakteren K1 for en mindre alvorlig skade. Der er områder med revnedannelser ved indvendige vægge, bl.a. i trapperum i stueplan.

Note: Skaden kan medføre løs vægpuds.

Det er klagers opfattelse, at her ikke er beskrevet en sætningsskade, da revnerne er vurderet mindre alvorlige og med tidligere reparationer. I fald der var en tilknytning til sætningsskaden, burde den bygningssagkyndige have henvist til dette, som det er sket under punkt 6.

Indvendige vægge har fået karakteren K2 på værelse mod vest på 1. sal er med synlige reparationer.

Det er klagers opfattelse, at her ikke er beskrevet en sætningsskade, selv om revnerne er vurderet alvorlige og med reparationer. I fald der var en tilknytning til sætningsskaden, burde den bygningssagkyndige have henvist til dette, som det er sket under punkt 6.

De oplysninger om sætningsskader, som klager fik i tilstandsrapporten strækker sig alene til punkt 4.2 og 6.2 og til, at der ikke er konstruktive udfordringer i bygningen af den grund.

Idet revnerne har udviklet sig flere steder end blot punkt 4.2 og 6.2, er det klagers opfattelse, at sætningsskadens alvorlighed er nedtonet meget i tilstandsrapporten og således er tilstandsrapporten klart forkert i sin beskrivelse af revner og sætning.

Hvis det forholdt sig således, at tilstandsrapporten havde været retvisende i sin beskrivelse af årsagen til revner og sætningsskadernes betydning, da havde klager naturligvis medtaget dette i forhandlingen med sælger. Det skete imidlertid ikke, fordi der lå en beskeden beskrivelse i tilstandsrapporten uden dramatik og dette stolede klager naturligvis på. Klager er lægmand uden særligt kendskab til bygningers konstruktion og sætningsskader.

Tilstandsrapportens sælgeroplysninger

Det fremgår af tilstandsrapporten fra sælgers sælgers salg til købers sælger, at sælgers sælger ikke udbedrede sætningsskaden, som opstod på grund af gravearbejdet, men åbenbart tog den erstatning med sig, som naboer har oplyst, at de sætningsramte huse fik fra skadevolder.:

4. Fundamenter/sokler				
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem? Skade mod vest er opstået i.f.b. med opgravning for kloakrenovering i gaden - er ikke udbedret.	☒	☐	☐
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	☐	☒	☐

Det fremgår af sælgers oplysninger i tilstandsrapporten, at:

...

Sælger har omfuget huset og ikke andet.

Sælger oplyser, at:

...

Der er umiddelbart ikke indmuret jern i det omfang, som oplyst af sælger iht. [ingeniørfirma 2]. Sælger oplyste om, at der var indlagt jern i forbindelse med udbedringen, hvilket beroligede klager, men konklusionen fra [ingeniørfirma 2] er, at:

'Det kan konstateres at de væsentligste revnedannelser findes i den vestlige del af ejendommen, såvel i facader som i indvendige vægge. I facade mod vest ses tydelige tegn på reparationer såvel i synlig del af kældervæg som i murstensfacade. Der ses ikke tegn på at der er foretaget forstærkning af murværket ved indfræsning/indmuring af revnefordelende armering'.

Der er således ikke udført en udbedring i det omfang, som sælger oplyser i tilstandsrapporten. Sælgeroplysningerne er ganske enkelt usande.

Således er tilstandsrapporten klart forkert i sine oplysninger om sætningsskader og den foretagne udbedring, som således ikke er foretaget som ellers oplyst af sælger.

Den bygningssagkyndige har formentlig lagt sælgers oplysninger til grund ved vurderingen af vest-facaden, når det forholder sig også således – i henhold til praksis hos Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige – at en bygningssagkyndig har en skærpet undersøgelsespligt, når det fremgår at en sælger har fået foretaget udbedringer af skader, se f.eks. kendelserne:

13031

...

22/08070

...

21/09481

...

På baggrund af den klart forkerte beskrivelse af bygningens skader, som klager fik i tilstandsrapporten fra:

1. sælger samt

2. den bygningssagkyndige, som ikke ses at have udført et skærpet huseftersyn på baggrund af sælgers oplysninger om reparation af revnerne herunder med ilægning af jer.

Det er klagers opfattelse, at tilstandsrapporten er klart forkert i sin beskrivelse af sætningsskadens omfang og alvorlighed.

Når skader er klart forkert beskrevet i en tilstandsrapport, er der som udgangspunkt tale om skader, der er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen for den del af udbedringen af skader, som klager ikke via tilstandsrapporten blev gjort bekendt med inden købet.

Notatet fra ingeniørfirmaet fra 12. februar 2024 støtter klagers påstande

Klager medsender notatet og skal undlade at citere hele notatet. Der er ikke tale om en enten/eller-løsning, men derimod om en både/og-løsning i form af både efterfundering i henhold til [ingeniørfirma 1] samt de udbedringer som [ingeniørfirma 2] foreslår.

Klager fremhæver her og nu følgende:

...

Klagers erstatningskrav over for Gjensidige

[Ingeniørfirma 2] foreslår følgende udbedring:

- Indfræsning/indmuring af Ø 6 mm rustfast armering i længde på ca. 0,6 m, indmuringsdybde på ca. 30 mm på tværs af revner, dels i sydfacade udvendigt, dels indvendigt i bagmur ved sydfacade og i øst – vest forløbende midterskillevæg. Armeringsafstand ca. 30 cm eller hvert 3. skifte.

- I midterskillevæg anbefales det, at der foretages en ommuring af væg over dør og revnet parti nord for døren, samtidig med indlægning af revnefordelende armering, for at sikre en bedre sammenhæng af det revnede murværk og sammenhæng med murværket på østsiden af døren.

[Ingeniørfirma 1] mener dog ikke, at den udbedring er tilstrækkelig, idet dette firma beskriver – og ikke udtømmende – at en efterfundering også er en del af den nødvendige udbedring:

...

Når ingeniørfirmaet nævner nyt og tungere tag er det blot et eksempel. Klager har ikke planer om nyt tag. Denne bemærkning fra klager for, at dette ikke skal 'forplumre' dialogen efterfølgende med urigtige påstande om, at klager har planer om at vægtforøge med nyt tag. Det er ikke tilfældet.

Klager indhenter en pris på det arbejde, som [ingeniørfirma 1] mener, at der skal til for at udbedre årsagen til skaderne. Derudover indhenter klager en pris på det som skal til for at udbedre i henhold til [ingeniørfirma 2's] notat. Begge de foreslåede udbedringer er nødvendige for at give en samlet tilstrækkelig udbedring af skaderne og deres årsag.

Samtidigt indhenter klager en skønsmæssig pris på, hvad en udbedring af punkt 4.2 og 6.2 i tilstandsrapporten vil koste, om det lægges til grund at der i facaden mod vest er indmuret en armering/jern.

Herefter må vi se, hvad differencen mellem de to tilbud er, fordi det er differencen som klager gør gældende at Gjensidige er forpligtet til at erstatte over ejerskifteforsikringen.

Klager er dog bekymret om blot [ingeniørfirma 2's] løsningsforslag skal danne grundlag, idet [ingeniørfirma 2] er indhyret af Gjensidige og således ikke kan siges at være uvildig, men derimod på baggrund af dialog med Gjensidige, herunder har Gjensidige og [ingeniørfirma 2] haft en dialog sammen – uden om klager - om revision af [ingeniørfirma 2's] rapport, primært tjener Gjensidiges og ikke klagers interesse, når det drejer sig om, at få afklaret sætningsskaden og dens samlede korrekte udbedringsbehov.

Gjensidige opfordres til at fremlægge den første og oprindelige rapport fra [ingeniørfirma 2] – før revisionen – for Ankenævnet:

...

Dette uanset at det oplyses at revisioner er skrevet med rødt. Det er fortsat ikke den oprindelige rapport før revisionspåtegninger. Klager ved ikke om der er ændret i andet, når klager ikke har rapporten fra før revisionen.

Klager beder Gjensidige erstatte udgiften til en [ingeniørfirma 1]

Klager bad Gjensidige om, at tilbyde at betale for, at klager kan antage en ingeniør med statikerbaggrund til - at kontrollere udbedringsens art og omfang, idet de revner [ingeniørfirma 2] vurderede ikke ville udvikle sig, alligevel har udviklet sig.

Klager ville typisk benytte [ingeniørfirma 1], der tidligere har været involveret i skadesagen, fordi de allerede kender til bygningen fra tidligere.

Det er af naturlige grunde væsentligt for klager at være sikker på, at årsagen elimineres, så der ikke fremadrettet sker yderligere sætningsskader og at udbedringsmetoden for udbedring af eksisterende revner er tilstrækkelig til at sikre, at der ikke igen opstår alvorlige revner.

Klager har valgt at kontakte [ingeniørfirma 1] for besigtigelse og udtalelse. Udgiften til notatet beder klager om, at Gjensidige anerkender at refundere over for klager. Klager har ikke modtaget fakturaen endnu.

Fundamentet er konstateret utilstrækkeligt og er skadet

Idet det alene beror på en skønsmæssig vurdering fra [ingeniørfirma 2], at fundamentet kan holde, skal dette samtidigt ses i lyset af, at fundamentet rent faktisk ikke har holdt, idet der er revner i soklen og vægge på grund af sætningsskade som derudover ses at have udvidet sig ligesom der i forlængelse heraf skal indregnes, at [ingeniørfirma 2] regner med en fortsat udvikling efter udbedringen om end den vil være af mindre omfang.

Klager har redegjort for, at fundamentet er mere spinkelt/utilstrækkeligt end det burde være for en 3 etagers ejendom bygget i 1950/1951. Klager har redegjort for, at der gennem tiden er sket forandringer inde i bygningens indretning af forskellige ejere, som har vægtforøget i bygningen. Ligeledes har naboer bekræftet, at der skete store skader på flere huse på vejen i 2010 i forbindelse med omfattende gravearbejder og disse skader er erstattet over for boligejerne. Dette har ikke gavnet funderingen af bygningen som klager ser det, at der skete omfattende sætningsskader, der tilsyneladende ikke er byggeteknisk korrekt udbedrede.

Det burde være sket en forstærkning af fundamentet eller hvad der nu kunne gøres for at udbedre muligheden for flere/nye sætningsskader. Der burde have været foretaget stærkere/bedre udbedring af de revneforløb, som [ingeniørfirma 2] konstaterer ikke har fået ilagt jern ved udbedringen og derfor er brudt op igen i et større omfang samtidigt med at nye revner er opstået.

Klagers udgifter til bistand til ingeniør og [klagernes repræsentant]

Klager har fået bistand i skadesagen fra ... fra [ingeniørfirma 1], som er blandt ... største uafhængige geotekniske virksomheder.

Klager fremsender her fakturaen fra firmaet sammen med klagen og beder om, at Gjensidige tilpligtes at refundere udgiften til klager:

...

Derudover har klager ladet sig bistå af undertegnede, hvilken bistand koster 7.900 kroner inklusive moms.

Mit arbejde har bestået i telefon med klager, mailkorrespondance med klager, gennemgang af skadesagens mange bilag, gennemgang af ankenævnspraksis, byggesagsmappe m.m., udarbejdelse af klagebrev til Gjensidige og arbejdet i den forbindelse:

...

Klager beder om, at Gjensidige tilpligtes at refundere udgiften til klager."

Selskabet har den 8/7 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta*Oplysninger om ejendommen*

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1950. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 27. august 2020 (bilag 3) og tegner basis ejerskifteforsikring for en 5 års periode pr. 1. april 2019 (bilag 4). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilag A).

Tilstandsrapport

Tilstandsrapporten indeholder følgende relevante anmærkninger.

Bygning A:

...

Bygning B, Garage

...

Af sælgers oplysninger fremgår det, at sælger har ejet ejendommen i 5 år og beboet denne fra 1. juni 2013, jf. punkt 1.1 og 1.2.

Derudover oplyses bl.a. at bygningens murværk blev omfuget i 2016, jf. punkt 1.3.

Om revner i yder og indervægge under punkt 3 oplyser sælger:

...

Overordnet sagsforløb

Den 7. april 2022 modtager vi telefonisk anmeldelse fra klager om sætningsskade. Vi forstår, at klager står overfor et ombygningsarbejde af bygningens 1. sal, som også berører stueetagen. Ombygningsplanerne kan ikke fortsætte før revne-/sætningsforhold afklares nærmere. Klager oplyser, at der er anmærkninger i tilstandsrapporten, som ikke er udbedret i klagers ejetid. Skadesagen oprettes i skadesystemet og vi beder klager om at sende supplerende oplysninger. Ved samme lejlighed oversendes sagen til taksator (...) for besigtigelse og vurdering.

Vi modtager herefter de ønskede oplysninger, herunder udbudstegninger fra klagers arkitektarbejde maj 2021 (bilag B - F). Vi forstår, at klagers arkitekt har henvist klager til rådgivende ingeniør i forbindelse med de eksisterende sætningsrevner og den kommende ombygning. Vi forstår, at ombygningsarbejdet bliver sat i pr. 6. april 2022 for anmeldelse til ejerskifteforsikringen (bilag 6).

Taksator besigtiger bygningen den 21. april 2022. Ved besigtigelsen noterer taksator klagers bekymring om (bilag 8): *'gavl mod vest er med aktiv sætning, da revnerne udvikler sig i husets facader mod syd og nord i den vestlige ende. Det samme med skillevæggen mellem entre og stue, som støder op mod gavl mod vest. Før dette undersøges nærmere, kan igangværende ombygning ikke foretages'*

Da de anmeldte forhold er anmærket i tilstandsrapporten ved (bl.a.) anmærkning nr. 2.1, 4.2, 6.2 og 8, kan vi ikke tilbyde dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a, jf. taksators meddelelse af 27. april 2022 (bilag 7). Taksator tilbyder dog en geoteknisk vurdering ved geoteknisk rådgiver ([ingeniørfirma 2]), som iværksættes.

Geoteknisk rådgiver foretager besigtigelse den 30. maj 2022 og der udføres graveprøve. Graveprøvernes afdækning/analyse udføres af klagers ingeniørrådgiver den 17. juni og 30. august 2022. Den geotekniske rapport foreligger den 19. september 2022 (bilag 11, med sort skrift). Rapporten er uploadet på sagsporten den 21. september 2022 af seniortaksator (...), som viderefører sagen. Rapporten blev delt med klager samme dato. På opfordring vedlægges rapporten (Opfordring 1, Rapport pr. 19. september 2022).

Den geotekniske rapport afdækker ikke skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den 9. november 2022 vender klager tilbage til Seniortaksator med oplysning om, at der i 2010 er udført anlægsarbejder i vej foran bygningen, som forårsagede skader på omkringliggende bygninger og dermed formentlig også klagers bygning. Klager er ikke informeret om dette fra sælger.

Seniortaksator drøfter klagers oplysninger med geoteknisk rådgiver, som umiddelbart vurderer, at oplysningen ikke har betydning for det anmeldte forhold.

Da de oplyste forhold ikke synes at have betydning for ejerskifteforsikringens dækning, og vi i øvrigt heller ikke har adgang til de pågældende oplysninger, kan vi ikke tilbyde yderligere på det forliggende. Seniortaksator fastholder derfor afgørelsen den 28. april 2023 (bilag 9). For klagers oplysning om markant udvikling i revnebillede siden besigtigelsen i 2022 oplyser Seniortaksator, at klager er velkommen til at vende tilbage med foto, hvorefter Seniortaksator vil vurdere forholdet.

Klager sender nye fotos. Seniortaksator vurderer den 23. maj 2023, at der er tale om bevægelser i de samme revner, men vil sende fotos til Geoteknisk rådgiver for vurdering. I forlængelse heraf samt klagers oplysning om ny revne aftales besigtigelse på adressen.

I forlængelse af besigtigelsen uploader klager en række billeder, som sendes til Geotekniske rådgiver.

Den 5. juli 2023 foreligger rapport fra Geotekniker, som for overblikket skyld har indføjet de tilkomne oplysninger til den eksisterende rapport med revisionsdato 5. juli 2023 (bilag 11, tilføjelser med rød tekst).

Den Geotekniske rådgiver konstaterer, at der ikke er sket en nævneværdig udvikling i revnebilledet, ligesom det vurderes og kan konstateres at kloakeringsarbejdet i 2022 ikke havde medført nye revner, men muligt fremskyndet eksisterende revner. Det vurderes af vejarbejdet i 2010/2011 ikke har haft indflydelse på nuværende revnedannelser/nyere udvikling af revner, men maksimalt have udløst/fremskyndet udvikling af eksisterende revner på daværende tidspunkt.

Samme dag, den 5. juli 2023, meddeler Seniortaksator, at der ikke er tilkommet nye revner eller andet dækningsberettigende forhold.

Klagers rådgiver klager til Klageansvarlig enhed den 7. februar 2024. Denne klage er ubesvaret på grund af intern misforståelse. Vi beklager naturligvis dybt overfor klager/klagers rådgiver.

Herefter klages til Ankenævnet for Forsikring i hvilken forbindelse der fremlægges nyt geoteknisk notat fra klagers ingeniørrådgiver (bilag 12).

Notatet forlægges for Geoteknisk rådgiver, som kommenterer notatet. Geoteknisk rådgiver kommenterer ligeledes dele af klagers rådgivers byggetekniske bemærkninger i klageskrift (bilag G).

Seniortaksator (ingeniør ...) kommenterer ligeledes notat fra klagers ingeniørrådgiver. Vi henviser i det hele til seniortaksators bemærkninger og forklaringer (bilag H).

Hverken notat fra ingeniørrådgiver eller klagers rådgiver giver grundlag for at ændre vurdering.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi anføre, at det er forsikringstageren, som skal dokumentere eller sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade, jf. almindelig forsikringsretlige principper samt også forsikringsbetingelsernes punkt 3.3.

Som ejerskifteforsikring skal vi forholde os til om der er konstateret skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3, altså om det anmeldte forhold har manifesteret sig i skade, eller der er nærliggende risiko herfor. Klagers rådgiver påberåber at skadebegrebet er opfyldt, samt at forholdet ikke er anmærket korrekt i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra 2.

Vi vil i det følgende først beskrive vores opfattelse af forløbet forud for klagers anmeldelse til os. Herefter gennemgår vi rapporter fra involverede byggetekniske rådgivere for at sammenholde rapporternes oplysninger med ejerskifteforsikringens skadebegreb. Afslutningsvist vil vi knytte et par kommentarer til rådgivers klageskrift.

Ad vores opfattelse af forløb op til anmeldelsen

Som anført anmelder klager forholdet den 7. april 2022, svarende til knap 3 år efter overtagelsen. Skadeafdelingen har ikke haft nogen form for henvendelse fra klager forud for anmeldelsen.

De arkitekttegninger vi modtager fra klager, er dateret den 16. marts 2021 og er både myndigheds-, snit- og situationstegninger vedrørende en omfattende opbygning af bygningens 1. sal med nye, og som vi forstår det, større kviste, ligesom der ny-etableres badeværelse på 1. sal (bilag B-F). I stueetagen udføres ny bærende bjælke (som vi tolker sker af hensyn til øget last), nyt vindue, og der sker ændring af planløsning i form af adgang til stue fra trapperummet sløjfes ved at opmure ny væg til brug for skabsvæg, hvorefter adgang til stuen vil ske via køkken (bilag E). Det er i øvrigt vores opfattelse, at denne ændring vil gøre op med anmærkninger nr. 8 om indvendige revner i trapperum.

Vi formoder, at der forud for den 16. marts 2021 har været afholdt flere møder med arkitekten bl.a. på adressen.

Ombygningsarbejder af denne karakter og omfang kræver statiske beregninger fra rådgivende ingeniør, men også øvrig vurdering i forhold til fundering mv., da bygningens last øges eller omfordes, men hertil også det eksisterende sætningsbillede, som beskrevet i tilstandsrapporten.

I forlængelse heraf kan vi konstatere, at klager den 31. marts 2022 modtager tilbud fra klagers ingeniørrådgiver ([ingeniørfirma 1]) om undersøgelser af de eksisterende revner. Efter undersøgelsen anfører klagers ingeniørrådgiver at det synes, 'at det kan være bundforhold som har bevirket disse sætninger, og det er derfor interessant at få oplysninger om funderingsniveau samt bundforholdene i 3 udvalgte punkter – se de markerede røde pletter' (bilag 6 – den fulde korrespondance er ikke fremlagt).

Vi noterer os, at klagers ingeniørrådgiver tilsyneladende ikke er kontaktet i forbindelse med aktuel skade eller formodning om skade, men mere de bestående forhold og i den forbindelse jordbundsundersøgelse, jf. bilag 6. Vi formoder derfor at ingeniørrådgiver er kontaktet i forbindelse med klagers ombygningsplaner.

Samlet må vi konstatere, at det er bygningens eksisterende revnebillede i lyset af klagers planlagte ombygning, som har medført anmeldelse og krav om efterfundering.

Ad Geoteknisk rapport nr. 1 pr. 19. september 2022 (bilag 11 og opfordring 1)

Geotekniker anfører, at der i hovedtræk konstateres samme revne registrering, som taksator 1 har foretaget/fotoregistreret i rapport af 21. april 2022, altså umiddelbart efter anmeldelsen (bilag 8).

Det anføres, at de væsentligste revnedannelser findes i den vestlige del af ejendommen, såvel i facader som i indvendige vægge.

Der er tydelige reparationer i vestfacadens sydlige del både i kældervæg og murstens facade. Det bemærkes, at der ikke er udført reparation med revnefordelende armering (som også anført i tilstandsrapport).

For den skævhedsmåling, som ingeniørrådgiver har udført (bilag 6, mail af 6. april 2022) anføres, at ejendommen har sat sig relativt ensartet mod nordvest. Udførelsen/nøjagtigheden af målingen er dog ikke angivet, hvorfor skævheden i sig selv ikke kan vurderes.

I den udførte udgravning konstateres, at væg-/fundamentsbredde er på ca. 35 cm og fundamentdybden er 12 cm fra overside af kældergulv

I forbindelse med undersøgelsen er der udført to boringer.

Geoteknisk rådgiver anfører først i sin vurdering, at 'De foretagne vurderinger er forudsat uændrede forhold, det vil sige uden væsentlige belastningsændringer og uden eventuelle ændringer af niveau for kældergulve', altså en vurdering ud fra hvordan bygningen fremstår aktuelt og svarende til tidspunktet for klagers overtagelse i 2019. Den foretagne vurdering er således ikke gældende for de bygningsmæssige ændringer, som klager har projekteret med.

Det konstateres, at funderingsdybden er beskeden i forhold til overside af kældergulv, men er normalt for byggeri af pågældende art og alder. Ligesom jordbundsprøverne viser Glaciale aflejringer som truffet under fyld/muld. Dette må betegnes som generelt værende funderingsegnet for det aktuelle byggeri.

Endelig konstateres, at jordbundens styrke (bæreevne) vurderes at være tilstrækkeligt for den aktuelle bygning.

Det vurderes, at 'Sætninger som følge af bygningens vægt og som følge af bygningens alder vurderes at være overståede for længst. Det vurderes desuden, at en mindre del af de nuværende sætninger/differenssætninger kan skyldes opgravninger mv. i forbindelse med tidligere udførelse af kloakledninger / brønde mv.

De geotekniske undersøgelser viser, at der kan forventes sætninger på op til yderligere ca. 0,5 – 1 cm med den aktuelle fundering på organisk-holdige jordlag. Sætningerne vil kunne forekomme som

følge af organisk omdannelse i lagene. Organisk omdannelse vil ske meget langsomt og kan forventes relativ jævnt fordelt over husets resterende levetid (60 – 80 år). Differenssætningerne vil kunne give en mindre bevægelse.

De fremtidige differensbevægelser vurderes at være små, forudsat uændrede belastningsforhold, og vurderes ikke at give anledning til nye revnedannelser, men kan medføre udvidelser af eksisterende revnedannelser.'

Samlet kan vi konstatere, at bygningen er funderet i overensstemmelse med gældende byggeskik i 1950 og jordbunden i øvrigt er egnet som fundering til en bygning af denne alder og karakter. Det vurderes videre, at bygningen har sat sig. De fremtidige differensbevægelser vurderes af være små, forudsat at bygningens lastforhold ikke ændres. Differensbevægelser kan dog medføre, at eksisterende revner udvider sig.

Ad Geoteknikers revision af rapport nr. 1 pr. 5. juli 2023 (bilag 11 med rød skrift)

Der sker genbesigtigelse 20. juni 2023 i forlængelse af klagers anmeldelse om udvikling i skadebillede.

Geotekniker bemærker, at en lodret sætning i gavlfundament mod nord vil medføre vandrette bevægelser i de tværgående vægge. Bevægelsen forøges med bygningens højde og dermed giver revnedannelser i såvel sydfacade, midt skillevæg og nordfacade, som konstateret i 2019 (tilstandsrapportens anmærkning nr. 2.1. og 4.2)

Det anføres videre, at det kan konstateres, at bevægelsen har været undervejs i lang tid, og når revnedannelsen opstår, forekommer det i ryk bl.a. ved udløsning af spændinger i murværk.

Herefter konstaterer geoteknikeren, at sagsfotos fra 2019 viser revnedannelse ved badeværelsevindue mod nord, som ikke har udviklet sig synligt frem til 20. juni 2023

For gennemgående revne ved skillevæg mellem stue og gang (gang/trapperum har geotekniker modtaget billeder fra klager fra 2021 og sammenholdt dette med billeder fra 2022 og 2023). Geoteknisk rådgiver konstaterer, at 'Der ses ikke markante ændringer i revnebilledet frem til besigtigelse 20. juni 2023, men dog mindre udvidelser i midterskillevæg og i meget begrænset omfang i sydfacade'.

For kloakeringsarbejder med opgravning og tilfyldninger i efterår 2022 vurderer den geotekniske rådgiver, at 'disse arbejder vurderes ikke at have medført nye revnedannelser, men kan have fremskyndet udvidelse af eksisterende revner i et mindre omfang fra komprimerings – og tilfyldningsarbejder.'

For vejarbejderne i ca. 2011 anfører geotekniker, at dette arbejde 'vurderes ikke at have indflydelse på nuværende revnedannelser/nyere udvikling af revnedannelser. En eventuel påvirkning fra vejarbejderne i 2011 kan dog have fremskyndet/udløst revnedannelser på daværende tidspunkt'.

Ad Geoteknisk notat af 28. februar 2024 fra klagers ingeniørrådgiver (bilag 12)

Klagers ingeniørrådgiver har gennemgået bygningen med henblik på vurdering af udvikling i af revnebillede fra 2022 til 2024.

Det fremgår, at klagers ingeniørrådgiver ved besigtigelsen i april 2022 konstaterede 'revnedannelser på stort set alle facader – dog i størst omfang på den nord- og sydvendte facade, hvilket stemmer godt overens med sætningsbillede' (side 2 øverst).

Fotoregistrering for udvendige facader er vedlagt rapporten. Der blev ikke foretaget fotoregistrering af indvendige revner i 2022, dog nævnes revne i 'skillevæggen mellem stue og gang, badeværelset på stueplan samt i kælderen ud mod vejen'.

For observationer i februar 2024 anføres, at der 'som i april 2022 ses tydeligt at sætningsrevnerne skyldes differenssætning og forhold ved ejendommen nordvestlige hjørne og/eller vestvendt gavl'.

Ved klagers ingeniørrådgivers sammenligning af fotoregistrering fra 2022 med fotoregistrering for februar 2024, anføres: 'Ingen nævneværdig forskel'.

Klagers ingeniørrådgiver anfører i deres vurdering (side 6), at 'ejendommen har at sig mest i det nordvestlige hjørne, hvilket sætningsbilledet også indikerer'.

Det nævnes, at der på ny er opstået revner i murværk siden tidligere ejers omfugning i 2015/2016, hvorfor det konkluderes, at der er sket en revneudvikling siden 2015/2016.

Vores bemærkninger til notat fra klagers rådgivende ingeniør:

Det revnebillede som klagers ingeniørrådgiver beskriver og fotodokumenterer svarer i det hele til tilstandsrapportens anmærkninger (bilag 3, punkt 8.1 (1. anmærkning) samt punkt 6.2 med anmærkning K2 og K3 (side 10)), men også taksators rapport med billeder fra 2022 (bilag 8).

Udover angives revner, som er anmærket i tilstandsrapporten med forventet differenssætning (naturlige bevægelsesrevner samt også revner i overgangen mellem bygningsdele, som garage og halvmur ved indgang). Der beskrives ikke tilkomne sætningsrevner fra klagers overtagelse i 2019 eller fra besigtigelsen april 2022 og frem til genbesigtigelsen februar 2024, ganske i overensstemmelse med dokumentationen i fotoregistreringen fra begge perioder.

Vi noterer os, at klagers ingeniørrådgiver ikke beskriver fejlfundering eller andre forhold, som angiver at bygningens fundering er sket i strid med gældende byggeskik anno 1950, og der af den grund fortsat opstår egentlige nye sætningsskader.

Mulige fremtidige revner i de kommende 60-80 år svarende til 1 – 2,5 cm er udtryk for forventet restsætninger, og er ikke begrundet i forhold, som er udtryk for skadeforhold i relation til ejerskifteforsikringens dækning.

Derudover henviser vi i det hele til seniortaksators bemærkninger med uddybninger til notatet fra klagers ingeniørrådgiver (bilag H).

Ad Geoteknikers bemærkninger til notat fra klagers ingeniørrådgiver (bilag G)

Notatet fra klagers ingeniørrådgiver giver ikke Geotekniker anledning til at genbesigtige bygningen.

Geotekniker noterer sig heller ikke synlige forskelle i revnebillede fra 2022 til 2024. Derimod anføres, at for de tidligere reparationer viser disse, at størstedelen af sætninger/bevægelser er af æl-

dre dato, hvilket stemmer overens med ejendommens historik, herunder fundering og jordbundsforhold.

Geoteknikeren kan ikke tiltræde vurderingen af fremtidige differenssætninger og begrundet dette nærmere:

'Det er min vurdering, at forøgelse af differenssætninger i den angivne størrelsesorden næppe medfører spændingsomlejring i selve konstruktionen som vil kunne give øget tryk på trykfladen (ved fundamentsunderkant), henset til husets konstruktion med sribefundamenter og tunge vægge.

Risikoen for sætninger betinget af omlejring som følge af det pågaaede svind i muldholdige fyldlag vurderer jeg som ubetydelige, fordi det ved undersøgelserne blev konstateret, dels at mulden ikke ligger i sammenhængende lag, men opblandet mellem sandkornene, og dels fordi fylden blev konstateret relativ fast. Begge forhold reducerer risikoen for sætninger som følge af organisk omdannelse og omlejring.

...'

Klagers ingeniørrådgiver har anført, at skal sætninger ophøre, skal der udføres ekstrarundering. Geotekniker anfører hertil, at ekstrarundering kan i sig selv medføre revnedannelser og nye bevægelser i konstruktionen i længere tid fremover. Dette ses ikke vurderet af klagers ingeniørrådgiver.

Geotekniker fastholder sine anbefalinger til udbedring/forstærkninger af eksisterende revner i sin tidligere rapport.

På seniortaksators supplerende spørgsmål om kloakarbejder i 2022 svares, at efter geoteknikerens opfattelse kan det udelukkes, at der er opstået revner som følge af kloakarbejderne i 2022 (bilag G, svar af 8. maj 2024).

Derudover præciseres tidligere bemærkning om, at komprimerings- og tilfyldningsarbejde ved kloakarbejde kan fremskynde udvidelsen af eksisterende revner, sigter mod 'at små ikke målelige udvidelser kan være forekommet (ikke er), og at disse udvidelser under alle omstændigheder må vurderes at ville fremkomme på et tidspunkt'.

I samme mailsvar redegør geoteknikerne nærmere for, at bygningens fundering er i overensstemmelse med den byggeskik, som var gældende på opførelses tidspunkt i 1950. Vi henviser i det hele til svaret (bilag G side 3 og 4).

Sammenfattende for de fremlagte udtalelser fra sagens rådgivere kan vi konkludere følgende i forhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb:

Ad aktuel skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3

Der er ikke grundlag for at antage, at bygningen er opført på sætningsgivende jordlag, som er aktive og vil medføre egentlige nye sætninger, forudsat at bygningens last/påvirkninger ikke ændrer sig i forhold til hvordan bygningen fremstod på overtagelsestidspunktet.

På samme måde er der heller ikke grundlag for at antage, at der i klagers ejertid er opstået nye sætningsskader/revner som i sig selv opfylder ejerskifteforsikrings skadebegreb. Der er således ikke tilkommet dækningsberettigende revneforhold i klagers ejertid.

For geoteknikers anbefaling både i forhold til forstærkning af udførte reparationer, men også ekstra fundering må vi i det hele henvide til tilstandsrapportens anmærkninger.

For revner i soklen og videre op i murværk skal vi særligt henvide til tilstandsrapporten anmærkning 4.2 om netop disse forhold, herunder at det bemærkes at udbedring af revner ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Klager er således allerede med anmærkningen gjort opmærksom på, at der var latente vedligeholdelsesmæssig reparation.

I relation til forstærkning af fundament er der heller ikke tale om skade i ejerskifteforsikringens forstand, da bygningen er fundet i overensstemmelse med gældende byggeskik på opførelsestidspunktet.

Det forhold, at klager har planlagt ombygning af bygningens 1. sal og til dels stueetagen som nødvendiggøre ekstrarfundering eller anden forstærkning af den eksisterende bygnings fundering er ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I det hele må vi fastholde, at bygningen med sit revnebillede i fremstår, som man kan forvente af en 70 år gammel bygning af denne karakter og omfang.

Ad 'nærliggende risiko for skade', jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3

Geotekniske rådgiver vurderer, at de fremtidige sætninger udgør 0,5-1 cm over 60-80 år.

Klagers ingeniørrådgiver vurderer fremtidige sætninger til 1,0-2,5 cm over 60-80 år.

Begge vurderinger viser således en beskeden mulig risiko for fremtidige sætninger, som ikke i sig selv er udtryk for nærliggende risiko i ejerskifteforsikringens forstand, og kan heller ikke i sig selv begrunde efterfundering af ejendommen, jf. gældende praksis.

Vi bemærker, at vurderingen af de fremtidige sætninger forudsætter at bygningens last eller udefra kommende påvirkninger (ex. anlægsarbejder mv) ikke ændres.

Afslutningsvist skal vi kort kommentere et par forhold i klageskrift fra klagers rådgiver, som ikke allerede er berørt i høringsvaret i øvrigt.

Ad projektrådgivning

For kloakeringsarbejder foran huset i 2022 er vi ikke bekendt med hvorvidt klager har benyttet geoteknisk rådgiver som rådgiver for kloakeringsprojektet. Forholdet er under alle omstændigheder os uvedkommende.

Ad tidligere byggetekniske rapporter

For så vidt angår byggeteknisk rapport både for anlægsarbejder i vej 2010/2011 samt byggeteknisk rapport fra anden potentiel køber, er det ikke oplysninger, som vi har adgang til.

Derimod bør klager være den nærmest til at indhente rapporterne.

Ligesom geoteknisk rådgiver vurderer vi umiddelbart, at forholdet ikke har betydning for det anmeldte.

Ad ombygning

Vi henviser til arkitekttegninger (bilag B - G), men også kontakten til rådgivende ingeniør (bilag 6).

Ad klagers rådgivers egen vurdering af sætningsskader og deres udvikling

Vi henviser blot til vurdering fra sagens geoteknikere.

Ad tilstandsrapportens oplysninger

Det er ikke vores opfattelse, at tilstandsrapportens mange registreringer om sætningsskader er udtryk for anmærkninger som er klart forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

I lyset af at den bygningssagkyndig alene skal foretage en visuel vurdering af bygningerne, har den bygningssagkyndige ikke grundlag for at foretage en nærmere geoteknisk vurdering.

Som anført er det vores opfattelse, at anmærkningerne i tilstandsrapporten ikke er klart forkert beskrevet. Vi bemærker, at den bygningssagkyndige netop anfører for revner ved sokkel, at disse ikke er korrekt håndværksmæssigt udbedret, og der kan forventes løbende reparation (anmærkning 2.1., 6.2 og 8).

Klager er som køber af ejendommen behørigt orienteret om bygningens revnebillede. Vi noterer os, at klager ikke har foretaget udbedring i klagers ejertid, hvorfor der af den grund reelt kan forventes udvikling i revnebillede.

For fuldstændighedens skyld skal vi oplyse, at sælgers oplysninger til tilstandsrapporten ikke er udtryk for en garanti. Ejerskifteforsikringen hæfter i øvrigt ikke for sælgers oplysninger i sig selv.

Ad udbedring

For klages krav i relation til Geoteknisk rådgivers forslag om udbedring af sætningsrevner, skal vi henvise til tilstandsrapportens anmærkninger punkt 2.1, 4.2, 6.2. 8 og hertil også anmærkninger for garage.

For klages ingeniørrådgivers anbefaling om efterfundering beror denne ikke på, at bygningens er fejlfunderet eller anden årsag, som kan være udtryk for dækningsberettigende skade.

Restsætninger svarende til 0,5 – 2,5 cm fordelt på 60-80 år kan heller ikke begrunde efterfundering.

Ad refusion af udgifter til rådgiver

Vi må konstatere, at klagers rådgivende ingeniør ikke har bibragt oplysninger til sagen, som har medført, at vi har ændret vores vurdering af det anmeldte – hverken helt eller delvist. Klager har ikke med klagen opnået et mere gunstigt resultat for klager.

Af den grund kan vi ikke tilbyde at dække rådgivningsudgiften.

For klagers rådgivers klage til Klageansvarlige enhed, vil vi endnu engang beklage misforståelsen. Der er dog ikke oplysninger i skadesagen, som giver grundlag for at antage, at Klageansvarlige enhed ville ændre skadeafdelingens afgørelse i klages favør hverken helt eller delvist.

Af den grund kan vi ikke tilbyde refusion.

For klagen til Ankenævnet afholder hver part egen omkostninger, hvorfor vi heller ikke kan tilbyde refusion i nærværende klagesag."

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

101376

Klagernes repræsentant har i brev af 28/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Opmærksomheden henledes på, at det er beboelsesbygningen som er genstand for erstatningskravet og ikke garagen, som Gjensidige i deres klagesvar også forsøger at inddrage i sagen i håb om at forringe klagers stilling i sagen.

Ligeledes vælger Gjensidige at se bort fra klagers forklaring om, at klager ikke har planlagt nogle vægtforøgende ændringer af 1. salen eller at skulle udbedre et igangværende revnebillede i hele bygningen, som løbende har udviklet sig ud over, hvad klager med rette kunne forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Klager har for længe siden droppet renoveringen af 1. salen helt. Og uanset, at klager undersøgte muligheden for at ændre 1. salen ændrer det ikke ved, at der er konstateret og dokumenteret problemer i bygningen, som den fremstår nu.

[Ingeniørfirma 2] støtter klager i, at det er den oprindelige sætningsskade, som er årsagen til bygningsskaderne, herunder de nye revner og de genopståede revner, fordi årsagen ikke er udbedret tidligere i sælgers ejertid.

Det er i princippet underordnet, at klager undersøgte muligheden for at ombygge 1. salen – idet det er den eksisterende skade på bygningen og årsagen til den, som klager har anmeldt over for Gjensidige og ikke, hvad der fremtidigt kan opstå af skade, hvis der blev ombygget, hvilke ombygningsprojekt er droppet for længst.

Klager har således ikke valgt at aktualisere de tegninger, der blev udarbejdet tidligere. Det er blot i den forbindelse, at skadens omfang og alvorlighed kommer til klagers kendskab.

Der er klager bekendt intet i vejen for at undersøge muligheder for ombygning, men det vil være for omfattende et projekt og det er frafaldet til fordel for et mindre projekt, der ikke vægtforøger bygningen, så der var ikke planlagt et større vægtforøgende ombygningsprojekt.

...

Sælger skriver under på at sætningsskade i væggene er udbedrede:

...

Ordet 'bl.a.' efterlod klager med et klart indtryk af, at udbedringen gik ud over omfugning og ilagt jern i fugerne mod vejen, hvor [ingeniørfirma 2] efterfølgende har konstateret, at der ikke er ilagt jern og at årsagen til sætningsskaden ikke blev udbedret, uanset sælgers betryggende erklæring om at der var sket udbedring i større omfang end blot omfugning og ilægning af jern, fordi det ligger der i ordet 'bl.a.'. Ordet kunne sælger have udeladt. Sælger kunne også have udeladt at erklære usandt omkring ilægningen af jern.

Sælger har ikke været loyal i sine oplysninger over for klager i forbindelse med købet af ejendommen. Klager har ikke med rette kunne forvente at sætningsskaden ville fortsætte og at årsagen ikke var udbedret og der alligevel ikke var ilagt jern.

Klager gentager, idet Gjensidige tilsyneladende fravælger at læse/forstå, hvad klager oplyser i klagebrevet:

1. Klager har ikke aktuelle planer om at udnytte 1. salen på en måde, der vægtforøger i forhold til den nuværende 1. sal, som allerede er udnyttet til beboelse

2. Tidligere ejere har allerede vægtforøget, hvilket naturligvis også har en vis betydning for statikken i og holdbarheden af bygningen

3. Den tidligere vægtforøgelse er sket uden at forstærke funderingen, som [ingeniørfirma 2] betegner som almindelig for et hus på udførelsestidspunktet, men [ingeniørfirma 2] forholder sig ikke til den tidligere skete vægtforøgning i bygningen, som blev foretaget af en tidligere ejer og som klager har redegjort for og den omstændighed, at der blev bygget alternativt i forhold til byggetilladelsen. [Ingeniørfirma 2] nævner, at der skal være en særlig opmærksomhed ved renovering af bygningen, f.eks. (og med ordet f.eks. må forstås ikke kun, men også) ved kældergulv:

...

4. Det fremgår, at der ikke er helt så velegnede jordbundsforhold, der nødvendigvis har den tilstrækkelig bæreevne, idet der er konstateret muldjord i alle jordbundsprøverne samt en forekomst af nedbrydeligt organisk materiale. Selv om jordlagene under muldjorden skulle være bæredygtig, så vil muldlaget svinde og det medfører nye sætninger i et eller andet omfang.

5. I sælgers ejertid i 2010 skete gravearbejder, der afstedkom omfattende sætningsskader på flere huse på vejen, herunder også klagers hus, hvilket klager først er blevet gjort bekendt med efter købet.

6. [Ingeniørfirma 2] har vurderet at der ikke vil komme andre revner end i eksisterende revner, som kan genåbne sig, men der er alligevel løbende opstået nye revner.

Klager har fået udarbejdet en rapport, der dokumenterer revner, der er langt ud over det som blev beskrevet i tilstandsrapporten:

...

Det er ikke almindelige smårevner, som der er tale om her, men betydelige store væsentlige revner med betydning for holdbarheden. Det ses klart.

...

Dette er blot nogle få af de indvendige billeder ud af en større fotoserie af både ind- og udvendige revneforløb.

Det fremgår, at der ikke er helt så velegnede jordbundsforhold, der nødvendigvis har den tilstrækkelig bæreevne, idet der er konstateret muldjord i alle jordbundsprøverne samt en forekomst af nedbrydeligt organisk materiale. Selv om jordlagene under muldjorden skulle være bæredygtig, så vil muldlaget svinde og det medfører nye sætninger i et eller andet omfang.

Idet der gennem en årrække efter bygningens færdiggørelse er sket sætningsskader, der gennem tiden er forsøgt udbedret uden held, må det konkluderes at klagers bygning har vist sig ikke at være opført på et fundament, som er forsvarligt/tilstrækkeligt i forhold til bygningens størrelse, bestemmelse og beskaffenhed.

Og det har heller ikke bedret situationen, at der i 2010 skete gravearbejder, der afstedkom omfattende sætningsskader på flere huse på vejen, herunder også klagers hus.

Uden gravearbejdet i 2010 var der måske ikke sket de væsentlige sætningsskader med konstruktiv betydning for bygningens holdbarhed. Der ville nok heller ikke fortsat være en udvikling i sætningsskaderne, men det er der. Det er et faktum. Der ville heller ikke fremadrettet kunne ske

yderligere sætningsskader af betydning for bygningens holdbarhed, men det vil der så længe årsagen til sætningsskaderne ikke udbedres samtidigt med selve sætningsrevnerne.

[Ingeniørfirma 2] vurderer da også, at: *'De fremtidige differensbevægelser vurderes at være små, forudsat uændrede belastningsforhold, og vurderes ikke at give anledning til nye revnedannelser, men kan medføre udvidelser af eksisterende revnedannelser'.*

Når der sker en udvidelse af eksisterende revnedannelser, så kan det meget vel være, at den udbedringsløsning, som [ingeniørfirma 2] har foreslået alligevel ikke er helt tilstrækkelig, når der fortsat vurderes at være en udvikling af sætningsskaden. Bemærk at [ingeniørfirma 2] ikke blot skriver, at der kan genopstå fine revner, hvor der er sket/sker udbedring, men at [ingeniørfirma 2] skriver at de fremtidige sætninger af bygningen kan medføre udvidelser af eksisterende revnedannelser. Det er som klager læser det værre end at der blot kan genopstå fine revner uden konstruktiv betydning, hvor der er sket/sker reparationer af revner.

...

Gjensidige har fravalgt at følge klagers opfordring om at fremlægge den 1. rapport fra [ingeniørfirma 2] i klagesagen

Gjensidige opfordres fortsat til at fremlægge den første og oprindelige rapport fra [ingeniørfirma 2] – før revisionen den 5.7.2023 – for Ankenævnet: Dette uanset at det oplyses at revisioner er skrevet med rødt.

Det er fortsat ikke den oprindelige rapport før revisionspåtegninger.

Klager ved ikke om der er ændret i andet, når klager ikke har rapporten fra før revisionen, men der er som udgangspunkt ikke grund til at udarbejde en revideret rapport, hvis ikke der har været ændringer, som er forårsaget af ønsker eller kommentarer fra Gjensidige til [ingeniørfirma 2].

Det er en urimelig påvirkning af teknikeren, såfremt det forholder sig sådan, at Gjensidige har foranlediget rapporten ændret på væsentlige punkter med betydning for resultatet af rapporten.

Klager gør opmærksom, at [ingeniørfirma 2] under strafansvar vil kunne indkaldes til retten i en eventuel senere retssag og skulle fremlægge rapporten, der ligger før revisionen.

Derfor gentager klager opfordringen til Gjensidige om at fremlægge den oprindelige rapport i klagesagen hos Ankenævnet før ændringerne, så klager og Nævnet kan se, hvilke ændringer Gjensidige har ønsket der blev foretaget i den oprindelige rapport fra [ingeniørfirma 2].

Hvis Gjensidige fortsat ikke fremlægger den oprindelige rapport fra [ingeniørfirma 2], mener klager at dette bør komme Gjensidige til skade ved sagens vurdering hos Ankenævnet, idet det vil i så fald vil svare til at skjule oplysninger for Ankenævnet, som kan have betydning for sagens vurdering og resultat hos Ankenævnet.

...

Gjensidige har fortsat fravalgt at vægte klagers oplysninger fra naboer

Gjensidige skriver i deres klagesvar – i forhold til anlægsarbejderne udført i 2010, som dokumenteret i flere huse gav sætningsskader og medførte erstatninger fra skadevolder – også for klagers hus -at: *'Seniortaksator drøfter klagers oplysninger med geoteknisk rådgiver, som umiddelbart vurderer, at oplysningen ikke har betydning for det anmeldte forhold'.*

Klager mener, at det er en forkert konklusion, at oplysningen ikke har betydning, når der foreligger konkrete oplysninger om, at netop det gravearbejde gav sætningsskade på flere huse, herunder også klagers hus. Således er der naturligvis en sammenhæng.

Gjensidige bliver ved med at forsøge at så tvivl om ikke også det udførte kloakarbejde i nyere tid har betydning, men her har [ingeniørfirma 2] afvist at det har nogen videre betydning, så det argument må allerede af den grund bortfalde, medmindre Gjensidige klart kan dokumentere at [ingeniørfirma 2] tager fejl.

At fortsætte påstanden mod bedre vidende dokumenterer blot at Gjensidige argumentere mod bedre vidende for at stille klager i et ringere lys over for Ankenævnet, hvilket er urimeligt af Gjensidige.

Klager gør opmærksom på at der er tale om naboer, der i en eventuel retssag vil kunne indkaldes som vidner og udtale sig om sagen, herunder også om, at en tidligere interesseret køber sprang fra handlen efter at have fået udarbejdet et yderligere rapport omkring sætningsskaden. Det er oplysninger klager først har fået efter deres køb af ejendommen og efter konstateringen af skadens omfang var langt værre end beskrevet i tilstandsrapporten.

Notatet fra ingeniørfirmaet fra 12. februar 2024 støtter klagers påstande

Klager har tidligere sendt notatet til klagesagen. Der er ikke tale om en enten/eller-løsning, men derimod om en både /og-løsning i form af både efterfundering i henhold til [ingeniørfirma 1] samt de udbedringer som [ingeniørfirma 2] foreslår.

Klager må fastholde sit krav om at Gjensidige erstatter udgiften til en rimelig og nødvendig udbedring af årsagen og følgeskaderne med et mindre fradrag af den udgift, som klager i henhold til tilstandsrapportens oplysninger, havde måtte regne med at skulle erstatte.

Fundamentet er konstateret utilstrækkeligt og er derudover skadet

...

Klager har redegjort for, at der gennem tiden er sket forandringer/vægtforøgning inde i bygningens indretning af forskellige ejere, som har vægtforøget i bygningen og supplerer dette herunder:

...

Loft og pulterrum er af en tidligere ejer blevet indrettet som et værelse med isolering af vægge og gulv samt gulv-, loft- og vægbeklædning. Derudover er værelset blevet møbleret efterfølgende med, hvad der plejer at stå i et værelse, en seng, skab, bord/skrivebord, reol etc., se foto fra salgsopstillingen.

Derudover er der etableret et toilet med kumme, vask, afløb/faldstamme, gulv-, væg- og loftsbeklædning.

Samlet set udgør til foretagne tiltag trods alt en vis vægtforøgelse af 1. salen i forhold til, hvad det oprindeligt var projekteret med."

Selskabet har i brev af 6/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ad side 1:

Vi noterer os, at klagen alene angår beboelsen.

Vi må afvise, at Geoteknisk rådgiver ([ingeniørfirma 2]) omtaler eller afdækker skader i ejerskifteforsikringens forstand. Derimod angiver Geoteknisk rådgiver, at bygningens fundering er sket i overensstemmelse med hvad der er 'helt normalt for byggeri af den pågældende art og alder', at det trufne fyld/muld 'må betegnes som generelt værende funderingsegnete for det aktuelle byggeri' og 'jordbundens styrke (bæreevne) vurdere at være tilstrækkelig for den aktuelle bygning' (bilag 11, side 5).

Geoteknisk rådgiver afdækker således alene en sædvanlig og forventelige fundering, som i øvrigt ikke har medført sætninger eller andre former for revner, som er udtryk for dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen.

For så vidt angår revne på vest facade, som ikke synes at være udbedret med forstærkning i form af ilagt jern, jf. tilstandsrapporten oplysning om at udbedring ikke er sket håndværksmæssigt korrekt (punkt 4.2), ligesom Geoteknisk rådgiver ([ingeniørfirma 2]) anfører at der ikke ses tegn på at der er udført forstrækning af murværket ved reparationen.

Det er fortsat vores opfattelse, at forholdet er undtaget dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Fra set dette, skal vi som ejerskifteforsikring forholde os til egentlige skader, jf. ejerskifteforsikringens gældende skadebegreb. Det forhold, at en udbedring ikke er udført som angivet af sælger eller som anbefalet af en geotekniker, er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derimod er det afgørende om forholdet konkret har manifesteret sig i skade eller nærliggende risiko herfor.

Som det fremgår af foto 1 i rapport fra Geoteknisk rådgiver ([ingeniørfirma 2], bilag 11, side 2) samt foto pr. 2022 fra klagers rådgiver ([ingeniørfirma 1], bilag 12 underbilag 1, side 6) ses der ingen form for revnedannelse eller andre forhold som kunne være udtryk for dækningsberettigende skade det pågældende sted.

Vi noterer os, at det konkrete forhold ikke er omtalt eller gengivet i den oprindelige taksatorrapport (bilag 8) eller for den sags skyld omtalt af klagers rådgivers ([ingeniørfirma 1]) ved fornyet gennemgang februar 2024 (bilag 12).

Revneudbedringen er udført i 2016, og da der ved klagers overtagelse af ejendommen eller for den sags skyld nu i 2024 ikke er nogen form for skade, er forholdet heller ikke udtryk for 'nærliggende risiko for skade'.

Ad side 2-3/4:

Som anført ovenfor dækker ejerskifteforsikringen skade, jf. forsikringsbetingelserne nærmere. Ejerskifteforsikringen hæfter ikke generelt for sælgers oplysninger i tilstandsrapporten.

For punkterne 1 – 6 samt de indsatte fotos af revner, henviser vi dels til høringssvar 1, dels senior-taksators bemærkninger i bilag I.

I relation til de indsatte fotos skal vi præcisere, at der er tale om revner, som er omtalt i tilstandsrapporten som blev udarbejdet 27. august 2018 (og ikke 2020 som anført i høringssvar 1, side 1), altså revner som var tilstede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen. Der er ikke sket udbedring i klagers ejertid, hvorfor ejendommens naturlige bevægelser vil medføre udvikling i revnebillede.

Det anførte er i fuld overensstemmelse med klagers rådgivers vurdering, som konstaterer, at der fra 2022 til 2024 generelt ikke er nævneværdig udvikling i revnebillede (bilag 12).

Ad side 4-5:

For revner og funderingsforhold henviser vi til det allerede anførte i høringssvar 1 samt seniortaksators bemærkninger i bilag I.

I relation til rapporten fra Geoteknisk rådgiver ([ingeniørfirma 2]) pr. 19. september 2022 er det en fejl, at denne ikke er fremlagt som anført i høringssvar 1 (side 3 i samme). Vi bemærker igen, at klager via skadehåndteringssystemet har haft adgang til rapporten fra 21. september 2022 hvor Geotekniske rådgiver overførte rapporten til skadesystemet.

Rapporten fremlægges som bilag J.

Vi har ikke modtaget dokumentation for at mulig graveskade fra 2010/2011 skulle have forårsaget skader på bygningen, som har betydning for ejerskifteforsikringens dækning.

Ad side 6-7:

Vi henviser til høringssvar 1 samt seniortaksators bemærkninger i bilag I (ad side 5-7).

Derudover bemærker vi, at klagers skuffede forventninger i forhold til sælgers oplysninger ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad side 8:

Vi henviser i det hele til seniortaksators bemærkninger (bilag I) for 'fundament', 'oplysninger fra naboer' samt notat fra klagers rådgiver ([ingeniørfirma 1], bilag 12), som i øvrigt ikke forholder sig til eller afdækker skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ligesom notatet heller ikke berører eller forholder sig til anmærkninger i tilstandsrapporten.

Ad side 9/10:

For klagers og klagers rådgivers egne betragtninger om bygningsmæssig ændring/ejendommens last henviser vi til seniortaksators bemærkninger (bilag I)."

Klagernes repræsentant har i brev af 4/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Gjensidige henviser til egen rådgivers udtalelse – Gjensidiges egen rådgiver, der er vanlig samarbejdspartner for Gjensidige i sådanne skadesager.

Kort efter at klager overtog [adresse], entrerede klager med [firma]. Klagers plan var en ombygning af 1. salen, herunder: Nyt tag, nye kviste, nyt badeværelse, nye gulve etc. Men som processen skred frem, valgte klager - i samråd med [firma] - at stoppe projektet, da skaderne på huset -

allerede på dette tidspunkt - havde udviklet sig voldsomt, så ombygningen blev ikke aktualiseret, men blot overvejet.

Bl.a. den store revne i bygningens entre/stue årsagen til skrinlægning af projektet. Herefter valgte klager at tage fat i Gjensidige, og det var altså her klagers sag startede.

Klager er klar over, at Gjensidige gerne vil have det til at lyde som om, at klager anmeldte skaden, fordi klager skulle bygge om, hvilket ikke er tilfældet. Klager valgte netop at droppe ombygningen af 1.salen inden anmeldelsen til Gjensidige.

Det er en påstand fra taksator, at klager havde planlagt at gennemføre en ombygning, som dels var i et stade så det var klar til gennemførelse, dels ville have afgørende betydning for sætnings-skaden på og i bygningen. Det er ganske enkelt ikke korrekt. Klager havde talt om muligvis at foretage en ombygning af 1. salen, men droppede dette og det blev aldrig ført ud i livet og er ikke planlagt ført ud i livet på nuværende tidspunkt.

Påstanden er naturligvis givet udsprunget fra et ønske om, at Gjensidige slipper fri af fra at betale erstatning til klager i skadesagen.

Klager gentager, at 'Det er i princippet underordnet, at klager undersøgte muligheden for at ombygge 1. salen – idet det er den eksisterende skade på bygningen og årsagen til den, som klager har anmeldt over for Gjensidige og ikke, hvad der (eventuelt) fremtidigt kan opstå af skade, hvis der blev ombygget, hvilke ombygningsprojekt er droppet for længst'.

Klager har således ikke valgt at aktualiseret de tegninger, der blev udarbejdet tidligere. Det er blot i den forbindelse, at skadens omfang og alvorlighed kommer til klagers kendskab. Tanken om ombygning er droppet af klager længe før undertegnede indtrådte i skadesagen.

Taksator mener ikke, at den tidligere ombygning foretaget for år tilbage af en tidligere ejer har været vægtforøgende i sig selv. Selv lette bygningsdele udgør samlet set en vægtforøgning i bygningen.

...

Det fremgår tydeligt, at der er udført to skillevægge, hvor der er rød markeret streg på oprindelig tegning. Derudover er der udført et toilet med vandinstallation, kloak, toilet og håndvask, møblering i toiletrum og også her skillevæg. Dertil er der også kommet en udvidelse via en kvist med blandt andet et vinduesparti. Disse bygningsændringer – foretaget efter opførelsen – vejer naturligvis noget samlet set.

Det er klagers opfattelse, at taksator forsøger at bagatelliserer, at der er udført en vægtforøgelse, men selv om vægtforøgelsen måske kunne betragtes som mindre, så ændrer det fortsat ikke ved, at der er sket en vægtforøgelse med et i hvert fald 3-cifret tal i en eller anden størrelse og at det ikke kan udelukkes at det har bidraget til sætningsskaden, at bygningen samlet set er blevet tungere. Således kan klager tilbagevise Gjensidiges påstand, fordi der er dokumenteret sket en vægtforøgelse med dokumentation for på 1. salen i forhold til den oprindelige opførelse af bygningen.

...

Taksator oplyser, at der ikke er dokumenteret, at der skulle være sket sætningsskader på ejendommen efter de oplyste grave- og kloakarbejder i [gaden] i 2010. Klager indhenter gerne vidneudsagn fra omtalte nabo og kender til historikken og spørger derfor om Gjensidige vil anerkende

en skriftlig vidneerklæring fra naboen. Klager har fremlagt oplysning fra involverede naboer om, at det var [ingeniørfirma 3] som dengang blev hyret ind til at stå for følgeskaderne. Det er ikke oplysninger klager selv har fundet på.

...

Om det er den tidligere ikke korrekt udbedrede sætningsskade, der er årsag til sætningsskaden og dens udvikling eller om det er vægtforøgning i forbindelse med senere ombygning af huset hold op imod den spinkle utilstrækkelige fundering på muldjord eller om det er begge dele, der til sammen har været årsag til de ret omfattende sætningsskader i beboelsesbygningen, skal klager ikke kunne sige. Klager kan blot konstatere omfattende sætningsskader, der har været til stede ved overtagelsen (fordi de ikke tidligere blev byggeteknisk korrekt udbedret og således var til stede) og derfor/derudover har udviklet sig i klagers ejertid. Billederne fra klager taler sit tydelige sprog efter klagers opfattelse.

Taksator påstår, at ud fra fotos fra de forskellige besigtigelser, ses der ikke et være sket en større revneudvidelse i de eksisterende konstaterede og registrerede revner, som jo allerede blev konstateret og anført flere steder jf. tilstandsrapporten.

Det er indlysende ikke beskrevet i tilstandsrapporten, at der er omfattende store, brede og lange sætningsrevner indvendigt i bygningens beboelsesrum. De nævnte K1-revner er på ingen måde dækkende for sætningsskaden i bygningen, se klagers fotos i tidligere breve i klagesagen:

...

Taksator henviser til, at Der er i tilstandsrapporten, er anført, at der er revner i sokkel, og at de går videre op i facaden jf. TR pkt. 4.2 med K2 Alvorlig skade, men det er soklen og ikke facaderne, som er beskrevet. Facadernes revner har alene fået karakteren K1, som er en mindre alvorlige skader uden konstruktiv betydning for bygningens holdbarhed:

...

Når man ser fotos fra bygningen – specielt indervæggene med store gabende revner - kan der ikke herske tvivl om, at der er en meget alvorlig sætningsskade. Havde disse revner været til stede ved klagers overtagelse, da havde klager naturligvis ikke købt ejendommen.

Taksator påpeger også, at det af noten fremgår, at revnerne i soklen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og at der må forventes løbende reparationer. Igen må klager påpege, at det er i forhold til soklen og ikke til yder- og indervæggene.

Det har ikke hjulpet klager som køber af ejendommen, at [ingeniørfirma 2] i en efterfølgende rapport skriver på side 6-7, at: En lodret sætning af gavlfundamentet mod nord på ca. 0,5 – 1 cm vil medføre vandrette bevægelser af de tværgående vægge. Det anerkender en almindelig lægmand som klager intet om på tidspunktet for handlen, men ser naturligvis i tilstandsrapporten og må konstatere, at der er nogle K1-karakterer for mindre alvorlige skader i de rum, der efterfølgende blev konstateret med større sætningsrevner.

Tilstandsrapporten var ikke retvisende i sin beskrivelse af sætningsskaden. Klager blev ikke behørigt advaret om, at det ikke var mindre alvorlige revner uden konstruktiv betydning for bygningen, men blev beroliget af tilstandsrapportens fejlagtige beskrivelse af en omfattende og særdeles alvorlig og snarere kritisk sætningsskade, der allerede har skadet bygningen.

Taksator er af den opfattelse, at den oprindelige rapport fra [ingeniørfirma 2] kan fremlægges, men alligevel er den endnu ikke fremlagt af Gjensidige. Den ændrer dog ikke ved den omstændig-

hed, at salgsopstillingens foto ikke viser at der er de store revneforløb, som der er i dag i bygningen og at en tidligere vægtforøgning samt opstået sætning efter vejarbejde, ikke blev byggeteknisk korrekt udbedret af en tidligere ejer.

Taksator peget på, at der også er beskrevet revner indvendigt i badeværelset, men nu er det ikke badeværelset som klager har anmeldt, men de rum i bygningen, som blev klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten med en alt for lav karakter/vurdering af betydningen for bygningens holdbarhed.

Taksator påpeger også, at det fremgår af sælgeroplysninger at sælger har udbedret revner i ydervægge og skillevægge og at der har været et omfattende skift af revnet sten samt indlagt jern i fugerne. Klager påpeger, at [ingeniørfirma 2] har konstateret, at der ikke var ilagt jern, hvor sælger påstod at der var ilagt jern:

...

Der er således ikke udført så omfattende udbedring af skaden, som sælger ville give en køber og den bygningssagkyndige et indtryk af og Gjensidiges egen rådgiver har selv konstateret, at der ikke er ilagt jern ud mod vejen/vestsiden), så taksators forsøg på at tale sælgers udbedringer op, kan afvises fordi der ikke er udbedret byggeteknisk korrekt og i det omfang som sælger påstår i sælgererklæringen.

Taksator mener også, at klager har haft mulighed for at få disse forhold yderligere belyst/undersøgt af en håndværker og/eller en rådgiver inden de indgik en endelig aftale. Det fremgår imidlertid ikke af tilstandsrapporten, at der efter den bygningssagkyndiges opfattelse var behov for yderligere undersøgelse, men idet taksator peger på, at det kunne man have gjort, så må det skyldes, at taksator ikke vurderer, at klager kunne fæste lid til tilstandsrapportens oplysninger.

Hvis det er taksators opfattelse, at en yderligere undersøgelse havde været nødvendig, da støtter det klager i, at tilstandsrapporten er klart forkert i sin beskrivelse af sætningsskaden omfang og alvorlige – måske endda kritiske – betydning for bygningens holdbarhed.

Huseftersynsordningens regel om en tilstandsrapport, der skal danne grundlag ved ejendoms-handlen, har ikke en regel om, at en køber selv skal udføre særlige undersøgelser af bygningen, medmindre at dette fremgår af tilstandsrapporten med karakteren UN for undersøgelse nærmere. Det fremgår ikke af den tilstandsrapport, som klager fik udleveret.

Således tolker klager det således, at taksator reelt støtter op om, at tilstandsrapporten burde have været med en UN i forhold til sætningsskaden:

...

Sætningsskaden har ikke i tilstandsrapporten fået karakteren UN nogen steder.

Taksator anfører, at der ikke er påvist en årsagssammenhæng, fordi [ingeniørfirma 2] skriver: 'De beskrevne vejarbejder i ca. 2011 vurderes ikke at have indflydelse på nuværende revnedannelser / nyere udvikling af revnedannelser. En eventuel påvirkning fra vejarbejderne i 2011 kan dog have fremskyndet / udløst revnedannelser på daværende tidspunkt.'

Se klagers gule markering i citatet. [Ingeniørfirma 2] bekræfter, at vejarbejdet i 2010/2011 kan have haft betydning for udviklingen af sætningsskaden. [Ingeniørfirma 3] havde næppe opgjort en

Ankenævnet *for* Forsikring

34.

101376

erstatning til daværende ejer og andre boligejere på vejen, hvis ikke der havde været en skade af betydning. Naboer vil kunne bevidne dette.

Generelt oplever klager, at:

Gjensidige gerne vil sammenblande fundament/sokkel og yder-/indervægge, så yder- og inder-vægge skulle kunne henføres til beskrivelse og karaktergivning for fundament/sokkel. Det er helt forkert. Der er en grund til at bygningsdelene beskrives hver for sig i tilstandsrapporten.

Klager har noteret sig at også taksator også mener, at der burde have været foretaget en nærmere undersøgelse inden handlen, hvilket naturligvis burde have fremgået af tilstandsrapporten, som også af den grund er klart forkert i sin beskrivelse af sætningsskaderne. Skaderne burde have været beskrevet med UN for undersøgelses nærmere, så klager havde været behørigt advaret om at skaden burde afdækkes nærmere i omfang og alvorlighed.

Gjensidiges påstand om at skadebegrebet ikke er opfyldt ikke er korrekt allerede af den grund, at der er revnedannelser og brudte flader i bygningen med konstruktiv betydning for bygningens holdbarhed. Der er virkelig mange skader i bygningen, blot nævnt f.eks. og ikke udtømmende:

...

Tidligere udbedret revne er brudt op igen. Udbedringen ses at omfatte et større område, idet fugefarven er ens

...

Knækkede mursten

Der hvor Gjensidige ikke mener at der er skader, viser omfattende tidligere overfladiske udbedringer af mørtelfuger og givet på grund af revnedannelser som følge af sætningsskader og der er knækkede mursten, som heller ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

...

I klagesvaret fra den 28. juli 2024 indsatte klager en række fotos taget indvendigt:

...

Det er nærmest en hån mod klager, når Gjensidige beskriver revneskaderne, som nærmest bagatelagtige og uden konstruktiv betydning for bygningen eller som tidligere beskrevet i tilstandsrapporten. Det siger sig selv, at havde der været disse voldsomme revner indvendigt i flere rum, havde klager ikke købt ejendommen allerede af den grund.

Disse revner ser klager ikke beskrevet i tilstandsrapporten og Gjensidige må gerne præcisere, hvor disse store gennemgående og brede revner er beskrevet i tilstandsrapporten, bortset fra foto 3 fra oven, der er fra badeværelset.

- Klager henviser til salgsoptillingens fotos i købsaftalen, hvor det tydeligt fremgår, at der ikke var dette indvendige omfattende revnebillede i bygningen og således er det fortsat klagers påstand at årsagen til skaden skyldes
- manglende tilstrækkelig fundering kombineret med
- ombygning/vægtøgning på 1. salen kombineret med
- vejarbejde, der gav sætninger kombineret med
- sælgers manglende/utilstrækkelige udbedring af årsag og følgeskade."

Nævnet har fået forelagt selskabets indlæg af 22/10 2024. Klagernes repræsentant har i brev af 7/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Tidligere vejarbejde og vidneudsagn

Kommunen har telefonisk oplyst, at de umiddelbart ikke længere har oplysninger liggende om vejarbejde tilbage i 2010.

Naboers vidneudsagn er derfor muligheden for at få de tidligere vejarbejder og deraf følgende opståede sætningsrevner bekræftet.

Det ændrer dog ikke ved den omstændighed, at det af en tidligere tilstandsrapport fra 2013 – som ikke blev fremlagt for klager i forbindelse med købet - fremgår, at:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavl	K2	Flere løse, udfaldne og svage murværksfuger, især mod vest - endvidere enkelte trapperevner, ses bl.a. mod vest, under stuevindue. Note: Det vurderes at revnerne skyldes evt. tidligere sætninger i sokkel. Ved reparation af revnerne i murværket, kan bevægelser efterfølgende ikke udelukkes - se i øvrigt pkt. 4.2
3. Vinduer og døre		
3.2 Vinduer	K1	Materialekvaliteten på ældre trævinduer, udfor badeværelse og trappe mod nord.
3.4 Sålbenke	K1	Enkelte støbe sålbænke har mindre revnedannelser, ses bl.a. mod øst.
4. Fundament/sokler		
4.1 Udvendigt terrænfald	K1	Udvendig terræn ligger højt mod vest, hvor sokkel enkelte steder er dækket med jord. Note: Det anbefales at have fald væk fra bygningen, og ydermere 10-15 cm. fri sokkelkant.
4.2 Sokkel	K1	Enkelte revner i sokkel, især mod vest, hvor revnen ses at fortsætte op i murværk. Note: I følge sælger er revnen mod vest fremkommet, efter der har været opgravninger og omlægninger af den offentlige hovedkloak i vejen, tæt ved huset - revnen i sokkel, samt murværket, har ikke ændret sig efter gravearbejdet blev afsluttet. Med baggrund heri vurderes revnen at være i ro - efter reparation, kan mindre bevægelser dog ikke udelukkes.
5. Kældere/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K1	Lodret revne mellem skillevæg og ydervæg mod øst. Note: Revnen vurderes at have eksisteret i mange år, og skønnes derfor ikke at have egentlig betydning for stabilitet mv.
	K1	Furtskildrer og mindre afskalninger på kælderydervægge, især nederst - ses bl.a. sydøstvendt værksted. Note: Der ses ofte fugtafreg og afskalninger på kælderydervægge i ældre bygninger, og efter reparation, må der igen forventes afskalninger.
5.5 Etagedækskillelse	K1	Underside af etagedæk (beton) fremstår med mindre revner og afskalninger, ses bl.a. i sydøstvendt værksted.

Og af sælgers sælgeroplysninger i 2013 til klagers sælger fremgår følgende om en tidligere udefrakommende begivenhed, som skadede bygningen:

		Ja	Nej	Ved ikke
4.3	Er der sætningskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem? Skade mod vest er opstået i f.b. med opgravning for kloakrenovering i gaden - er ikke udbedret.	☒	☐	☐
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	☐	☒	☐

Det er derfor reelt en unødigt diskussion om der har eller ikke har været vejarbejde, idet oplysningen fremgår af tilstandsrapporten fra 2013 og naboer ligeledes har oplyst dette til klager.

Ankenævnet for Forsikring

37.

101376

Den tidligere tilstandsrapport understøtter ganske enkelt naboernes oplysninger om en tidligere opgravning, der gav sætningsskade på bygningen.

...

Klager må klart afvise Gjensidiges forsøg på at bagatellisere og nedgøre klagers alvorlige situation i bygningen med kritiske skader, der kræver en større udbedring af såvel årsag som virkning.

Klager er naturligvis indforstået med, at der kan fratrækkes et mindre beløb i erstatningen for prisen for, hvad en almindelig udspartling indvendigt ville koste og en almindelig udbedring uden jern ville koste udvendigt, fordi det var hvad klager havde forestillet sig på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Men hvad der ligger ud over almindelig udfyldning af de nævnte mindre alvorlige revner, altså udviklingen/forværrelsen, manglende jern etc. samt årsagen til at der er sket sætning, er efter klagers opfattelse en udgift som ejerskifteforsikringen bør erstatte samt klagers udgifter til diverse bistand byggeteknisk og forsikringsteknisk."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 26/11 2024 og 17/12 2024. Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 27/8 2018 fremgår bl.a.:

"

2. Ydervægge			
2.1 Facader/gavle	K1	Der er områder med revnedannelser i murværk bl.a. mod øst. Note: Der er fine revner i facadestenerenes overflader. Forholdet vurderes uden betydning for stenerenes funktion og skyldes formentlig fejl ved brændingen.	
	K1	Murværk ved vinduesåbninger har revnedannelse mod sydvest. Note: Der er tale om fine revner. Overfliggere vurderes ikke at være udsat for fugt på nuværende tidspunkt.	
...			
4. Fundament/sokler			
4.2 Sokkel	K2	Der er områder med revner i sokkel bl.a. mod øst. Revnerne går videre op i facaden. Note: Revnerne er repareret, men der kan nu konstateres mindre revnedannelser i reparationen. Det er forventeligt, at der dannes mindre bevægelsesrevner i reparationen, da denne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. De oprindelige revnedannelser skønnes dog, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes løbende reparationer.	
	K1	Der er revner i sokkel mod syd. Note: Revnerne er differensrevner og revnerne vurderes ikke at udvikle sig nævneværdigt fremover.	
...			
5. Kældre/krybekældre/terrændæk			
5.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er revner i kældergulv i rum mod nordøst. Note: Revnerne vurderes uden betydning for gulvets funktion.	
	K1	Der er fugtopstigning i kældergulve bl.a. i rum mod nordøst. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.	
...			
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)			
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i bryggers. Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Da det er uden for det direkte vandbelastede område, og fuger er intakte, vurderes det uden betydning for gulvets funktion.	
	K3	Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i bruseniche i kældre. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.	

Ankenævnet for Forsikring

38.

101376

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Der er revner i væg mod nord. Note: Revnedannelserne vurderes at have forbindelse med den konstaterede sætningsskade.
	K2	Der er revnet klinker i bruseniche i stueplan. Note: Klinken er repareret med en elastisk fuger for at hindre fugtindtrængning.
...		
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	Der er områder med revnedannelser ved indvendige vægge, bl.a. i trapperum i stueplan. Note: Skaden kan medføre løs vægpuds.
	K1	Indvendige vægge på værelse mod vest på 1. sal er med synlige reparationer.
8.2 Vægbelædnings	K0	Der er revnedannelser i pladesamlinger mellem køkken og stue.
9. Loft/etageadskillelser		
9.2 Loftbelægning	K1	Der er revnedannelse i pudsede lofter i kælder, bl.a. i bryggers og rum mod sydøst.
	K1	Der er revnedannelse i pladesamlinger ved loftbelægning på værelse mod syd 1. sal.

...

B Garage

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavl	K1	Der er revnedannelser i murværk i garage. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.
------------------	----	---

...

5. Kælder/krybekælder/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er revner i garagegulv. Note: Revnerne vurderes uden betydning for gulvets funktion.
----------------------	----	---

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? Ved overtagelse i 2013 renoverede vi stueetagen - køkken og stue, nye lofter og gulve og nyt køkken incl. hårdehvidevarer. Vi renoverede også værelserne i kælderen og fået ny eltavle og nyt el i stueetagen. I 2014 nye vinduer (træ/alu) i kælderetagen og i opgangen og badeværelse i stueetagen og 2 nye indgangsdøre. I 2016 er hele huset fuget om incl. redskabsrum og garage. Nye solbænke. Nye terrasser og forplads foran huset. I 1981 blev taget udskiftet ncl. nye stern. I 1996 er øvrige vinduer og indendør døre skiftet.	☒	☐
-----	---	-------------------------------------	--------------------------

...

3. Yder- og indervægge / skillevægge

3.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor? Disse er udbedret bl.a. ved den store omfugning af huset, der omfattede skift af revnede sten og indlagt jern i fugerne ud mod vejen (vestsiden). Enkelte revner på indervægge (fra tidligere ejer) som vi har udbedret.	☒	☐
-----	---	-------------------------------------	--------------------------

..

Af mail af 6/4 2022 fra ingeniørfirma 1 rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:

"Jeg har herunder lige sammenfattet en lille tegning med resultatet af dagens opmålinger. Efter-
som huset er omfuget (med fuger ud til kant af sten) og at det ligeledes var nødvendigt at flytte
stand flere gange, så er der desværre en usikkerhed på målingerne (ca. 1-2 cm). Nedenstående
røde krydser er hvor jeg har foretaget opmålingerne som er taget til overkant sten i 3. murskifte.
Hvor der er angivet 0 cm, er hvor huset er højest og -4,9 cm er hvor huset står lavest. Dvs. en dif-
ferenssætning på knap 5 cm.

På denne baggrund vurderer jeg at det kan være bundforhold som har bevirket disse sætninger og
det er derfor interessant at få oplysninger om funderingsniveau samt bundforholdene i 3 udvalgte
punkter – se de markerede røde pletter.

Jeg vil foreslå at du frigraver ned til fundamentsunderkant (formentlig omkring 1,5 m under ter-
ræn) hvor det tydeligt skal fremgå hvor fundamentsunderkant er. Det skal være muligt at kunne
udføre en håndboring fra bunden af udgravningen.

Som vi snakkede om, vil jeg foreslå du tager kontakt til dit forsikringsselskab og herefter evt.
igangsætter det resterende af undersøgelsen."

Af mail af 11/4 2022 fra ingeniørfirma 1 rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:

"Uden at kende de forsikringsmæssige forhold omkring en ejerskifteforsikring så vil jeg give
dig/jer helt ret i at det ikke står angivet som nogen større sætningsskade så synes helt bestemt at
I skal forsøge at få forsikringen til udbedre skaden udover hvad man ellers kunne forvente. Der er
ikke noget i tilstandsrapporten som indikerer et behov for at undersøge skaderne yderligere og
såfremt en undersøgelse viser behov for ekstra fundering så er det ikke noget som kan aflæses
udfra tilstandsrapporten."

Af taksators notat af 21/4 2022 fremgår bl.a.:

"Skadesanmeldelse.

Bekymring om gavl mod vest er med aktiv sætning, da revnerne udvikler sig i husets facader mod
syd og nord i den vestlige ende. Det samme med skillevæggen mellem entre og stue, som støder
op mod gavl mod vest. Før dette undersøges nærmere, kan igangværende ombygning ikke foreta-
ges.

Mine observationer ved besigtigelse.

Der ses revner i den vestligende ende i begge facader mod nord og syd. Ved den tværgående skil-
levæg østvest, er der en større revne i den vestlige ende. Som udgangspunkt er der ikke tale om
et forhold, der udgør en Ejerskifteskade da tilstandsrapporten beskriver disse og for det skal kun-
ne udgøre en Ejerskifteskade, skal det være klart forkert beskrevet. Derfor er revnerne i sig selv
ikke en dækket Ejerskifteskade.

Ikke desto mindre vil jeg gerne tilbyde at årsagen til revner undersøge nærmere, hvorfor de fort-
sat udvikler sig og herefter kommer så min endelige afgørelse. Derfor er denne afgørelse sendt
til vores samarbejdspartner [ingeniørfirma 2]

Forsikringsmæssig vil der bla. blive lagt vægt på årsag og restsætninger."

Af rapport af 19/9 2022 revideret den 5/7 2023 (med fed tekst) fra ingeniørfirma 2 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Vurdering

De foretagne vurderinger er forudsat uændrede forhold, det vil sige uden væsentlige belastningsændringer og uden eventuelle ændringer af niveau for kældergulve.

Funderingsdybden er beskeden i forhold til overside kældergulv. Dette forhold vurderes at være helt normalt for byggeri af pågældende art og alder.

Glaciale aflejringer som truffet under fyld/muld må betegnes som generelt værende funderingsegnede for det aktuelle byggeri.

Jordbundens styrke (bæreevne) vurderes at være tilstrækkeligt for den aktuelle bygning. Sætninger

som følge af bygningens vægt og som følge af bygningens alder vurderes at være overståede for længst. Det vurderes endvidere, at en mindre del af de nuværende sætninger/differenssætninger kan skyldes opgravninger mv. i forbindelse med tidligere udførelse af kloakledninger / brønde mv.

De geotekniske undersøgelser viser, at der kan forventes sætninger på op til yderligere ca. 0,5 – 1 cm med den aktuelle fundering på organiskholdige jordlag. Sætningerne vil kunne forekomme som

følge af organisk omdannelse i lagene. Organisk omdannelse vil ske meget langsomt og kan forventes relativ jævnt fordelt over den husets resterende levetid (60 – 80 år). Differenssætningerne vil

kunne give en mindre bevægelse.

En lodret sætning af gavlfundamentet mod nord på ca. 0,5 – 1 cm vil medføre vandrette bevægelser af de tværgående vægge. Bevægelsen vil forøges med bygningshøjden og dermed give revnedannelse i såvel sydfacade, midterskillevæg og nordfacade, som konstateret i 2019 (nordfacade indvendigt), i midterskillevæg over dør (reparation tydelig ved besigtigelse 05.2022) og i sydfacade. De reparerede revner udvendigt i facader, indikerer at bevægelserne har været undervejs i lang tid.

Det skal endvidere bemærkes, at revnedannelser som følge af sætninger typisk forekommer i ryk, blandt andet ved udløsning af spændinger i murværk.

De fremtidige differensbevægelser vurderes at være små, forudsat uændrede belastningsforhold, og vurderes ikke at give anledning til nye revnedannelser, men kan medføre udvidelser af eksisterende revnedannelser.

På salgsfotos 2019 ses revnedannelse ved badeværelsesvindue mod nord. Denne revne ses ikke at være synligt udvidet frem til 20.6.2023. Der er ikke salgsfotos af skillevæggen mellem stue / gang, men der er fremsendt fotos dateret april 2021 fra ejer. Revneforløbet nord for døren mellem stue og gang ses at have ca. samme forløb som ved senere fotos 2022 og 2023. Ved vores besigtigelse 30.5.2022 ses revnedannelser i stue, dels i midterskillevæg og dels i ydervæg mod syd (overgang mod loft). Der ses ikke markante ændringer i revnebilledet frem til besigtigelse

20.6.2023, men dog mindre udvidelser i midterskillevæg og i meget begrænset omfang i sydfacade.

Der er efterår 2022 foretaget udvendige kloakeringsarbejder med opgravninger og tilfyldninger samt ændring af afløb fra plads, samt en renovering af plads mellem [gade] og huset.

Disse arbejder vurderes ikke at have medført nye revnedannelser, men kan have fremskyndet udvidelse af eksisterende revner i et mindre omfang fra komprimerings – og tilfyldningsarbejder.

De beskrevne vejarbejder i ca. 2011 vurderes ikke at have indflydelse på nuværende revnedannelser / nyere udvikling af revnedannelser. En eventuel påvirkning fra vejarbejderne i 2011 kan dog have fremskyndet / udløst revnedannelser på daværende tidspunkt.

Idet der kan forventes mindre fortsatte bevægelser foreslås følgende:

- Indfræsning / indmuring af $\varnothing$ 6 mm rustfast armering i længde på ca. 0,6 m, indmuringsdybde på ca. 30 mm på tværs af revner, dels i sydfacade udvendigt, dels indvendigt i bagmur ved sydfacade og i øst – vest forløbende midterskillevæg. Armeringsafstand ca. 30 cm eller hvert 3. skifte.
- **I midterskillevæg anbefales det, at der foretages en ommuring af væg over dør og revnet parti nord for døren, samtidig med indlægning af revnefordelende armering, for at sikre en bedre sammenhæng af det revnede murværk og sammenhæng med murværket på østsiden af døren.**

Det kan ikke afvises, at der generelt kan forekomme senere revnedannelser af kosmetisk karakter, primært hvor nuværende revnedannelser er konstaterede.

Med de små fremtidige sætninger anbefales der ikke foretaget ekstrarundering."

Af seniortaksators afgørelse af 5/7 2023 fremgår bl.a.:

"Som tidligere oplyst, dækker ejerskifteforsikringen ikke udbedring af forhold, som I er orienteret om via den udarbejdede Tilstandsrapport fra 2018. Af Tilstandsrapporten fremgår det, at der i beboelsen Litra A er flere revnedannelser i murværk i facader og sokler, samt indvendige vægge og i kælder og lofter. Det fremgår ligeledes angivet med alvorlig skade K2, at 'revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes løbende reparationer.' Herudover er der i sælgeroplysningerne i Tilstandsrapporten, at der tidligere er udbedret revner i murstensfacader. Ligeledes fremgår det, at der i garage Litra B er revnedannelser i murværket.

Det vurderes ud fra den Geotekniske rapport at de konstaterede revner afviger fra, hvad der er beskrevet og kan forventes for et hus, der har sætningsrevner jf. Tilstandsrapporten. Det er ikke nye revner, som er opstået, men eksisterende revner, som bevæger sig/har udvidet sig pga. de udførte kloakarbejder mv., som er sket uden for bygningen mod gaden.

Der er derfor ikke dækning på ejerskifteforsikringen for udbedring af de registrerede revner i facader og murværk."

Ankenævnet *for* Forsikring

42.

101376

Af rapport af 28/2 2024 fra ingeniørfirma 1 rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:

"4 Vurdering

Ud fra [ingeniørfirma 1's] besigtigelse i april 2022 samt februar 2024 ses det at ejendommen er tydelig påvirket af, at være funderet på 0,3 á 0,5 m muld. Ejendommen har sat sig mest i det nordvestlige hjørne, hvilket sætningsbilledet også indikerer.

De fleste indvendige revner i ejendommens vestlige ende vurderes at være sætningsrevner. Revnerne er dels gennemgående og med stor åbning i toppen og andre steder med forskydning i de murede vægge. Der findes både revner i kælderen og stueetagen og i mindre grad i overetagen. Der findes også mindre revnedannelse som dels kan skyldes svind, byggeskik og andre forhold men sagtens også kan have forbindelse til at ejendommen har eller sætter sig.

Af de udvendige revner så vurderes det at størstedelen af revnerne at være sætningsrevner og kun i mindre grad svindrevner. Revnerne når flere steder ned i fundamentet og strækker sig op af facaderne. Der findes også revner ved overgang mellem garage og husfacade samt mellem halvmur ved indgangsparti og husfacade som der normalt observeres og vurderes at skyldes forskellige stivheder i konstruktionerne.

Der er synlige tegn på at der er foretaget reparationer i murværket og muligvis i forbindelse med en omfugning af ejendommen i 2015/2016. Det vurderes at der kan være indmuret armeringsjern men i et uvist omfang.

Til trods for reparationerne i det udvendige murværk, så er der opstået nye revner – også i samme områder som hvor reparationerne har været lavet. Det må derfor konkluderes at der er sket en revneudvikling siden 2015/2016. Dette vurderes derfor at være tegn på at ejendommen fortsat sætter sig og at eksisterende revner udvikler sig ligesom nye revner kan være opstået.

Det vurderes ikke sandsynligt at der kun kan være tale om restsætninger af muldaflejringerne som udelukkende kommer af organisk omdannelse, svarende til 0,5 – 1 cm, men at man også skal medregne sætninger betinget af omlejring af jorden som følge af det pågåede svind over lang tid. Forøgelsen af differenssætningerne kan medføre en spændingsomlejring i konstruktionen, hvorved trykket øges på trykfladen og dermed påvirker fyld- og muldaflejringerne under fundamentet med yderligere sætninger til følge. Dette øger spændingen i muldaflejringerne og giver anledning til yderligere sætninger, hvorfor vi mener at de fremadrettede sætninger nærmere bør sættes til 1,0-2,5 cm

En reparation som beskrevet af [ingeniørfirma 2] vurderes ikke at eliminere risikoen for revnedannelse. Som det ses, er der siden 2015/2016 sket nye revnedannelser omkring allerede reparerede skader. Det vurderes derfor at der på tilsvarende vis og på sigt vil opstå revner omkring de nye reparationer, men som er relateret til de oprindelige sætningsrevner/-skader.

4.1 anbefalinger

Såfremt udvikling af sætningerne skal ophøre, vil det være nødvendigt at foretage en efterfundering af ejendommen. En efterfundering vurderes mest hensigtsmæssigt udført ved en understøbning af de fundamenter som står på muldaflejringerne og ført min. 0,3 m ned i intakte og faste sandaflejringer, svarende til understøbninger på 0,6 – 0,8 m under nuværende fundamentsunderkant.

Understøbningen anbefales udført indefra, hvor indvendige bærende vægge tilsvarende understøbes. Det vurderes ikke umiddelbart nødvendigt at foretage en ekstra fundering af gulvet, da lasten herpå er minimal og derfor tilsvarende mindre sætninger til følge. Det anbefales dog ved genetablering af gulvet at indbygge en kuldebro-adskillelse – f.eks. i form af en strimmel af polystyren, således at gulve og fundamenter er adskilt.

Understøbningen anbefales udført i sektioner på maksimalt 1 m ad gang og med min 3 sektioner mellem de åbne sektioner. Inden udstøbning med beton renses underside af eksisterende fundament. Det anbefales at understøbningen armeres med længdearmering og der anvendes ekspanderende beton. Efter mindst 1 døgn fjernes forskalling og udgravningen opfyldes med velkomprimeret sand inden nabosektionen udgraves.

Understøbningen kan med fordel startes ved ejendommens nordvestlige hjørne og derfra fortsættes ind til hvor fundamenterne er funderet på intakte sandaflejringer. Det anbefales at føre geoteknisk fagtilsyn i forbindelse med understøbningen.

Først efter 1 år anbefales revnerne i både indvendige og udvendige vægge repareret. Revnerne repareres efter samme metode som beskrevet af [ingeniørfirma 2]. Det vurderes ikke umiddelbart nødvendigt med en ommuring af den indvendige væg mellem gang og stue, men det vurderes at kan repareres ved at fjerne enkelte sten omkring revnen og samtidig indmure armeringsjern på samme vis som ved andre revner.

4.2 Fremtidige risici

Sker der ikke en ekstrarundering af ejendommen, så vil dette være forbundet med risici. Herunder følgende men ikke udtømmende:

- Lastændringer som følge af ændringer i ejendommen (f.eks. nyt og lidt tungere tagmateriale, ændring af bærelinjer, ændret anvendelse)
- Lastændringer som følge af sætningerne/differenssætninger som øger spændingen i muldaflejringerne og forstærker sætningsbilledet
- Den organisk omdannelse er større end indikeret, hvilket tilsvarende medfører større sætninger/differenssætning
- Fortsat revnedannelse og fortsat løbende reparationer heraf. Der må forventes nye revner omkring reparationerne som det er set siden 2015/2016.

Derudover vil udefrakommende forhold ligeledes kunne påvirke ejendommen, dog nok i mindre grad – som f.eks.:

- Nærliggende anlægsarbejde, herunder kraftige vibrationer"

Af mail af 6/5 2024 fra ingeniørfirma 2 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Hermed mine kommentarer til Geoteknisk Notat, dateret 28.2.2024 fra [ingeniørfirma 1] sammenholdt med min Rapport nr. 1. revision 5.7.23:

Indledningsvist skal bemærkes, at jeg ikke finder det nødvendigt med yderligere undersøgelser.

Afsnit 3. Besigtigelse:

Det noteres, at der ikke er bemærket synlige forskelle i revnebillede fra 2022 – 2024. Jeg er enig i, at der nogle steder er tegn på at tidligere skader er repareret (øverst side 6). Dette fortæller, dels at størstedelen af sætningerne/bevægelserne er af ældre dato, hvilket stemmer godt overens med ejendommens historik, herunder fundering – og jordbundsforhold.

Afsnit 4. Vurdering:

Delafsnit 6. Det er min vurdering, at forøgelse af differenssætninger i den angivne størrelsesorden næppe medfører spændingsomlejring i selve konstruktionen som vil kunne give øget tryk på trykfladen (ved fundamentsunderkant), henset til husets konstruktion med sribefundamenter og tunge vægge. Risikoen for sætninger betinget af omlejring som følge af det pågaaede svind i muldholdige fyldlag vurderer jeg som ubetydelige, fordi det ved undersøgelserne blev konstateret, dels at mulden ikke ligger i sammenhængende lag, men opblandet mellem sandkornene, og dels fordi fylden blev konstateret relativ fast. Begge forhold reducerer risikoen for sætninger som følge af organisk omdannelse og omlejring.

Jeg er helt enig i, at restsætningernes størrelse er en faglig vurdering, men erfaringsmæssigt er restsætninger væsentlig lavere, end det organiske indhold umiddelbart tilsiger, og at restsætninger er små og fordelt over en lang periode, jordbundsforholdene og husets konstruktion og alder taget i betragtning.

Samlet set vil jeg fortsat vurdere restsætningerne til at være mindre end de af [ingeniørfirma 1] angivne 'hvorfor vi mener at de fremadrettede sætninger nærmere bør sættes til 1,0 – 2,5 cm'.

Delafsnit 7:

Jeg er enig i, at reparation som foreslået af mig ikke eliminerer risiko for revnedannelse. Det fremgår tydeligt side 6 i Rapport nr. 1. Rev.5.7.23.

Afsnit 4.1 Anbefalinger:

Jeg er enig i, at skal sætningerne ophøre, skal der foretages ekstraundersøgelse. Det skal dog hertil bemærkes, at selve understøbningsprocessen alene kan medføre revnedannelser og bevægelser i konstruktionen. Det skal også bemærkes, at selve understøbningsprocessen er relativ vanskelig og kræver en håndværksmæssig rigtig god udførelse. Det skal også bemærkes, at der kan forekomme bevægelser og revnedannelser i længere tid fremover grundet en forøgelse / ændring af spændingsforholdene i jorden under det nye fundament (som er blevet dybere). Disse risici ses ikke vurderet i [ingeniørfirma 1's] Notat.

Det er fortsat min bedste faglige vurdering, jf. Rapport nr. 1. rev. 5.7.2023, at 'De fremtidige differensbevægelser vurderes at være små, forudsat uændrede belastningsforhold, og vurderes ikke at give anledning til nye revnedannelser, men kan medføre udvidelser af eksisterende revnedannelser', selv om restsætningerne ville være i overkanten af de af mig vurderede.

Det skal endelig præciseres, at de i Rapport nr. 1 beskrevne reparationer absolut bør udføres, alene for at sikre en bedre sammenhæng i den nuværende konstruktion.

Afslutningsvist skal bemærkes, at jeg overordnet ikke ser den store forskel mellem min Rapport nr.1. rev. 5.7.2023 og Geoteknisk Notat, dateret 28.2.2024 udarbejdet af [ingeniørfirma 1]."

Ankenævnet *for* Forsikring

46.

101376

Af kommentarer af 8/5 2024 fra ingeniørfirma 2 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Efter min opfattelse kan det udelukkes, at der er opstået nye revner som følge af kloakarbejderne i 2022. Når jeg skriver, at arbejderne (komprimerings – og tilfyldningsarbejder) kan have fremskyndet udvidelse af eksisterende revner, betyder det at små ikke målelige udvidelser kan være forekommet (ikke er), og at disse udvidelser under alle omstændigheder må vurderes at ville forekomme på et tidspunkt.

...

Alt overvejende var normal byggeskik en ret beskeden fundamentsdybde under kældergulvniveau ved byggeri i 1950'erne. Nogle gange nærmest i niveau med underside kældergulv. Når dette kan fungere rent funderingsmæssigt / bæreevnemæssigt, skyldes det rent teknisk en kombination af stivhed i konstruktionen (høje kældervægge) samt tværvægge, som betyder, at brud i jorden ikke går ind i kælderen. Med de konstaterede forhold vil jeg vurdere, at byggemetoden var forsvarlig og gængs på daværende tidspunkt, ved et byggeri som det aktuelle.

Men det betyder også, at man skal være særdeles forsigtig med at fjerne kældergulvet totalt, f.eks. i forbindelse med en renovering, og ikke mindst udgrave for og etablere isolering under ældre kældergulve.

Det er først ved nyere byggeri, at det blev normalt at udføre egentlig fundamentsklods, som nyere SBI anvisninger antyder. Selv i dag vil der ofte ikke blive lavet en fundamentsklods der er bredere end kældervæggen (men dog dybere).

...

Kravet om frosthøjde er ikke relevant ved kælderfundamenter og normalt kældergulv i husbyggeri."

Af mail af 8/7 2024 fra seniortaksator fremgår bl.a.:

"Hermed mine kommentarer til Geoteknisk notat dat. 28.02.2024 fra [ingeniørfirma 1].

Herudover henvises ligeledes til [ingeniørfirma 2's] bemærkninger iht. mails dat. 06.05.2024 og 08.05.2024 fra [ingeniørfirma 2].

Ad. 2 Historik:

Det er normal god praksis, at når der planlægges større ombygninger og dermed ændrede belastninger af ekst. fundamenter, at man udfører et tjek af funderingen, for at tjekke om fundamenter kan klare de ændrede belastninger og omfordeling af lasterne fra f.eks. en ny overetage. Det er især vigtigt at undersøge ved ældre huse, som jo ikke er funderet iht. nutidens funderingsstandard. Dvs. det er en påregnelig undersøgelse og udgift, som skal igangsættes ved større ombygninger. Ved så stor planlagt ombygning må man påregne tjek af fundering, især når der så yderligere er bemærket en del forhold vedr. revner og sætninger i Tilstandsrapporten.

Jf. den fremsendte mailkorrespondance mellem kunden og [ingeniørfirma 1], så er igangsætning af geotekniske undersøgelser sket pga. kundens ombygningsplaner og ikke pga. sætningsskader, og før funderingsskader/revner er anmeldt til Ejerskifteforsikringen. Dvs. kunden først efter at have igangsat geotekniske undersøgelser, anmelder forholdene til Ejerskifteforsikringen. Der henvises til mailkorrespondance mellem [ingeniørfirma 1] og kunden d. 31.03.2022. Ejerskifteskaden er først anmeldt 07.04.2022.

[Ingeniørfirma 1] har målt en differenssætning på op til 4,9cm fra SØ hjørne (gavlhjørne mod have) og ned til NV hjørne (gavlhjørne med vej). Dvs. en forskel på 4.9 cm på en strækning fra den ene gavl til den anden, som diagonalt strækker sig over ca. 13 m. Dvs. huset har en skævhed og differenssætning ud mod vejen. Over denne strækning vurderes skævheden dog ikke at have påvirkning på brugbarheden af huset. Differenssætninger vurderes geoteknisk som:

Differenssætninger er forskelle i sætninger, som kan skyldes forskellige funderingsdybde, forskellige byggematerialer med forskellig belastning, som ved sammenbygninger. Differenssætninger vil kunne give en mindre bevægelse.

Disse forhold kan give forskellige sætninger (differenssætninger) hvilket er sket for denne ejendom.

Ad. 3 Besigtigelse:

De fremlagte fotos af revner registret af [ingeniørfirma 1] tilbage til april 2022 og fra februar 2024 viser ikke synlige forskelle i de konstaterede revner. Det vurderes ligeledes at være det samme revnebillede/forløb, som blev registreret af vores taksator ... d. 21.04.2022 og igen ved min besigtigelse i hhv. 11.10.2022 og 21.06.2023.

Mange af revnerne er jo også nævnt i Tilstandsrapporten fra 2018. Bl.a. er revnen i skillevæggen mellem entre og stue beskrevet i Tilstandsrapporten pkt. 8.1 Indv. vægge med K1. Revnen er ved døren i skillevæggen mellem hall/gang og stue. Revnen skyldes formentlig statiske bevægelser i huset fra hhv. overetagen og funderingen.

Jeg er enig i at revnen ses ikke at have udviklet sig yderligere fra taksator ...s første besigtigelse i april 2022 og til [ingeniørfirma 1] besigtigelse d. 22.02.2024. Angivelse med K1 i TR vurderes at være korrekt, idet revnen ikke har medført skade på andre bygningsdele og ikke har nedsat brugbarheden af rummene. Revnen er placeret i en indvendig skillevæg mellem 2 opholdsrum, med samme rumtemperatur fugtforhold, og der vil derfor en ske en påvirkning hverken fugt- eller temperaturmæssigt, og der vil ikke ske en forværring, da skillevæggen klimatisk er i ligevægt og vil ikke blive påvirket af vejrlig, og derfor heller ikke ske udvikling pga. klimatiske forhold.

Facader:

[Ingeniørfirma 1] anfører at: 'Der ses tegn på at tidligere skader/revner er repareret'

Dette forhold er dog også beskrevet i TR pkt. 4.2 med K2 alvorlig skade.,

Kælder:

Der blev ved mine besigtigelser konstateret revner i vægge mv. i kælderen, hvilket også er beskrevet i TR pkt. 5. Men den ny anmeldte revne i flisegulv i kælderen i 2023, har jeg ikke taget yderligere fotos af, men det det er i badeværelset i kælder, og har formentlig sammenhæng med den ovenliggende revne i skillevæggen ovenover ved stue/entre. Det vurderes, at revnen er opstået pga. spændinger i flisegulvet pga. mindre bevægelser, men det kan også skyldes at flere gulvfliser jo har manglende vedhæftning i badeværelse i kælder jf. TR pkt. 6.1 med K3 Revnen er formentlig den samme, som også er registret i pkt. 6.2 med K3 op i kældervæggen. Kan også skyldes, at det er fugt nedenfra, der presser på kældergulvet og kan give en revne, men forholdet er ikke undersøgt yderligere hverken af [ingeniørfirma 2] eller [ingeniørfirma 1].

Ad. 4 Vurdering

Min vurdering er derfor at størstedelen af sætningerne/revnedannelserne dog er af ældre dato, hvilket [ingeniørfirma 2] er enig i jf. hans mail 08.05.2024.

Herudover vurderes det jf. min tidligere afgørelse 05.07.2023, at:

Af Tilstandsrapporten fremgår det, at der i beboelsen Litra A er flere revnedannelser i murværk i facader og sokler, samt indvendige vægge og i kælder og lofter.

Det fremgår ligeledes angivet med alvorlig skade K2, at 'revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes løbende reparationer.'

Herudover er der i sælgeroplysningerne i Tilstandsrapporten, at der tidligere er udbedret revner i murstensfacader.

Ligeledes fremgår det, at der i garage Litra B er revnedannelser i murværket.

Ad. 4.1 anbefalinger:

Vor kunder har ikke købt et sætningsfrit hus, men et hus, hvor der jf. TR fremgår, at der er registreret sætningsrevner i både facader, sokkel og indvendige vægge mv. Ligeledes at det er alvorlige skader K2, og at der må forventes løbende reparationer. af revner. Dvs. kunderne er ikke oplyst at revnerne er i ro, og der er heller ikke oplyst i TR, at der er udført ekstra fundering. De kan således ikke forvente, at de køber et revnefrit hus.

Det er korrekt at hvis sætninger skal ophøre, så vil det være nødvendigt at udføre en efterfundering, men der må påregnes at der er en risiko ved at der kan ske yderligere sætninger af huset i forbindelse med ekstra funderingsarbejder. Derfor anbefales det, at kun udføre udbedring af revner i facader mv. iht. [ingeniørfirma 2's] rapport. Der henvises ligeledes til [ingeniørfirma 2's] mails med bemærkninger til [ingeniørfirma 1's] notat.

Ad. 4.2 Fremtidige risici:

Såfremt kunderne ønsker at ombygge huset og hele 1. sal, bør der ske en geoteknisk vurdering af, hvorvidt ombygningerne giver øget belastning og omfordeling af de statiske belastninger. Dette er dog ikke forhold, som dækkes på Ejerskifteforsikringen.

Ligeledes er udefrakommende forhold, som kan påvirke ejendommen ikke dækket."

Nævnet har fået forelagt seniortaksators mail af 2/9 2024. Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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, 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 skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

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

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1950 og overtaget af klagerne den 1/4 2019. Den 7/4 2022 anmeldte klagerne sætningsskader. Selskabet afviste dækning under henvisning til, at de anmeldte skader var anmærket i tilstandsrapporten.

Klagerne ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af de konstaterede sætnings-skader og årsagen hertil. Klagerne ønsker, at selskabet skal dække udgiften til sagkyndig bistand med 9.710,13 kr. og til klagerne repræsentant med 7.900 kr.

Klagerne har anført, at sætningsskadernes omfang og årsag går langt ud over, hvad klagerne med rette kunne forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, og at der ikke er foretaget en udbedring af skaderne i det omfang, som sælgeren oplyser i tilstandsrapporten. Klagerne har siden overtagelsen af ejendommen konstateret udvikling i revneforløbet, og der er opstået helt nye sætningsrevner. Idet der efter ejendommens færdiggørelse er sket sætnings-skader, der gennem tiden er forsøgt udbedret uden held, må det konkluderes, at ejendommen ikke er opført på et fundament, som er forsvarligt/tilstrækkeligt i forhold til ejendommens størrelse, bestemmelse og beskaffenhed. Klagerne har anført, at funderingsdybden ikke er almindelig brugt til et enfamilieshus med både kælder, stueplan og 1. sal. Der er ikke helt så velegnede

jordbundsforhold, idet der er konstateret muldjord i alle jordbundsprøverne og forekomst af nedbrydeligt organisk materiale.

Klagerne har anført, at flere naboer har oplyst, at der i 2010 var et omfattende vejarbejde på gaden, og at flere huse som følge heraf fik skader på fundament/murværk, herunder også klagernes ejendom. Ligeledes er klagerne blevet oplyst om, at et par var ude for at se på ejendommen i 2019. De fik et firma til at udarbejde en udvidet tilstandsrapport på baggrund af samme oplysninger. Rapporten indeholdt flere punkter omkring fundamentets stabilitet, og at dette tydeligvis ikke var i bero, hvorfor parret endte med at springe fra. Klagerne har anført, at en tidligere ejer ændrede indretningen af 1. salen i sin ejertid, og at dette også kan have haft betydning. Klagerne har selv fået udarbejdet plantegninger til en ændret indretning af 1. salen, men dette ombygningsprojekt blev indstillet på grund af, at der blev konstateret en udvikling af revnebilledet på ejendommen. Klagerne har anført, at kloakarbejdet i 2022 er udført efter dialog med selskabet og ingeniørfirma 2. Det er således både selskabet og ingeniørfirma 2, der har givet grønt lys til, at kloakarbejdet kunne udføres, så længe at entreprenøren ikke udførte arbejde under husets fundament, hvilket heller ikke skete. Revnerne havde udviklet sig markant allerede inden udførelsen af kloakarbejdet.

Selskabet har anført, at anmærkningerne i tilstandsrapporten ikke er klart forkert beskrevet. Klagerne er behørigt orienteret om ejendommens revnebillede. Klagerne har ikke foretaget udbedring i deres ejertid, hvorfor der kan forventes udvikling i revnebilledet. For den geotekniske rådgivers forslag om udbedring af sætningsrevnerne henvises der til tilstandsrapportens anmærkninger i punkterne 2.1, 4.2, 6.2, 8 og anmærkningerne for garagen. Selskabet har anført, at ejendommen er funderet i overensstemmelse med gældende byggeskik i 1950, og at jordbunden i øvrigt er egnet som fundering til en ejendom af samme alder og karakter. Det vurderes, at ejendommen har sat sig. De fremtidige differensbevægelser vurderes at være små, forudsat at bygningens lastforhold ikke ændres. Differensbevægelser kan dog medføre, at eksisterende revner udvider sig. Mulige fremtidige revner i de kommende 60-80 år svarende til 1-

2,5 cm er udtryk for forventet restsætninger og er ikke begrundet i forhold, som er udtryk for skadeforhold i relation til ejerskifteforsikringens dækning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold omkring sætningsskader i inder- og ydervægge, som stadig er under udvikling.

Nævnet har også lagt vægt på, at sagens bilagsmateriale og parternes korrespondance har haft en omfattende karakter, at der er foretaget mange byggetekniske undersøgelser af ejendommen, og at der blandt de sagkyndige – rekvireret af henholdsvis klagerne og selskabet – har været uenighed om de konstaterede forhold.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der i tilstandsrapporten er noteret flere forhold omkring revnedannelser, og at det på det foreliggende grundlag må anses for ganske usikkert at fastsætte, hvilken udgift der er påkrævet for at afdække eventuelle dækningsberettigende forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Ankenævnet *for* Forsikring

53.

101376

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand