633/01

Den 26. november 2001 blev i sag nr. 54.010:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager over selskabets behandling af sagen.

Forsikringen for bygningen, der er opført i 1899, trådte i kraft den 15/5 1997.

Selskabet har anerkendt nogle skader på bygningen, og der er således bl.a. udført funderingsarbejde vedrørende indvendige vægge for selskabets regning.

Klagen vedrører følgende 5 forhold:

a) krav om - yderligere - udbedring af skade på kældergulve,
b) krav om dækning af udgift til kapillarbrydende lag samt isolering i forbindelse med det ene kældergulv, der er dækket af selskabet, udgift ca. 19.000 kr.,
c) krav om dækning af klagerens udgift til sagkyndig bistand, 8.750 kr.,
d) krav om udbedring af følgeskader efter funderingsarbejdet i kælder og
e) krav om undersøgelse af ydervæggenes fundering, samt dækning af skader på ydervægge.

2. 54.010

Af tilstandsrapport af 9/1 1997 fremgår: "**Huseftersynets omfang og metode** Tilstandsrapporten har til formål at beskrive i hvilket omfang bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstande i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

...

SÆLGERENS/EJERENS OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

...

	Ja	Nej	Ved ikke	Bygning
1a: Er eller har der været udbedringer af tidligere sætningsskader eller tidligere været problemer pga. konstaterede sætningsskader?	☒	☐	☐	1
Vi købte huset i 78 sætnsk. er før den tid.				
1b: Har der været foretaget efterfunderinger?	☐	☒	☐	1

...

21. Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler: *Spørgsmål 1a. Da grundvandet sank i 1940-1950 sank indermure en del, og er i 50-55 blevet delv. rep. siden har der ikke været sætningsskader. Det skete med alle husene F...vej og Lille F... vej m.m.*

...

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Pos.nr.	Karakter	Bemærkninger
A	1.1	K1	Revnedannelser i fundament.
A	2.2	K1	Revnedannelse i betontrappe.
A	3.1	K1	Revnedannelser i murværk.
...	...	...	...
A	7.1	K1	Revnedannelser i pudsede vægge.
A	7.2	K1	Se pkt. 7.1
...	...	...	...
A	8.2	K1	Stuer: Loftplader er rep.
A	8.2	K1	Toilet 1. sal: Loftplade er løs.
A	8.2	K1	Revnedannelser i pudsede lofter.
A	11.1	K1	1. sal gulve hælder.
...	...	...	...
A	12.3	K1	Kældergulv revnet.
...	...	...	...

A	13.2	K1	Bad i kælder: Flise på væg revnet.
A	12.1	K1	Kælder: Pudsafskallinger på vægge.
...	...	...	...

Karakter
K1: Mindre alvorlige skader. Beskriver mindre alvorlige skader, herunder kosmetiske skader, som ikke har nogen indflydelse på komponentens eller bygningsdelens funktion, men kan påvirke en købers indtryk af bygningen.
...
"

Vedrørende oplysningerne i tilstandsrapporten:

Selskabet anfører, at tilstandsrapporten indeholder flere oplysninger, der fastslår, at ejendommen på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse var utilstrækkelig funderet med deraf forventelige gener og ekstra omkostninger til følge. Selskabet anfører endvidere, at det utvetydigt fremgår, at huset har sat sig i årene 1940 til 1950, og at der kun blev udført en delvis reparation i årene 1950 til 1955. Endelig anfører selskabet, at det utvetydigt fremgår, at sælger har kendt til problemerne med utilstrækkelig fundering, og at sælger ikke har gjort videre foranstaltninger til at udbedre de tilbageværende sætningsskader samt til at imødegå eventuelle nye.

Klageren bestrider, at det af tilstandsrapporten skulle fremgår, at ejendommen er utilstrækkeligt funderet. Vedrørende de anførte punkter i tilstandsrapporten har klageren i skrivelse af 14/11 2000 til nævnet bl.a. anført, at hun i forbindelse med købet af ejendommen havde kontaktet den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, for at får punkterne afklaret, og han skulle have oplyst, at der ikke var tale om kritiske skader, men alene pudsrevner. I denne forbindelse henviser klageren til, at de anførte forhold alene har fået karakteren K1, Mindre alvorlige skader, og for eksempel ikke K3, Kritiske skader. Klageren havde også kontaktet sælgeren og flere håndværkere. Klageren har nærmere kommenteret punkterne i tilstandsrapporten og henviser til "Vejledning til gennemførelse af huseftersyn og udarbejdelse af tilstandsrapport".

Hertil har selskabet i skrivelse af 22/1 2001 til nævnet bl.a. anført: "Den omstændighed, at en interesseret køber tager kontakt til den bygningssagkyndige, har henset til dækningen under en eventuelt senere tegnet Ejerskifteforsikring ingen betydning. Har en

bygningssagkyndig tilføjelser til en allerede udfærdiget tilstandsrapport eller andre bemærkninger, f.eks. præcisering af et eller flere forhold, som han mener interesserede købere bør få kendskab til, skal han udfærdige en allonge. Dette sker almindeligvis kun ved henvendelse fra sælger, og det er ikke sket i omhandlende tilfælde. At sælger eller forsikringstageren har haft nogle ideer om, at de registrerede skader var små måske ligefrem kosmetiske defekter, der let kunne repareres, har heller ingen betydning for dækningen under en tegnet Ejerskifteforsikring. Stiller en køber særlige forudsætninger til en ejendoms fremtidige vedligeholdelse eller til konstaterede og registrerede skader, da er der tale om individuelle forventninger, som må søges afklaret inden købsaftalens underskrift."

I skrivelse af 25/2 2001 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.: "Det er korrekt, at der i tilstandsrapporten er nævnt, at der i 1940-50 har været en sætningsskade, men det ændrer ikke ved, at der er repareret for denne, og at der ikke efterfølgende har været problemer, jvf. sælgers bemærkninger, samt byggesagkyndiges karaktergivning af fejlene. Det skal i denne forbindelse bemærkes, at byggesagkyndige, der jo har haft sælgers oplysninger omkring tidligere sætningsskader ved sin gennemgang, og dermed har været opmærksom på evt. forhold der kunne underbygge, om der stadig var problemer med funderingen, ikke har kunnet finde kritiske fejl vedr. funderingen."

a) krav om dækning af - yderligere - skade på kældergulve.

Selskabet har anerkendt og betalt for udbedring af et kældergulv, men afviser, at der skulle være yderligere dækningsberettigende skade på kældergulvene.

Af en af selskabet indhentet rapport, Jord Tekniks "Jordbundsundersøgelse nr. 2" af 4/1 1999, fremgår bl.a.: "I borepunkterne er der ikke truffet hulrum mellem betongulv og den underliggende jord. Der kunne dog ved 2 andre udvalgte ophugningssteder iagttages henholdsvis et 5 cm og 8 cm hulrum. Af hensyn til risikoen for pludselig skade i gulvfladen bør der tages foranstaltninger til sikring mod dette. Ved projektering af sikringsprojektet må vi gøre opmærksom på, at der i umiddelbar nærhed af boringen kan være andre jordbunds- og funderingsforhold."

Af skrivelse af 11/10 2000 fra selskabet til nævnet fremgår, at det ved partiel ophugning af kældergulvet viste sig: "... at underlaget under større områder var væk eller meget ringe. Derfor vurderede vi, at forholdet alligevel opfyldte skadedefinitionen, idet der var nærliggende risiko for skade, hvis der ikke blev sat ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Dermed var skadedefinitionen opfyldt. Ved udbedring af sætningsskader i et andet kælderrum blev der også fundet hulrum under et kældergulv. Det er vores vurdering, at disse ikke har den samme udbredelse som i det kældergulv, der blev anerkendt. Samtidig har vi revurderet oplysningerne i tilstandsrapporten samt konkluderet, at tykkelsen på gulvet er ensbetydende med, at der ikke er nærliggende risiko for skade. Essensen er derfor den, at vi har afvist forholdet ved gulvet, fordi skadedefinitionen ikke er opfyldt, og fordi forholdet, årsagen til og/eller følgerne af, er anført i tilstandsrapporten. Situationen ved gulvene er generelt den, at underlaget er svundet ind. Forholdet har derfor udviklet sig over længere tid og dermed været til stede i mange år måske siden den senest positivt kendte sætning - altså burde den påståede nærliggende risiko forlængst have resulteret i synlige skader. Dette er ikke tilfældet. Samtidig har vi gjort gældende, at gulvets tilstand under ingen omstændigheder alene kan tilskrives den delvise understøtning, men må også relateres til, at gulvet er blevet bearbejdet i forbindelse med etablering af sokkel til vaskearrangement og reparation af kloakinstallation. Ingen af disse arbejder er udført for vores regning."

I skrivelse af 14/11 2000 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.: "Det er ikke korrekt, at hulrummene under de øvrige gulve er af mindre udbredelse. For det første blev der konstateret store hulrum i forbindelse med funderingsarbejdet, og for det andet blev der f.eks. på 2 af Alm. Brand udvalgte ophugningssteder konstateret store hulrum under gulvene af en karakter, så den af Alm. Brand udpegede ekspert anbefaler, at der 'af hensyn til risikoen for pludselig skade i gulvfladen bør der tages foranstaltninger til sikring mod dette' (se 'Jordbundsundersøgelse nr. 2' fra JordTeknik d. 4/1-99). M.h.t. tykkelsen af gulvet er det ligeledes konstateret ved alle ophugninger, at dette er meget varierende. Dette sammenholdt med, at der ved udbedringen af sætningsskaden er hugget en stor del af gulvet op, betyder at man yderligere har forværret gulvets tilstand. Dette specielt set i lyset af, at der er tale om meget store gulve med en stor spændvidde, hvor en ophugning i forbindelse med funderingsarbejdet naturligvis har grebet ind i

den skrøbelige stabile tilstand. For mig at se, er sætning 1 s. 3 selvmodsigende. På den ene side postuleres det, at skadedefinitionen ikke er opfyldt, dvs. der er ingen skade. På den anden side postuleres det, at årsagen til skaden er anført i tilstandsrapporten (hvilket jeg ikke er enig i), dvs. der er åbenbart alligevel tale om en skade. At underlaget er svundet ind, præcist som under det ene anerkendte kældergulv, er sandsynligvis korrekt. Hvornår det er sket, kan ikke vides. Som jeg har anført overfor Alm. Brand, fandt jeg for et par år siden ud af, at der rent faktisk også skete sætninger i området for ca. 10 år siden. Og sådanne kan jo ske på et hvilket som helst tidspunkt, så hvornår den sidst kendte sætning er sket, ved jeg ikke. Men faktum er, at den nærliggende risiko er konstateret af Alm. Brands egne rådgivere, og således ikke er 'en påstået risiko'. Alm. Brand har entreret med eksperter, der har konstateret en skade, der bør udbedres. Der er efterfølgende konstateret mange revner, der er opstået efter funderingsarbejdet, så det er ikke korrekt, når Alm. Brand postulerer, at der ikke er konstateret synlige skader. Der er mere end 3 år før funderingen foretaget renovering af en vaskesøjle. Dette har frem til funderingsarbejdets start ikke forårsaget revner i gulvet (og ifølge Alm. Brands eksperter vil sådanne skader vise sig indenfor et år). Det virker så besynderligt, at der 3 år efter, netop i forbindelse med funderingsarbejdet, skulle opstå revner. Samtidig med funderingsarbejdet blev der udført en mindre reparation af en kloakinstallation. Hvis det ikke er muligt at gennemføre en sådan, uden at gulvet revner på kryds og tværs, underbygger det jo netop JordTekniks påstand om, at der bør ske sikring af gulvene. Alm. Brand kan således efter min opfattelse ikke unddrage sig at dække en skade, der er konstateret af en af deres repræsentanter ved at påberåbe sig, at der er udført et arbejde for 3 år siden, eller ved at konkludere at gulvene, de åbenbart er så svage, at man ikke kan udbedre kloakskader, ikke udgør en risiko."

I skrivelse af 22/1 2001 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.: "Det er korrekt, at firmaet DNE anbefaler at sikre gulvet med den begrundelse, at der er risiko for pludselig skade i gulvfladen. Imidlertid har vi som nævnt i brevet vurderet, at der ikke er nærliggende risiko for skade. Dette beror dels på en vurdering af gulvets tykkelse, samt ikke mindst at kælderen og dermed kældergulvet er blevet benyttet gemmen mange år til det formål, det blev bygget til, uden at der er opstået skader/sammenbrud. Forsikringstageren giver også udtryk for, at de omfattende ophugninger med videre der er foretaget i gulvet, skulle have svækket gulvet. Dette har vi svært ved at forestille os skulle være til-

fældet, hvis ophugninger for fundament til vaskemaskine/tørretumbler og reparation af kloakskade ikke skulle have resulteret i samme risiko."

Klageren fastholder, at Jord Tekniks anvisninger skal følges.

Af skrivelse af 23/5 2001 fra selskabet til nævnet fremgår bl.a.: "Ifølge Jord Tekniks rapport om jordbundsundersøgelse dateret den 4. januar 1999 er der kun hulrum under gulvene ved 2 af 4 undersøgelsessteder. Derfor må det med rimelighed antages, at der kun punktvis er hulrum under gulvene. Det forhold, at gulvene kun punktvis er understøttet, har trods mange års tilstedeværelse ikke resulteret i skader under kælderens anvendelse. Vi skal derfor fastholde, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen."

b) krav om dækning af udgift til kapillarbrydende lag samt isolering i forbindelse med det kældergulv, der er dækket af selskabet.

Selskabet henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 15.1.1. og 15.1.2., og bemærker, at der for eksempel ikke ydes erstatning til lovliggørelse.

Selskabet anfører, at gulvene er udstøbt, som det blev på bygningens opførelsestidspunkt, og erstatningen er således opgjort til, hvad et tilnærmelsesvis tilsvarende gulv ville koste – nyt vandret selvbærende dæk.

Af skrivelse af 11/10 2000 fra selskabet til nævnet fremgår bl.a.: "Idet forsikringstageren havde et standardgulv uden nogen form for sikring mod grundfugt eller lignende, har vi gjort gældende, at ejerskifteforsikringen ikke dækker udgifter til kapillarbrydende lag samt isolering. Det er i øvrigt ikke godtgjort, at de eksisterende gulve kunne hindre, at vand eller fugt kunne trænge ind. I den forbindelse skal vi påpege, at anvendte konstruktioner og materialer på opførelsestidspunktet erfaringsmæssigt ikke kan hindre en vis fugt- eller vandindtrængen. Derfor er det ikke oplagt, at en ny konstruktion skal være vandtæt."

I skrivelse af 14/11 2000 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.: "Det er korrekt, at jeg, både før og efter udbedringen, har et standardgulv. Hvordan dette praktisk er lavet er sagen uvedkommende, så længe jeg er sikret, at kælderen også efter udbedringen er

tør. Dette var tilfældet, da jeg købte ejendommen, og det skal det naturligvis også være efter skadesudbedringen. Da jeg købte ejendommen, anede jeg intet om byggemetoder for gulve, og da slet ikke hvordan sådanne var i år 1899. I øvrigt kunne gulvene jo være renoveret adskillige gange siden. Det eneste jeg kunne konstatere var, at hele kælderen var tør, hvilket tilstandsrapporten bekræfter, og det må derfor være oplagt, at en udbedring af en anerkendt skade sikrer, at gulvkonstruktionen også efter udbedringen er vandtæt."

Selskabet fastholder, at klagerens krav til gulvet udelukkende har karakter af forbedringer, som under ingen omstændigheder kan henføres til forsikringens dækningsomfang og erstatningsprincipper.

Klageren fastholder, at kælderen også skal være tør efter udbedringen, og bemærker, at hun ellers kunne have fået nye skader på grund af fugt.

c) krav om dækning af udgift til sagkyndig bistand i forbindelse med sagen.

Klageren gør gældende, at selskabet rådgivere har gjort brug af de rådgivere, hun har benyttet. Klageren har givet eksempler herpå.

Af skrivelse af 11/10 2000 fra selskabet til nævnet fremgår bl.a.: "Den udlægning kan vi ikke genkende. Vi har gjort brug af egne rådgivere, og der er, så vidt vi er bekendt, ikke sket nogen koordinering mellem de implicerede firmaer."

Selskabet bemærker, at der har været tale om almindelig dialog mellem selskabet og de af klageren valgte rådgivere/repræsentanter, og fastholder, at klagerens rådgivere ikke har udført rådgivningsarbejde for selskabet.

d) krav om udbedring af revner i vægge, murer og kældergulv som følge af udført funderingsarbejde.

Af skrivelse af 22/10 1999 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.: "Det er Funderingsfirmaet's opfattelse, at følgeskader vil blive minimale, men jeg skal dog bekræfte, at udbedring af følgeskader, der måtte opstå i forbindelse med arbejdet, vil være omfattet af skadeudbedringen og vil blive udbedret."

Af skrivelse af 14/3 2000 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.: "De anerkendte skader relaterer sig alene til indvendige skillevægge. Skader der måtte være opstået som følge af de nødvendige reparationer i vægge, er ligeledes dækket, f.eks. huller i gulvene."

Klageren kræver, at selskabet som minimum dækker de revner i kældergulvet, der er opstået som følge af det af selskabet udførte funderingsarbejde.

Selskabet henviser umiddelbart til det under punkt a) anførte. Selskabet finder, at der ikke er opstået væsentlige sætningsskader eller revnedannelser i kældergulvet, hverken før eller efter det udførte funderingsarbejde.

Selskabet har tilbudt klageren at betale for en overstøbning af gulvet.

I skrivelse af 14/11 2000 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.: "Pkt. a) omhandler, at gulvene skal sikres, som anført af Alm. Brands rådgiver JordTeknik. Skulle dette mod forventning ikke være tilfældet, så gøres gældende, at Alm. Brand som minimum skal dække de revner i kældergulvet, der er opstået som følge af det af Alm. Brand udførte funderingsarbejde. Dette kan efter min mening ikke bare gøres ved, som tidligere tilbudt af Alm. Brand, at hælde et antal cm beton udover gulvet. Dette vil blot betyde flere revner samt en merbelastning af et allerede svækket gulv. I øvrigt vil det også yderligere belaste den netop udførte fundering i en ikke uvæsentlig grad - og dette er der ikke taget højde for i lastberegningerne."

Selskabet har fremlagt billeder af kældergulvet samt en skitse. Selskabet bemærker, at der alene er tale om fine revner.

I skrivelse af 14/6 2001 fra klageren til nævnet hedder det: "Alle revner refereres til som værende 'fine', hvilket de efter min mening ikke er. Nogle revner er lange (hvilket måske ikke fremgår helt af tegningen), samt nogle bredere end 'fine', og de udvikler sig tilsyneladende stadig. Men uanset om revnerne kaldes 'fine', så er de konstateret, og de er opstået efter funderingsarbejdet. Derfor skal udbedringen af denne skade efter min opfattelse dækkes af Alm. Brand."

Hertil har selskabet i skrivelse af 18/7 2001 bl.a. anført: "1. Det er vores vurdering, at revnerne skal karakteriseres som fine. Om fine skal gradbøjes, vil vi ikke afgøre, men der er hverken tale om grove, store eller voldsomme revner. 2. Vi har tidligere redegjort for vores holdning til forsikringstagerens anbringende, om at årsagen til revnerne alene skal tilskrives det udførte funderingsarbejde ved skillevægge og erstatningskravet som følge heraf. Derfor skal vi blot fastholde, at der efter vores vurdering er tale om flere årsager til revnerne i gulvet, samt at forsikringstagerens erstatningskrav ikke kan imødekommes. Derimod skal vi meddele, at vi står ved vores erstatningstilbud om at betale for en overstøbning, herunder at vi fortsat vil tillade, at forsikringstageren bruger erstatningsbeløbet ved udførelse af den ønskede gulvopbygning."

e) funderingsproblemer vedrørende ydervæggene.

Selskabet har anerkendt at dække eventuelle sætningsskader i det udvendig murværk, i det omfang de påvises ved en undersøgelse, som selskabet har iværksat.

Klageren ønsker bl.a., at der bliver foretaget en prøvegravning for at få afklaret om der er funderingsproblemer.

Af skrivelse af 22/1 2001 fra selskabet til nævnet fremgår bl.a.: "Der er altså tale om, at vi har anerkendt sætningsrevner, der er en følge af utilstrækkelig fundering, men ikke sædvanligt forekommende bevægelsesrevner. Forsikringstageren er også ved flere lejligheder gjort opmærksom på, at der forekommer spindelvæv samt malings- og mørtelrester fra tidligere facadereparationer i flere af revnerne, og de kan derfor ikke være nye alle sammen eller ikke være blandt de registrerede i tilstandsrapporten."

Af skrivelse af 11/10 2000 fra selskabet til nævnet fremgår bl.a.: "Den omstændighed, at vi fejlagtigt har anerkendt nogle sætningsskader, som retteligt burde være afvist, er ikke ensbetydende med, at det danner præcedens for andre sætningsskader."

Af Teytaud Rådgivende Ingeniører A/S' rapport af 17/5 2001 udfærdiget af H.K. fremgår: "Nærværende notat er en opfølgning på vort brev af 11. april 2000 og rapport af 26. maj 2000 med fotodokurnentation vedrørende forekomsten af revner udvendigt på

kælderen samt rosetter af spartelmasse til belysning af eventuel revneudvikling. Rosetterne var forudsat kontrolleret et år efter etableringen. Denne kontrol fandt sted 16. maj 2001 i godt dagslys. Til stede var ejendommens ejere, HS og undertegnede. Observationer. Rosetterne var krakelerede i overfladen med små revner på kryds og tværs hvilket vanskeliggjorde bedømmelsen af, om der var gennemgående brud i rosetterne. Alligevel var der næppe tvivl om, at alle rosetter var ubrudt på nær de 2 rosetter i vestfacaden, i som ses på billede 20 i bilag til rapport af 20. maj 2000. Begge disse rosetter har en hårfin revne, hvis forløb svarer til den gennemgående revne i kælderydervæggen. Det kunne ikke ses, om de to vægfelter på hver sin side af revnen havde bevæget sig i forhold til hinanden op/ned eller ud/ind, kun at der som nævnt var fremkommet en hårfin revne. Den gennemgående revne i kældervæggen har i hovedsagen et lodret forløb. Bedømmelse. De to ovennævnte vægfelter på billede 20 har i løbet af det forgangne år arbejdet i forhold til hinanden. De gennemgående revner i kælderydervæggene i vestgavlen har ikke et forløb, som kan henføres til ejendommens funderingsforhold. Revnerne i de to rosetter kan skyldes variation i fugt- og/eller temperaturforhold."

Af skrivelse af 7/6 2001 fra selskabet til nævnet fremgår: "Konklusionen er efter vores vurdering klar - der kan ikke registreres sætninger, som kan tilskrives det udførte funderingsarbejde eller ejendommens funderingsforhold i øvrigt. Der er ganske vist opstået en hårfin revne i 2 rosetter på vestfacaden, som indikerer, at vægfelterne har bevæget sig i forhold til hinanden. Bevægelserne er imidlertid så minimale, at bevægelsesretningen ikke kan afgøres. H.K. vurderer årsagen til disse revner til at være variationer i fugt- og/eller temperaturforhold. Derfor skal vi konkludere, at der ikke forekommer skader på ejendommens facader, der kan henføres til ejerskifteforsikringens dækningsomfang eller det udførte funderingsarbejde."

I skrivelse af 14/6 2001 fra klageren til nævnet hedder det: "For det første nævner H.K., at revner og sprækker i rosetterne vanskeliggjorde en bedømmelse af, om der var gennemgående brud. For det andet er der i hvert fald meget tydelige gennemgående brud i rosetterne i vestgavlen. At henføre disse til variationen i fugt-/temperaturforhold virker ikke umiddelbart logisk, idet de andre mure jo har været udsat for samme forhold - uden at dette har givet sig udslag i, at rosetterne er så tydeligt gennembrudt. Desuden skriver H.K. jo meget tydeligt, at det ikke kunne ses, om vægfelterne på hver side af revnerne

havde bevæget sig. Men eftersom at bruddene i rosetterne i vestgavlen ikke kan skyldes fugt-/temperaturforhold - i så fald havde dette påvirket alle rosetter - så må der jo have fundet en bevægelse sted, hvilket kun kan lade sig gøre, hvis der er et funderingsproblem. Dette kan i øvrigt forklare en del af de revnedannelser, der er i kældergulvet i vaskerummet, der støder op til vestgavlen."

Hertil har selskabet i skrivelse af 18/7 2001 bl.a. anført: "1. Vi har ikke bestridt, hvad der fremgår af rapporten fra H.K. Derfor er vi bekendt med, at revner og sprækker i rosetterne har vanskeliggjort bedømmelsen af, om der var gennemgående brud i rosetterne. Vi er også bekendt med, at samtlige rosetter med undtagelse af 2 rosetter i vestfacaden har fået betegnelsen ubrudt, samt at det ikke kunne afgøres, om vægfelterne ved de brudte rosetter havde bevæget sig i forhold til hinanden. 2. Vi er uenige i, at variationer i fugt-/temperaturforhold ikke kan påvirke ens byggematerialer forskelligt, f.eks. pudsede facader opført i teglsten og mørtel. Det er almindelig kendt, at bevægelser i murværk tager udspring i det eller de steder, hvor murværket er svagest. Er en revne forsøgt repareret, eller er en hel facade renoveret, vil naturlige bevægelser i murværket resultere i gendannelse af tidligere revner, og de behøver ikke komme samtidig over hele huset, men kan meget vel ud vikle sig over en periode, selvom murværket er udført i ens byggematerialer. I øvrigt tillader vi os at tillægge H.K.'s udtalelse en hvis vægt henset til, at han har en hvis erfaring med at vurdere revnedannelser herunder mulige årsager. Derfor skal vi fastholde, at de brudte rosetter ikke er udtryk for funderingsproblemer. 3. I henhold til skitsen af kældergulvet er der ikke registreret revner i nærheden af vestgavlen, hvorpå de brudte rosetter forefindes. Det eneste arbejde, der er udført op mod vestgavlen, er reparationen af kloakken."

Selskabet har beklaget, at sagsbehandlingen har trukket ud.

Af forsikringsbetingelserne fremgår: "**10. Hvilke forhold er dækket** 10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse, i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggen-

de risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. ... **11. Undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker ikke - forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse, ... **15. Hvorledes beregnes erstatningen** 15.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse. 15.1.1. Skaden opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted (nyværdi). Såfremt værdiforringelsen på grund af alder, brug og forsømt vedligeholdelse umiddelbart før skaden overstiger 30% af nyværdien, foretages fradrag herfor. 15.1.2. Ved værdiansættelsen kan der ikke benyttes priser for dyrere materialer og genstande end de beskadigede og højst priser for standardbyggematerialer, der ikke er specialfremstillet, og byggemetoder, der er håndværksmæssigt kendt og alment anvendt på skadetidspunktet (dvs. at en ældre, tungt konstrueret bygning erstattes med en bygning af samme størrelse opført med nutidige byggematerialer og byggemetoder). *Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem erstattede genstande og de resterende er ikke omfattet af forsikringen.*"

Nævnet har gennemgået sagens omfattende akter og skal indledningsvis bemærke:

Selskabet har bl.a. som begrundelse for ikke at dække yderligere skade henvist til, at funderingsskaderne er omtalt i tilstandsrapporten. Nævnet har tidligere udtalt, at selskabet kun kan påberåbe sig denne undtagelse, hvis forholdet i tilstandsrapporten er beskrevet, så det giver et retvisende billede af bygningens tilstand. Et forhold, der er angivet med en K1 værdi - der angives at omfatte mindre alvorlige skader, herunder kosmetiske skader, som ikke har nogen indflydelse på komponentens eller bygningsdelens funktion - giver ikke et retvisende billede af bygningens tilstand, hvis det anførte forhold - i dette tilfælde de mange revnedannelser - kræver reparationsarbejder af større omfang for, at skaderne ikke skal udvikle sig yderligere. Som revnedannelserne er beskrevet i tilstandsrapporten, er det nævnets opfattelse, at klageren med rette har kunnet forvente, at huset var færdig med at sætte sig, at revnerne kun havde kosmetisk betyd-

ning, og at udgifterne til eventuel reparation af disse ville være af en tilsvarende ringe størrelse.

Vedrørende de enkelte klagepunkter udtaler nævnet:

Ad a) dækning af - yderligere - skade på kældergulve.
Efter gennemgangen af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der foreligger "skade" i forsikringsbetingelsernes forstand, jf. de ovenfor citerede forsikringsbetingelser, for så vidt angår de omhandlede kældergulve. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet yde forsikringsdækning.

Ad b) dækning af udgift til kapillarbrydende lag samt isolering i forbindelse med det kældergulv, der er dækket af selskabet.
Bygningen er opført i 1899.

Nævnet må give selskabet medhold i, at udgiften til kapillarbrydende lag samt isolering ikke er omfattet af forsikringsdækningen. Der er tale om en ikke dækningsberettigende forbedring af den oprindelige bygningskonstruktion.

Ad c) dækning af udgift til sagkyndig bistand i forbindelse med sagen.
Efter at have gennemgået sagen finder nævnet, at klagerens rågiver har medvirket til sagens opklaring på en sådan måde, at selskabet må betale en del af klagerens udgift. Nævnet fastsætter erstatningen skønsmæssigt til halvdelen af udgiften på 8.750 kr., svarende til 4.375 kr.

Ad d) udbedring af revner i vægge, murer og kældergulv som følge af udført funderingsarbejde.
Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at hun har krav på yderligere erstatning i forbindelse med funderingsarbejdet, og nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere. Nævnet har bemærket, at selskabet har tilbudt at betale for en overstøbning af gulvet.

Ad e) funderingsproblemer vedrørende ydervæggene.

Nævnet finder ikke grundlag for at antage, at de anmeldte skader ligger ud over, hvad der efter husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten m.v. har kunnet forventes.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde klageren forsikringsdækning for disse skader, ligesom nævnet ikke finder grundlag for at pålægge selskabet at foretage yderligere undersøgelser.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand af 1792, skal i forbindelse med den af klageren indhentede sagkyndige bistand betale klageren 4.375 kr. med tillæg af renter efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagen kan ikke i øvrigt tages til følge.

Poul Sørensen
formand