669/03

Den 7. april 2003 blev i sag nr. 58.325:

xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af forsikringsdækning af forskellige sætningsrevner i det forsikrede hus.

Klageren har i februar 2002 overtaget huset, der er fra 1917. I forbindelse med istandsættelse af huset, herunder nedtagning af tapet, konstaterede klageren en del revner i væggene, ligesom det blev konstateret, at gulvet havde sat sig. Klageren har indhentet følgende udtalelse fra et byggerådgivningsfirma:

"Større sætningsrevner i bagmure og skillevægge i og ved gavle mod nord (Se foto) og syd, samt i bagmur i facade mod øst, primært i den sydlige ende. De konstaterede revner kan konstateres både i kælder, stue og tagetagen. Større sætninger i etageadskillelsen mellem kælder/krybekælder langs gavle mod nord (Se foto) og syd, Ejendommens gavle og østfacade er renoverede for ca. 5-7 år siden iflg. det oplyste. Der kan ikke konstateres større revner i de nypudsede område.

...

Årsag til de konstaterede revner:

Det anses for overvejende sandsynligt, at der er sket større sætninger i ejendommens gavle og dele af facaden mod øst. For at kunne vurdere om sætningerne er ophørt eller der fortsat er risiko for sætninger, er det nødvendigt at udføre geotekniske

undersøgelser. Såfremt ejendommen fortsat sætter sig er der risiko for sammenstyrtninger."

Selskabet henviser til, at tilstandsrapporten omtaler adskillige revner, og anfører videre, at der ikke er tale om revner, der går ud over, hvad der kan forventes ved et hus fra 1917. Selskabet finder ikke, at der er tale om forhold, der opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition, idet der ikke er nærliggende risiko for skade på bygninger.

Klageren har indbragt en klage over den bygningssagkyndige for Ankenævnet for Huseftersyn. I en i den forbindelse udfærdiget skønserklæring hedder det:

"Det er skønsmandens vurdering, at såfremt der er tale om en specifik forsætning ved ovennævnte tapsamling i tagspær - hvilket dog ikke med sikkerhed kan fastslås - kan det ikke udelukkes at der fremkommer et ekstraordinært tryk på gavlmure fra valmspær.

Det skal hertil bemærkes, at trods det en tagkonstruktion skal udgøre en statisk stabil og stiv enhed, er det ikke helt ualmindeligt, at en tagkonstruktion af denne type (håndlavet hanebåndspær) vil 'sætte sig lidt' når den bliver belastet og når tømmeret tørrer ind . Hvilket vil ske inden for bygningens allerførste leveår og kan ved ekstreme tilfælde, give sig udslag i utilsigtede belastninger og spændinger i underliggende murværk, med dertil hørende spændingsrevner i murværk til følge. Erfaringen viser, at når først tagkonstruktionen 'har sat sig', vil konstruktionerne være i hvile.

Belastningen fra valm må dog siges at være begrænset og kan næppe resultere i de helt store sætninger i murværk. Under alle omstændigheder er det skønsmandens vurdering at den aktuelle tagkonstruktion er udført som en god og solid tømmerkonstruktion med en for perioden gængs håndværksmæssig udførelse og ikke viser tendens til eventuelt yderligere forsætning, eller udskridning.

Fundamenter bære ikke præg af større sætninger, eller revnedannelser af betydning, udover de nævnte (som må siges at være meget beskedne for huse af denne alder).

Når sætninger opstræder i bygningsværker, opstår disse som regel i bygningens første leveår, hvor bygningskonstruktionernes forskellige belastninger aflejre sig gennem de enkelte bygningsdele for endelig at hvile af i fundamentets aflejring mod bæredygtig jord. Afhængig af jordbundens eventuelle uens aflejringstæthed/bæredygtighed, samt afhængig af hvor omhyggeligt fundaments udgravningerne er foretaget, kan der udløses nogle sætninger i bygningsværket i perioden hvor jordens bæreevne finder et ensartet niveau, hvorunder det kan optage de forskellige belastninger. Erfaringen viser at så snart jordens bæreevne under bygværkets fundamenter, har opnået et ensartet og hvilende niveau, ophøre sætningerne i bygningsværket med at udvikle sig. Såfremt jordens bæreevne, som følge af sætningsgivende jordaflejringer, ikke er tilstrækkelig, vil der forekomme en løbende og videregående sætning i bygningsværket. - Hvilket ikke kan konstateres i det aktuelle tilfælde.

Såfremt der var tale om sætningsgivende jordlag under den aktuelle 85 årige ejendom, ville der have optrådt betydelige større revnedannelser, end hvad der nu kan konstateres.

Det er skønsmandens vurdering, at sætningerne (enten de er opstået fra tagkonstruktion og/eller fra sætninger i jordbund) **må forventes til dels, at have fundet et hvilende niveau og næppe vil udvikle sig yderligere**. Hvilket bekræftes af at de fleste revner **ikke** var brudt igennem senere opsat tapet, samt kun i mindre omfang gennem relativt ny facadepuds.

Det er endvidere skønsmandens vurdering at den foretagne reparation i udvendige facader, ikke vil være tilstrækkelig til at modvirke, at revnerne vil fremtræde synlige igen (som det allerede kan ses på vestgavlen). Idet bygningsværkets belastnings veje vil medføre at kræfterne i større eller mindre udstrækning, vil åbne de 'midlertidige' og svage udbedringer. Såfremt der ikke foretages en bedre reparation, i form af indlægning af armeringsjern (rustfri) i fuger, må det forventes at sætningsrevner løbende skal udbedres. Nævnte udbedring må anses at være forventelig og henhøre under almindelig vedligeholdelsesarbejde for ejendomme af denne alder.

For revnerne i de indvendige og udvendige vægge er betragtningerne og konklusionerne de samme.

Det er skønsmandens opfattelse at de konstaterede sætningsrevner må anses at være karakteristisk for tilsvarende ejendomme af samme alder og opførelse.

Sætningsrevnerne kan opdeles i 3 kategorier:

1) Revner som var skjult for den bygningssagkyndige.
2) Revner som skønnes at have været synlige for den bygningssagkyndige, men ikke nævnt.
3) Revner som var synlige for den bygningssagkyndige og samtidig benævnt i tilstandsrapporten.

Da det i det aktuelle tilfælde kun er relevant at se på kategori 2, er det skønsmandens opfattelse, at følgende sætningsrevner **burde være nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K1** (mindre alvorlig): Revne over døroverligger ved spisestue (revnevidde ca. 0,5 - 1 mm) (foto nr. 1) + flere revner i vægge i kolonialrum/fadebur (revnevidde - 3 mm) (ingen foto). + Mindre revnedannelser i kælderydervæg (ingen foto).

Øvrige revner finder skønsmanden **er korrekt beskrevet** i tilstandsrapporten med karakteren **K1**. Idet karakteren K2 ville være misvisende/overdrevne i henhold til Huseftersynsordningens definition af de anvendte karakterer. Da det er skønsmandens opfattelse, at der **ikke** er tale om at *bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid*. Eller vil *medføre skade på andre bygningsdele.*

Med hensyn til tagkonstruktionen finder skønsmanden **ikke det kan lægges den bygningssagkyndige til last**, ikke at have foretaget bemærkninger til en eventuel forsætning af tagkonstruktionen ved gavlvalme. Da det ikke er givet, at en sådan faktisk har fundet sted - udover hvad der kan opstå under en normal udtørringsproces i en tagkonstruktion (som ovenfor beskrevet). Endvidere at den eventuelle forskydning ved tapsamlingerne, er af en beskeden størrelse, som ikke umiddelbart er iøjnefaldende i et tagrum med opmagasineret inventar.

...

Det er skønsmandens vurdering, at sætningen i stueetagens gulve, er opstået i ejendommens første leveår og har været stationær i de sidste mange år. Eventuelt yderligere forstærket af meget tunge reoler.

Sætningen skønnes dels være opstået som indtørringssvind i trækonstruktioner, dels som mindre sætninger i de murede piller, som tilsyneladende kun var muret op på et mindre afretningslag i krybekælderens jordbund. Det kan endvidere ikke udelukkes at der på et tidspunkt har været trækiler/opklodsninger under bjælkeender ved den støbte sokkel og at disse med årene er nedbrudt, eller faldet ud.

...

Skønsmanden vil ikke undlade at bemærke, at de relativt beskedne sætninger, må anses at være karakteristisk for tilsvarende ejendomme af samme alder og opførelse."

Nævnet udtaler:

På grundlag af den ovenfor citerede skønserklæring finder nævnet det ikke godtgjort, at de omhandlede revner og sætninger har en sådan karakter, at de er dækket af ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand