784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 70.824:

xxxxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

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 med ulovlighedsdækning i Nykredit Forsikring A/S, påstår selskabet tilpligtet at anerkende, at de konstaterede sætningsrevner nødvendiggør efterfundering af ejendommen samt genopretning af ejendommens gulve.

Selskabet har afvist at efterkomme kravet under henvisning til, at de konstaterede sætninger efter selskabets opfattelse ikke på nuværende tidspunkt udgør en sådan risiko, at efterfundering og genopretning af gulvene kan anerkendes som omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 9/4 2002, at den forsikrede ejendom er opført i 1971. I 1999 gennemgik ejendommen en renovering i hvilken forbindelse, der blev udført høj rejsning på taget samt indrettet 1. sal. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 7/9 2004, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet i oktober 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

...

K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
A	***1.0 Fundamenter/Sokler***			
	1.2 Sokkel	*K1*		*Der er enkelte revner.*
		K2	*1*	*Der er repareret bevægelsesrevne i sokkel under vindue mod nord. Se not 1.*
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K2*	*2*	*Der er repareret bevægelsesrevne under køkkenvindue mod nord. Der er sætningsrevne med kløvede sten og forskydning over køkkenvindue. Der er enkelte andre revnede sten. Se note 2.*
...				
B	***Garage/udhus***			
B	***1.0 Fundamenter/Sokler***			
	1.2 Sokkel	*...*	*...*	*...*
		UN	*6*	*Støttemure har kraftige revner og har skubbet sig ved garage og ved støttemur ved halvtag. Se note 6.*
B	***3.0 Yder- og indervægge***			
...				
	3.3 Læmure	*UN*	*7*	*Der er kraftige revner med forskydning i støttemure ved garage og under halvtag. Se note 7.*

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
1	*A*	*1.2 Sokkel*	*Revner af denne type har en tendens til at komme igen efter reparation.*
2	*A*	*3.1 Facader/gavle*	*Revner af denne type kan have en tendens til at komme igen efter reparation.*
6	*B*	*1.2 Sokkel*	*Årsag til forskubning og revnedannelser skal undersøges nærmere. Revner af denne type har en tendens til at komme igen efter reparation.*
7	*B*	*3.3 Læmure*	*Der henvises til pkt. B 1.2 UN. Revner af denne type har en tendens til at komme igen efter reparation.*

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet *Ved opsætning af 1. sals spær kom der en revne over køkkenvinduet, har ikke udviklet sig. Støttemur har revne, udvikler sig ikke.*"

Det fremgår af sagen, at ejendommen er placeret på en skråning, og at klageren efter overtagelse af ejendommen har opbrudt og støbt nye gulve med ilagt varme i ejendommens midterparti, svarende til ca. 1/3 af arealet. Om arbejdet med gulvene og konstatering af den anmeldte skade anfører klageren i skrivelse af 9/12 2006 til nævnet bl.a.:

"Vi udførte arbejdet selv, og gulvets flade blev afrettet efter den tilbageværende og oprindelige gulvflade. Et eventuelt fald i det eksisterende gulv, blev altså ubevidst overført til det nye gulvareal. Først efter montering af vandrette døre m.m. erfarede vi, at der var et vist fald i gulvet. Vi tog dog ikke yderligere aktion på dette.

... Efter at have levet i huset i nogen tid, begyndte vi at blive mere og mere generet af faldet i gulvet, som viste sig også at være gennemgående til 1. sals gulv. Døre kunne ikke stå åbne (eller lukkede) af sig selv, men svinger mod faldet i gulvet. Tabte vi runde ting på gulvet, bevægede de sig mod faldet i gulvet. På udvendige facader opstod der flere og flere revner, også gående gennem sokkel. I oktober 2004 besluttede vi os for at anmelde forholdet til ejerskifteforsikringsselskabet ..."

Det fremgår endvidere af sagen, at klageren rekvirerede det byggetekniske materiale vedrørende ejendommen hos K. Kommune, og at de statiske beregninger indikerede, at der ikke var foretaget jordbundsundersøgelser i forbindelse med renoveringen i 1999. Henset hertil valgte klageren at involvere en bygningssagkyndig som rådgiver.

Efter anmeldelse af sagen til selskabet foretog selskabets bygningskonsulent en besigtigelse af ejendommen. På baggrund heraf meddelte selskabet i skrivelse af 20/10 2004, at det ønskede ejendommen undersøgt af det geotekniske firma F. G.

Af den geotekniske rapport udarbejdet den 1/12 2004 fremgår bl.a.:

"**1. Konklusion**

...

Der er ved den østlige gavl udført en prøvegravning. Her kan det konstateres at der ikke er funderet i bæredygtige aflejringer idet fundering er udført 0,9 m under terræn.

Huset har mindre revnedannelser i murværk (1-2 mm). Ved nivellement kan det konstateres, at huset 'tipper' mod sydøst. Der er en koteforskel på første skifte på ca. 7 cm.

...

Det forventes, at huset er udført som en pladefundering med sammenarmerede fundamenter og gulve idet revnedannelserne er forholdsvis minimale.

Idet merbelastningen er sket for ca. 4 år siden, er det vanskeligt at vurdere de fremtidige differenssætninger. Men sætningerne er uden tvivl stærkt aftagende. Der er etableret målesøm i fugerne i husets hjørner ... Det anbefales at husets bevægelser holdes under observation ved nivellement af disse søm. Hvorefter husets fremtidige forventelige sætninger kan fremskrives.

...

6. Eksisterende forhold

...

Det kan forventes at de sætninger der vil optræde de næste 30 år skønsmæssigt vil være af størrelsesordenen 1/3 af sætningen til dato."

Den 21/12 2004 optog selskabets bygningskonsulent desuden ny billedrapport af de konstaterede revner.

Ved skrivelse af 23/12 2004 meddelte selskabet, at det havde gennemgået den geotekniske rapport, og at det - henset til at det ikke på nuværende tidspunkt var muligt at vurdere, om ejendommen var i nævneværdig bevægelse - alene kunne tilbyde reparation af de eksisterende revner udvendig og indvendig samt en eventuel tilpasning af døre mv. Desuden ville selskabet betale udgifterne til løbende undersøgelser af ejendommen ved hjælp af de fire målesøm, som firmaet havde etableret i husets hjørner. Ifølge firmaet skulle disse undersøgelser finde sted efter henholdsvis tre måneder, seks måneder, 12 måneder og 24 måneder; i alt i en periode på op til to år.

Det fremgår af sagen, at klageren og hans familie var bortrejst i hele 2005, og at klageren den 2/1 2006 - efter hjemkomst til huset - kontaktede selskabet, idet han mente, at revnerne havde udviklet sig markant. Selskabet rekvirerede herefter det geotekniske firma F. G. til at udføre nivellement af målesømmene. Desuden optog selskabets bygningskonsulent den 10/1 2006 en ny billedrapport af ejendommens revner.

Af den geotekniske rapport nr. 2 af 1/2 2006 fremgår bl.a.:

"Det er oplyst at nuværende ejer af huset, at det ikke er rigtig, at huset er pladefunderet. Huset er opført uden armerede gulve.

...

1. Konklusion

Nivellement af målesømmene viser, at huset har haft differenssætninger på mellem 0 og 1 mm i løbet af 14 måneder.

> Vort bedste skøn på de fremtidige sætninger vil være at huset vil kunne differenssætte sig 1-3 cm i løbet af de næste 30- 50 år.
> Dette ligger inden for normens retningslinier (DS415) for sætninger af almindelige husbygningskonstruktioner.
> ...
> **3. Fremtidige bevægelser**
> ...
> Der er observeret revneudvikling over vinduet i den nordlige facade. Dette kan skyldes, at der har været spændinger i murværket som er udløst ved de meget små differensbevægelser som sandsynligvis har fundet sted i huset. Det kan også skyldes, at vinduesoverliggeren er af dårlig beskaffenhed.
> ...
> Som nævnt i vor geotekniske rapport nr. 1 er det af stor vigtighed, at skråningen ned mod naboen vedligeholdes (tilfyldning), således at der ikke senere vil kunne ske svigt pga. manglende støtte i denne skråning, ligesom støttemuren ved naboen skal vedligeholdes. Efter tilfyldning anbefales det, at skråningen tilplantes overalt med lavtstående beplantning, som allerede er etableret på en del af denne."

Det fremgår af sagen, at der den 2/3 2006 blev afholdt møde med deltagelse af selskabets bygningskonsulent, klageren samt klagerens rådgiver. Baggrunden for mødet var, at klageren og hans rådgiver mente, at huset stadig satte sig, og at der var risiko for at huset ville tippe.

Til brug for vurdering af sagen optog selskabets bygningskonsulent den 2/3 2006 ny billedrapport af ejendommens revner.

Den 15/3 2006 fremsendte klagerens rådgiver efter aftale med selskabets bygningskonsulent et notat med uddybende spørgsmål til de to geotekniske rapporter.

Efter modtagelse af geoteknikerfirmaets besvarelse af 26/4 2006 påstod klagerens rådgiver ved skrivelse af 24/5 2006 selskabet tilpligtet at igangsætte "foranstaltninger til udbedring af de opståede skader, herunder opretning af fald på gulve, udbedring af sætningsrevner samt sikring af ejendommen for yderligere sætningsskader".

Ved skrivelse af 25/8 2006 fastholdt selskabet, at der ikke var dokumentation for, at ejendommen fortsat havde differencebevægelser, og at de differenssætninger, som det geotekniske firma ud fra de udførte målinger havde skønnet til 1-3 cm i løbet af 30-50 år, ikke var af en størrelsesorden, der nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt og således ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Sel-

skabet ville dog gerne fortsætte med at få det geotekniske firma til at foretage nivellement af måleskruerne i overensstemmelse med det tidsskema, der tidligere var blevet udarbejdet.

Efter klagerens anmodning om revurdering af afgørelsen, meddelte selskabet i skrivelse af 20/11 2006, at det ikke fandt grundlag for at ændre holdning i sagen.

I december 2006 blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at ejendommen skal efterfunderes, og de indvendige gulve rettes op. Til støtte herfor henviser klageren til, at ejendommens nuværende tilstand har medført betydelig nedsættelse af ejendommens brugsværdi og økonomiske værdi.

I skrivelse af 9/12 2006 anfører klageren desuden:

> "I dag er der således 4 revner i husets gavle, der er gennemgående i murværk og sokkel. I karnap, der blev tilbygget i 1995, er der alene 6-8 revner i sokkel. Den tidligere nævnte revne ved køkkenvinduet har udviklet sig betydeligt over de sidste par år, og ved hoveddøren er der også opstået en revne gå ende fra toppen af murværket ned gennem sokkel. Her skal det bemærkes, at tilstandsrapporten som tidligere nævnt anfører, at der kun er enkelte revner i sokkel og murværk! I vores køkken/alrum er gulvfliserne flere steder revnet fra væg til væg. Disse revner forekommer ikke kun mellem gammel og ny støbning (vores renovering I 2002), men også over hele nystøbte og armerede gulvflader.
> ...
> Gulvets fald har allerede en karakter, der efter vores mening sænker husets brugsværdi, og værdi i øvrigt, betydeligt. Den 25. januar og den 5. juli 2006 ... foretog jeg differensmålinger af indvendige niveauforskelle. Disse målinger skal selvfølgelig tages med forbehold, da de er udført af en amatør. De viste, at den højeste niveauforskel i januar 2005 var 7,8 cm og i juli 2006 var dette steget til 8,4 cm. På 1. sal blev niveauforskellen i juli 2006 målt til 4,9 cm. Det lyder tragikomisk, men vores søn kan få væsentligt mere fart på den trehjulede ned ad bakken - i huset! Vi føler os endvidere stavnsbundet til huset, idet ingen fremtidige ansvarlige huskøbere vil turde købe dette hus."

Efter indbringelse af sagen for nævnet rekvirerede selskabet på ny det geotekniske firma til at foretage nivellement af målesømmene.

Af den geotekniske rapport nr. 3 af 7/3 2007 fremgår bl.a.:

"**1. Konklusion**
Gulvene i huset er nivelleret. Der kan registreres en højdeforskel på gulvene i stueetagen på 53 mm. Hældningen af sætningslinierne for det nuværende hus overstiger i dag grænseværdien på 1:500, angivet i DS415 (1998).

Nivellement af målesømmene viser, at huset har haft differenssætninger på mellem 0 og 5 mm i løbet af 26 måneder.

Vort bedste skøn på de fremtidige sætninger vil således være, at huset vil kunne differenssætte sig 2-6 cm i løbet af de næste 30 år.

Der er således risiko for at grænseværdierne for sætninger af almindelige husbygningskonstruktioner angivet l DS41 5 (1998) overskrides.

Huset tipper rimeligt jævnt, men det kan ikke afvises, at der i fremtiden vil kunne opstå synlige revnedannelser i gulve og i murværk.
...
3. Nuværende og fremtidige bevægelser
Der er i januar 2007 en forskel på ca. 7 cm på 1. skifte i husets hjørner. l 2004 var forskellen i ca. samme størrelsesorden.

Ud fra nivellement af måleskruerne samt på første skifte kan det konstateres, at bevægelserne i huset har været lidt større fra januar 2006 - januar 2007 i forhold til august 2004 til januar 2006.

Bevægelserne på de enkelte punkter lå fra august 2004 og til januar 2006 på 0-2 mm. Disse er steget til 0-5 mm i 2007.
...
Hældningen af sætningslinierne for det nuværende hus overstiger i dag grænseværdien på 1:500, angivet i DS415 (1998)."

I skrivelse af 4/6 2007 har det geotekniske firmas sagsingeniør kommenteret rapportens konklusioner således:

"Huset er opført i 1971. Da huset blev opført var den gældende funderingsnorm: Norm for fundering DS 415, 1965. Der angives i denne norm følgende med hensyn til deformationer: 'Hvor store sætninger (specielt differenssætninger) et bygværk kan tåle afhænger overordentligt meget af bygværkets art og konstruktion (stivhed og materialer etc.)'. Der angives således ikke, som i de nyere normer (f.eks. DS 415, 1998), nogle grænser for acceptable deformationer i jorden.

l de efterfølgende normer for fundering DS 415, 1977 samt 1984 er vejledning for maximale sætninger 30-40 mm, samt at hældningen på sætningslinierne ikke bør overstige 1:300.

I 1998 er anbefalingen skærpet til 20-40 mm og hældning bør ikke overstige 1:500.

Der er observeret sætninger på målesøm, samt på de rå mursten på huset siden 08.11.2004. Målingerne er behæftet med en vis usikkerhed idet murstenene er ru og målesømmene sidder udsat på ydersiden af huset.

Det kan dog konstateres, at huset stadigt sætter sig. De fremtidige sætninger vil, alt andet lige, være aftagende. Der kan i de næste 30 år forventes sætninger, som er mindre end de sætninger der er foregået i de foregående 30 år. De maximale, fremtidige sætninger vurderes at være i størrelsesordenen 2-6 cm som angivet i vor geotekniske rapport nr. 3."

Efter modtagelse af den geotekniske rapport, fastholder selskabet ved skrivelse af 22/6 2007 til nævnet sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet bl.a.:

"**Sætninger af huset**
Ifølge geoteknisk rapport nr. 1 er huset bygget på en slugt, der er opfyldt. Boringer ved husets østgavl viste 3,0 - 5,4 m fyld af muldholdigt ler underlejret af bæredygtige aflejringer af senglacialt flydejordsler. Huset er ikke funderet i bæredygtige aflejringer, idet husets fundament er udført 0,9 m under terræn.

Vi har anerkendt, at tilstandsrapportens beskrivelser af revner ikke har givet forsikringstager belæg for viden om eller nærmere undersøgelser af husets funderingsforhold.

Sætningsrisikoen er blevet fulgt over 3 år.

Nivellement af mursten og måleskruer viser, at huset har sat sig mellem 0-5 mm i løbet af 26 måneder fra 8. november 2004 til 29. januar 2007. Målingerne er behæftet med en vis usikkerhed, idet murstenene er ru, og målesømmene sidder udsat på ydersiden af huset (ét målesøm var bøjet og ét var forsvundet).

Der kunne hverken ved undersøgelsen i januar 2006 eller januar 2007 observeres bevægelser i revne i østlig gavl, som var blevet repareret før den første geotekniske undersøgelse i 2004.
...
Vi har i brev af 23. december 2004 givet dækningstilsagn om reparation af de revner, der var kommet til efter tilstandsrapporten og frem til dækningstilsagn, idet vi har anset sætningsrevner i gavle som selvstændige skader. Vi har ikke modtaget krav.

Revnen over køkkenvindue, der skulle have udviklet sig, er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten, idet en køber er blevet gjort opmærksom på forholdets reelle karakter (bevægelses- eller sætningsrevne, der jf. noten har tendens til at komme igen), omfang (over køkkenvinduet) og betydning (alvorlig skade, der er begrænset til murværket). Denne revne er ikke dækket, jf. betingelsernes pkt. 15.1.

De geotekniske undersøgelser viser, at der på nuværende tidspunkt ikke er tegn på nærliggende risiko for skader. Huset sætter sig stadig, men ikke meget. Sætningerne vil være aftagende og vurderes maksimalt at være i størrelsesordenen 2-6 cm over de næste 30 år. De måleresultater, som fremskrivningen er baseret på, er behæftet med usikkerheder. Huset sætter sig rimeligt jævnt. Den reparerede revne i østgavlen har ikke bevæget sig.

Alt byggeri vil sætte sig. Vi finder, at de konstaterede sætningerne er så beskedne, at de ikke udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig grad. Den usikre prognose på de fremtidige sætninger giver ikke belæg for, at der resterer sætninger af en grad, der kræver indgreb.

Vi vil dog være indstillet på fortsat at følge udviklingen og at foretage en ny nivellering om et års tid.

Men på nuværende tidspunkt udgør de konstaterede sætninger efter vores vurdering ikke en sådan risiko, at forsikringstager kan kræve en efterfundering dækket af Ejerskifteforsikringen.

2. Skævheder i gulve
Der er foretaget en nivellering af gulvene i geoteknisk rapport nr. 3. Huset er 14,39 m langt. I stuen falder gulvene med 48 mm over ca. 14,39 m (fra pkt. 1 til pkt. 6) og på 1. sal falder gulvene over samme afstand med 46 mm (fra pkt. 8 til pkt. 10). Det giver en hældning på ca. 3 mm pr. meter.

Ovennævnte hældning har ikke en karakter, der nedsætter husets værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang og udgør ikke en skade efter ejerskifteforsikringen.

Vores bygningskonsulent har ved sin besigtigelse den 10. januar 2006 målt, at gulv i køkken/alrum falder 2 cm på 120 cm i døråbning mellem køkken/alrum og stue. Gulv i køkken/alrum har forsikringstager dog selv støbt, hvorfor det ikke er bevist, at disse skævheder skyldes sætninger af, men kan også skyldes unøjagtigheder i støbearbejdet. Skulle skævheden skyldes sætninger, burde døråbningen være fulgt med ned og være skæv foroven. Dækningen på ejerskifteforsikringen er betinget af, at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, jf. betingelsernes pkt. 14.

Om gulvene bliver mere og mere skæve, som vores forsikringstager skriver, må fremtiden vise. Vi er som nævnt indstillet på at følge udviklingen og foretage ny nivellering om et års tid.

3. Støttemur på nordsiden og skråning på sydsiden af huset
I geoteknisk rapport nr. 1 og 2 anbefales det, at skråningen mod syd tilfyldes og beplantes, således at der ikke senere vil kunne ske svigt pga. manglende støtte i skråningen, ligesom støttemuren mod nord skal vedligeholdes.

Disse tiltag er ikke dækket af ejerskifteforsikring.

Støttemur er nævnt i tilstandsrapporten på side 6, pkt. 1.2, og en køber er ved denne beskrivelse, noten og karakteren UN blevet advaret om, at der kunne være problemer med støttemuren og behov for tilbagevendende reparation. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, jf. betingelsernes pkt. 15.1.

Skråningen er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen, som undtager forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet, jf. betingelsernes pkt. 13. Skråningen udgør ikke et sådant forhold ved grunden, at den bygningssagkyndige skulle have gjort bemærkning herom. Husets - p.t. beskedne - sætninger skyldes ikke den skrånende grund, men at huset er funderet på opfyld af muldholdigt ler."

Heroverfor anfører klageren i skrivelse af 8/7 2007 til nævnet bl.a.:

"**Forventer kraftigere fremtidige sætninger end oprindelig skønnet**
Som anført ovenfor, har den 3. geotekniske undersøgelse påvist aktive sætninger. Følgelig forventer F. G. nu kraftigere fremtidige sætninger end oprindelig skønnet efter 1. og 2. undersøgelse. Forsikringsselskabet fremstillede i svar af 25. august 2006 disse oprindelige forventninger til fremtidige sætninger som 'pessimistiske', hvilket nu står i skærende kontrast til de nye målinger og den faglige ekspertises revurderede forventninger.
...

For undertegnede indikerer ovennævnte, at det er overordentlig svært at forudsige fremtidige sætninger. Dette bl.a. med baggrund i, at F. G. efter den 2. nivellering januar 2006), hvor der blot kunne måles sætninger af størrelsesordenen 0-1 mm over de sidste 14 måneder, skønnede, at sætningerne vil fortsætte dog i stærkt aftagende tempo. 12 måneder senere kunne der måles sætninger op til 5 mm, altså en betydelig intensiveret sætningsaktivitet. Yderligere fremtidige sætninger udover de nu udmeldte 2-6 cm ligger således ikke fjernt at forvente.

Fixpunkt også funderet over fyld - tvivl om hidtidige differensmålinger
l 3. rapport fra F. G. anføres, at brønden, der hidtil er blevet anvendt som fixpunkt, sandsynligvis også er funderet over fyld. Det kan så ledes ikke afvises, at dette fixpunkt har 'fulgt husets sætninger', og således ikke givet et reelt og fyldestgørende billede af de totale sætninger. Først ved 3. måling er denne brønd nivelleret i forhold til et dæksel 2 længere nede af vejen.

Reel hældning af gulve kraftigere end oplyst
F. G. oplyser i 3. rapport (ref. c), at der er en højdeforskel på gulvene i stueetagen på 53 mm. Der oplyses endvidere, at der i stueetagen er gulvtæpper, og at disses tykkelse kan udgøre op til 5-10 mm. Dette er en ufyldestgørende oplysning, idet der kun ligger tæpper enkelte steder i stueetagen, herunder i stuen (laveste punkt). Den reelle hældning fra højeste punkt (uden tæpper) til laveste punkt skal altså tillægges 5-10 mm. Det kan endvidere oplyses, at der under tæpperne i stuen ligger et trægulv, som yderligere bidrager til forskelle i udgangspunktet for nivellementet. Jeg har personligt foretaget en lasernivellering af stueetagen, som 'renset' for forskellige underlag giver en højdeforskel på ca. 8,4 cm ... Denne forskel virker da også mere realistisk set i relation til de udvendige differensmålinger. Jeg vil derfor anmode Ankenævnet for Forsikring om, at niveauforskellen, der indgår i sagens behandling, baseres på målingen renset for forskellige underlag (8,4 cm), idet det giver et mere reelt billede af den oplevede lokale hældning i de enkelte rum.
F. G.s ufuldkomne oplysninger omkring de indvendige gulves reelle hældning bliver særlig problematisk, idet Nykredit Forsikring baserer deres afgørelse vedrørende hældningens karakter derpå ... Ydermere vælger forsikringsselskabet, meget uheldigt, at fastlægge gulvets hældningsgrad ved anvendelse af målepunkter, der delvist ligger 'på tværs' af den kraftigste hældningsretning, og kommer således frem til en hældningsgrad på blot 3 mm pr. meter. Anvendes undertegnedes nivellering, som tager højde for forskellige underlag og baseret på målepunkter langs den kraftigste hældning , fremkommer en hældningsgrad på ca. 7,4 mm. pr. meter.
Lokalt er der endog tale om endnu større hældningsgrader.
...
Det er ved en simpel visuel inspektion, som forsikringsselskabets rådgiver har haft flere lejligheder til, muligt at konstatere, at det nystøbte gulv i køkken/alrum nøjagtigt følger hældningen af det oprindelige gulv i stue. Dette kan endvidere bekræftes af murermester S.E.L., ..., K., som har forestået den endelige afretning af støbningen.

Manglende oplysning om nye revnedannelser og udvikling i repareret revne
F. G. og Nykredit Forsikring er flere gange og senest ved inspektion umiddelbart før udførelse af 3. nivellering forevist flere nye udvendige revner i sokkel, indvendig murværk og klinkegulv. Det er overraskende og skuffende at disse fakta ikke er omtalte i 3. rapport fra F. G. ... eller i efterfølgende svar fra Nykredit Forsikring ... F. G. fremhæver specifikt, at en enkelt repareret udvendig revne ikke har udviklet sig, hvilket indgår centralt i Nykredit Forsikrings svar på klage. Ved 3. nivellering deltog undertegnede i en udvendig inspektion af revner sammen med Ingeniør K.L. fra F. G. Ingeniøren besigtigede og omtalte ganske vist den sta-

bile revne, men kunne samtidig konstatere, at en anden repareret revne i gavl tilsyneladende havde bevæget sig.

...

Sammenfattende

...

Vi ejer et hus med aktuelle differenssætninger, der klart overskrider gældende norm (DS415). Forventningerne til fremtidige differenssætninger overskrider ligeledes samme norm. Sætningerne er de sidste par år tiltaget, og der er således nu dokumenterede aktive sætninger. Holder den faglige ekspertises forventning, vil vores hus inden for de kommende 30 år have differenssætninger i størrelsesordenen 13 cm (nuværende 7 cm tillagt forventning om fremtidige sætninger på 6 cm). Pt. har huset en generel hældningsgrad på ca. 7,4 mm pr. meter, som lokalt i opholdsrum stiger til 17 mm pr. meter. Hældningsgrader som allerede i dag mærkes og ses tydeligt.

...

Der bør ikke være nogen tvivl om, at vores hus i dag har mistet en betydelig værdi. Ingen med en lille smule fornuft, vil med baggrund i de erkendte funderingsforhold, nuværende differenssætninger og forventninger til fremtidige sætninger turde købe dette hus."

Hertil bemærker selskabet i skrivelse af 12/9 2007 bl.a.:

"Det er uden betydning for vurdering af dækning, om ejendommens sætninger vil overskride gældende funderingsnorm. Huset er bygget i 1971, hvor der ikke i den dagældende funderingsnorm DS 415 fra 1965 var angivet grænser for acceptable deformationer i jorden.

Vi må henvise til, at der er foretaget nivellering over 3 år af et erfarent geoteknisk firma, og der foretages kvalitetssikring af rapporterne, som er forsynet med to underskrifter. Vi vedlægger print fra F. G.s hjemmeside, hvor det fremgår, at firmaet er 27 år gammelt og beskæftiger mere end 50 medarbejdere, heraf 20 ingeniører og geologer. Vi ser ingen grund til at betvivle rapporternes konstateringer og konklusioner."

Nævnet har fået forelagt kopier af bygningskonsulentens billedrapporter samt de af klageren optagne fotos af de konstaterede revner og hældninger.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**12 Hvad er omfattet af forsikringen**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den byggesagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne.

...

14. Hvad dækker forsikringen

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, 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 vedligeholdelsestand.

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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

Dækningen er betinget af

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

...

15 Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

...

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

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at sætningerne har udviklet så store skævheder i gulvene, at selskabet er forpligtet til at bekoste en opretning af disse.

Hvad angår kravet om ekstra fundering finder nævnet ikke grund til at antage, at de fremtidige sætninger vil blive så store, at der er nærliggende risiko for skader. Nævnet bemærker i den forbindelse, at selskabet har tilbudt at vurdere forholdet på ny i juni 2008, når der er foretaget en ny nivellering, og at sætningsskadeproblemet skal vurderes i forhold til de normer, der var gældende på tidspunktet for husets opførelse.

Derfor

b e s t e m m e s:

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at skaderne på gulvene udgør en dækningsberettigende skade, og skal betale for en opretning af gulvene.

Klagen vedrørende efterfundering kan ikke for tiden tages til følge.

13. 70.824

Klagen vedrørende opfyldning, beplantning og støttemuren kan ligeledes ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen