788/08

Den 4. februar 2008 blev i sag nr. 71.524:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt sætningsskade. Derudover er klageren utilfreds med, at selskabet har afvist at udbetale erstatning for korrekt etablering af en emhætte. Endvidere hersker der uenighed om, hvilke foranstaltninger der har været nødvendige til undersøgelse af en mulig skade i etageadskillelsen, og endelig er der tvist om kloakken, idet den skønnes beskadiget der, hvor den går gennem fundamentet som følge af ydervæggens sætning.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at sætningsrevnerne ikke går ud over, hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten. For så vidt angår emhætten har selskabet afvist at udbetale erstatning med henvisning til, at klageren har valgt at etablere emhætten et andet sted, hvorfor klageren ikke har lidt et økonomisk tab. For så vidt besigtigelsen af etageadskillelsen har selskabet anført, at klageren har fremsendt faktura for nedrivning af det gamle køkken, hvilket efter selskabets opfattelse ikke har været nødvendigt for at undersøge, om der var en dækningsberettigende skade. Hvad angår kloakskaden henviser selskabet til, at kloakkens levetid er udløbet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1953, og at klageren overtog ejendommen 1/7 2005. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 11/1 2005.

Ved skadeanmeldelse dateret 3/9 2005 anmeldte klageren bl.a., at emhætten ikke var tilsluttet korrekt, at køkkengulvet i ejendommens nordøstlige hjørne var sunket, og at der var store sætningsrevner i ejendommens nordøstlige hjørne. Om forholdene er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Gammel sætningsrevne i soklen mod vest samt i sokkel mod øst. Revnen fortsætter op i muren. Note: Revnerne i soklen og muren er gamle sætningsrevner, men hvor bevægelserne i hovedårsagen er standset. Der må dog påregnes løbende udbedring af sådanne revner.
	2. Kældre/Krybekældre/terrændæk		
	2.2 Vægge	... K1	Gammel sætningsrevne i vægge ved kældertrappen. Se bemærkningerne under pkt. 1.2.
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Gamle sætningsrevner i facademur mod øst og mod vest. Se bemærkningerne under pkt. 1.2."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 3/1 2006. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**Konklusion**

1) Revner i vægge og kældergulv

Det er ikke ualmindeligt med revner i vægge og gulve som typisk opstår inden for de første år efter færdiggørelse af boliger. Det er vanskeligt at sige noget om alderen på revner i indvendige ydermure, da de har været dækkede af hessian/panelplader. Revner i vægge, sokkel og kældergulv ses at være sætningsrevner. Revnerne er gennemgående og op til 20 mm, skillevægge ses have sluppet sammenbygningen med ydermure. Der pågår formentligt stadig mindre restsætninger, som anmærket i tilstandsrapporten. Det kan ikke udelukkes at den sammenfaldne kloak og/eller rydningsarbejdet på grunden kan have påvirket fundamentet. Skaden kan ikke vurderes før der er foretaget yderligere undersøgelser, ...

2) Fald på køkkengulv

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at fald på gulvet i køkkenet afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder. Det er min vurdering at der må åbnes for gulvkonstruktionen for at vurdere hvad årsagen til fald på gulvet er.

3) Sammenfaldet kloak
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at sammenfaldet kloak ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.
Kloaksystemet vurderes at være 53 år, da der regnes med ca. 30-40 års levetid på små kloakledninger af beton må det konkluderes at levetiden for længst er opbrugt.
Det er forventeligt, at kloaksystemer skal vedligeholdes, dette forhold bliver ofte glemt da de ikke ses, og folk bliver som oftest mindet om dem når de ikke fungerer, på grund af dårlig vedligeholdelse.

4) Ulovlig emhætte
El-tilslutningen på emhætten med en forlængerledning er ikke lovlig, i forhold til stærkstrømsreglementet, aftræk fra emhætte må ikke føres i pvc-rør, på grund af fare for giftig røg i forbindelse med brand. Aftrækket må ikke føres til skunk, men skal føre direkte til det fri. Udbedring ses at være etablering af stikkontakt ved emhætte, og så skal aftrækket føres i stålrør til aftrækshætte på taget.

5) Ulovlig el-arbejde
Det er ikke lovligt ifølge stærkstrømsreglementet at trække fast installation i bløde ledninger.
Det er ofte set der udføres ulovlig el-arbejde i forbindelse med nedsænkning af lofter, hvor lampesteder ikke føres med ned, eller lampesteder flyttes i forbindelse med nye lofter.
Udbedring ses at være nye kabler monteret i korrekte underlagsdåser.

6) Ulovlig afløb
SBI-anvisning 185 2. udgave 1997, afløbsinstallationer, har følgende krav:
Ophængning af afløbsinstallationer har flg. funktionskrav: en afløbsledning skal udføres, så de funktionskrav, der stilles til den, er opfyldt ikke blot ved ibrugtagning, men også hele den tid, installationen forventes at være i drift. Bæringer, styr og fastspændinger udføres, så installationen kan tåle de påvirkninger, den udsættes for og så de forudsatte ledningsfald altid er tilstede.
Installationen skal ligeledes udføres, så der ikke kan opstå skader på andre bygningsdele.
Rør og ophæng ses at være af nyere dato og antageligt udført af sælger.
Udbedring ses at være ophængning af afløbsrør med korrekte bæringer."

Ved skrivelse af 24/2 2006 til klageren anerkendte selskabet, at forholdet vedrørende emhætten var omfattet af ejerskifteforsikringen. Af selskabets skrivelse fremgår bl.a.:

"Udbedringen kan ifølge aftale med Dem, ske ved at aftrækket føres over overskabe i køkkenet, gennem indbygget skab, og ud gennem ydervæg ved køkkenet.

De bedes indhente et tilbud på det anførte arbejde, og fremsende dette til godkendelse hos Dansk Boligforsikring A/S, før arbejdet påbegyndes. Når arbejdet er udført fremsendes faktura, hvorefter erstatningen vil blive udbetalt til Dem."

Vedrørende gulvet i køkkenet skrev selskabet i samme skrivelse bl.a.:

"Det konstaterede fald er af en størrelse, der ikke i sig udgør en skade. Det er ikke usædvanligt, at der med tiden opstår skævheder i ældre huse. Det vurderes derfor ikke at det

anmeldte forhold har et omfang, der nævneværdigt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.
...
Derimod kan der være tale om en skade såfremt formodningen om en svækkelse af bjælkelaget viser sig at være korrekt. Der bør derfor tages skridt til at afklare bjælkelagets tilstand under køkkenbordet. Dette gøres formentligt nemmest ved at opskære en del af bræddelaget i loftet i kælderen, under køkkenet (medmindre der alligevel er planer om at udskifte gulvet i køkkenet).

Dansk Boligforsikring A/S dækker dette undersøgelses arbejde, da det anses at være tilstrækkeligt sandsynliggjort at der er tale om en skade.

Når forholdet er nærmere undersøgt bedes De kontakte mig med henblik på, at aftale en evt. udbedringsmetode."

Selskabet afviste, at udbedring af sætningsrevnerne samt årsagerne hertil er omfattet af ejerskifteforsikringen med henvisning til, at forholdet var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren fik herefter undersøgt køkkengulvet. I klagerens skrivelse til sin advokat af 17/7 2006, har han anført følgende:

"I henhold brev fra Dansk Boligforsikring, hvori de efterlyser en nærmere undersøgelse af sænkningen i køkken og trapperum fremsender jeg hermed resultatet af undersøgelsen.

Pkt. 1: Køkkenelementer er nedtaget samt el og vand koblet fra vask og hvidevarer. Indskuds materialer fjernet så bjælke er frilagt.

Pkt. 2: Det konstateres at bjælker er friske og sunde og fast forankret i ydermur med minimale svindrevner omkring bjælker.

Pkt. 3: Ved måling med loddebræt konstateres sænkning af etagedækket i stueetage samt etagedæk til 1.ste sal - svarende til den måling B. konstaterede i deres rapport.

Pkt. 4: Det må herefter konstateres at begge etagedæk er fulgt med ydermuren som følge af fundamentet er sunket som beskrevet i rapporten fra B. mrk.: Kritisk K3 skade

Pkt. 5: Kloakken er tilsvarende trykket sammen, konstateret af H. Kloakservice.

Pkt. 6: Måleområdet mellem skifte 32 -40.
Endvidere er målingen af området på nordgavlen mellem skifte nr.: 32 og 40 blevet yderligere forværret - 1 sten er revnet - den fugemasse sælger prøvede at skjule skaden med er revnet i væsentlig grad. Revnen har tydeligvis åbnet sig mere hele vejen op.
Efter vores og B.s mening er sætningen stadig aktiv."

Klagerens advokat og selskabet har efterfølgende korresponderet, uden at dette dog har ført til overensstemmelse mellem parterne. Selskabet har endvidere den 13/12 2006 foranlediget, at virksomheden G. har foretaget geoteknisk undersøgelse af ejendom-

mens nordøstlige hjørne samt den 10/1 2007 indhentet en rapport fra virksomheden C. B. A/S til brug for sagen. Endelig har selskabet den 19/3 2007 genbesigtiget ejendommen med henblik på at fastslå, om revnedannelserne udvikler sig.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 23/3 2007 til nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal tilpligtes at udbetale 1.466.811,25 kr. i erstatning inklusiv advokatomkostninger. Klagerens advokat har efterfølgende forhøjet kravet med 36.500 kr., idet der er påløbet yderligere advokatomkostninger.

Kravet er specificeret således:

> "Sagsøgte har indhentet tilbud på, hvad det vil koste at foretage understøbning og renovering af revner på ejendommen. Af tilbud af 23. januar 2007 ... fra C. A. H. Entreprise A/S fremgår, at arbejderne under visse forbehold vil koste ca. kr. 1.018.750,00 inkl. moms.
>
> Herudover skal foretages tømning af resterende del af kælderlokale, tømrerarbejde (opbygning), el-arbejde samt blikkenslagerarbejde ligesom sagsøger skal genhuses under arbejdet. Dette arbejde har sagsøger i skrivelse af 6. marts 2007 ... opgjort til kr. 290.549,00 ekskl. moms modsvarende kr. 363.186,25 inkl. moms.
>
> I opgørelsen indgår omkostninger til udbedringen af aftrækket fra emhætten, hvilket arbejde sagsøgte ved skrivelse af 24. februar 2006 havde anerkendt at dække. Da parterne imidlertid ikke har kunnet blive enige om omkostningernes størrelse, har det været nødvendigt at medtage kravet i nærværende stævning.
>
> Sagsøger har i øvrigt haft følgende omkostninger forbundet med sagens behandling:

Rapport fra Bygherrerådgivning A/S ...	kr.	14.237,50
Tømrerarbejde (demontering) og nyt tæppe ...	kr.	32.687,50
Bryde & Sønner - flytning mv og opbevaring til 31. dec. 06 ...	kr.	6.075,00
Bryde & Sønner - opbevaring januar 2007 ...	kr.	1.500,00
Bryde & Sønner - opbevaring februar 2007 ...	kr.	1.500,00
Bryde & Sønner - opbevaring marts 2007 ...	kr.	1.500,00
Advokatomkostninger j.nr. 10...	kr.	25.375,00
Advokatomkostninger j.nr. 11...	kr.	27.000,00
I alt	kr.	109.875,00 "

Til støtte for sin påstand har advokaten bl.a. anført:

> "Sagsøger har tegnet ejerskifteforsikring hos sagsøgte. Af ejerskifteforsikringsvilkårene fremgår, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygninger, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Det må lægges til grund, at den forsikrede bygning generelt er funderet på sætningsgivende aflejringer og at forholdene ikke generelt kan anses for at være stabile. Det må ligeledes

lægges til grund, at huset som følge heraf skal sikres mod sætninger ved en omfattende efterfundering.

Af tilstandsrapporten fremgår, at den bygningssagkyndige havde konstateret revner i sokkel og mur, men at der var tale om gamle sætningsrevner, hvor bevægelserne i hovedsagen var standset. Det kan således ikke lægges til grund, at det konstaterede forhold er anført i tilstandsrapporten.

Subsidiært gøres det gældende, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholds reelle karakter om eller bygning i betragtning."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 18/4 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Ad. emhætte, tilslutning af aftræk.
Ved besigtigelsen d. 3. januar 2006, blev det konstateret, at aftrækket fra emhætten var ført til skunk, og ikke til det fri. Det vurderedes at forholdet ville kunne medføre en lokal opfugtning af skunkrummet, med nærliggende risiko for råd eller svampeskader til følge. Dansk Boligforsikring A/S anerkendte på den baggrund at dække, at aftrækket blev ført til det fri.

Udbedring af forholdet ville kunne ske ved at føre aftrækket gennem køkkenskabe ud gennem ydermur mod øst eller evt. tilsluttes en taghætte. Pris ca. 5.000 kr. Klager har på skadeanmeldelsen vurderet at forholdet ville kunne udbedres for 6.000 - 8.000 kr. Ved e-mail af 9. marts 2007, modtog Dansk Boligforsikring A/S en faktura på i alt kr. 22.700 for udbedringen af forholdet.

Ved besigtigelsen d. 19. marts 2007, kunne det konstateres, at forholdet endnu ikke var udbedret. Klager har valgt at etablere et nyt køkken i den tidligere spisestue, modsat det oprindelige køkken. Klager oplyser at køkkenet er opsat midlertidigt. Det kan konstateres, at det 'midlertidige' køkken har fået monteret forskellige låger. Der er pålagt en bordplade som er passet til rundt om mur mod stue. Der er ligeledes afsluttet med lister langs bordpladen. Det bemærkes at klager i forbindelse med opsætningen af det 'midlertidige' køkken har nedrevet en del af den oprindelige skillevæg mod stuen således, at der i dag er en åben forbindelse mellem køkken og stue.

Der er etableret et aftræk for den 'midlertidige' emhætte i gennem ydermuren mod vest. Det er vores konsulents vurdering af køkkenet er opsat som en permanent løsning, og det må lægges til grund at opførelsen af det nye køkken er en blivende ny indretning af huset.

Udbedring af det oprindeligt anmeldte forhold er således ikke aktuel, og klager ses ikke at have sandsynliggjort et økonomisk tab i forbindelse med det anmeldte forhold. Dansk Boligforsikring A/S kan på den baggrund ikke tilbyde at udbetale erstatning.

Klager har udover fakturaen for etablering af emhætteaftræk, fremsendt en faktura vedrørende nedrivning af det oprindelige køkken i forbindelse med besigtigelsen af etageadskillelsen. Arbejdet er udført af klagers eget firma og fakturaen lyder på 27.125 inkl. moms.

I Dansk Boligforsikring A/S' afgørelse af 24. februar 2006 anbefales undersøgelsen af etageadskillelsen udført fra kælderen, medmindre køkkenet alligevel skulle udskiftes. Da det

derfor må lægges til grund, at klager alligevel skulle udskifte køkkenet kan Dansk Boligforsikring A/S alene tilbyde, at dække den ekstraudgift klager har haft ved, at skulle optage et par gulvbrædder for at besigtige etageadskillelsen. Denne ekstraudgift er af selskabets konsulent opgjort til kr. 3.000. Klagers selvrisiko vil derfor blive nedskrevet med dette beløb.

Ad. sætninger af nord-østhjørnet.
...
Revnedannelserne har fået karakteren K1, hvilket isoleret set næppe er en korrekt karakter. Den bygningssagkyndige har dog i noten gjort opmærksom på at sætningerne i hovedsagen er standset, men at der vil kunne forekomme restsætninger, hvorfor der må påregnes løbende udbedring af sætningsrevner.

Klager har således måttet forvente at skulle foretage udbedringer af revner i ydermurene, og forholdet vurderes på den baggrund ikke, at være klart forkert beskrevet.

Efterfølgende er der blevet udført en geoteknisk undersøgelse af ejendommen. På baggrund af opmålinger kan der konstateres skævheder i ejendommen på op til 27 mm, over 10,10 m. I sig selv er der tale om beskedne sætninger, henset til ejendommens alder. Isoleret set er der på nordøsthjørnet opmålt en skævhed ved soklen på 7 mm.

Boreprøverne for ejendommen viser sætningsgivende jordarter til 30 - 40 cm under fundamentet uden for bygningen. Under huset/fundamentet er der opfyld bestående af en blanding gruset sand med enkelte teglbrokker og mere lerpræget sand/grus.

Det vurderes at de konstaterede revner i gavl og facader skyldes sætninger af fundamentet. Det vurderes desuden, at en total sikring mod fremtidige sætninger vil kræve en omfattende efterfundering. Geosyd har efterfølgende i mail af 22. december 2006 givet udtryk for at man forventer, at der over en årrække vil kunne forekomme restsætninger på op til 10 mm. Desuden vurderes at de sætningsgivende aflejringer på ydersiden af fundamentet vil kunne medføre en udskridning af fundamentet.
...
På baggrund af de foreliggende oplysninger har Dansk Boligforsikring A/S vurderet, at sætningerne af ejendommen i hovedsagen er standset, men at der også i fremtiden vil kunne være mindre bevægelser, som vil medføre, at der løbende skal ske en udbedring af revner i murværket.

Det vurderes ikke, at tilstandsrapportens anmærkninger kan beskrives som klart forkerte, henset til det i noten anførte. Klager har således måttet forvente at skulle afholde udgifter til en løbende udbedring af revnedannelserne. Det bemærkes at klager ikke i sin ejertid har udført sådanne reparationer.

Endelig skal det bemærkes, at ejerskifteforsikringen ikke dækker en totalsikring af ejendommens fundamenter. Ejerskifteforsikringen skal ikke opgradere bygningen til moderne standard, men alene udbedre til et niveau, som svarer til hvad man almindeligvis må forvente af en tilsvarende ejendom af samme alder.

Vores konsulent har ikke ved besigtigelsen d. 19. marts 2007 kunnet bekræfte at der har været en udvikling i revnedannelserne på ejendommen.

I forbindelse med udførelsen af de geotekniske undersøgelser opstod der et problem vedrørende adgangsforholdene til et kælderrum, hvor der skulle udføres en boreprøve. Repræsentanten fra G. oplyste med 14 dages varsel klager om, at han ville komme og lave under-

søgelserne, og at der skulle være adgang til det pågældende kælderrum. Kælderrummet var dog ikke ryddet, og Dansk Boligforsikring A/S meddelte ved e-mail af 15. november 2006 ..., at selskabet for at løse problemet rent kulancemæssigt ville betale for en rydning og opbevaring af bohave, i den tid det var nødvendigt af hensyn til udførelsen af undersøgelsen. Ifølge G. ville undersøgelsen kunne udføres/afsluttes på en dag.

Klager har efterfølgende fremsendt fakturaer vedrørende opbevaring i 1 1/2 måned, og det fremgår af senere opgørelser at bohavet fortsat opbevares hos det pågældende flyttefirma, på trods af at arbejdet i kælderen blev afsluttet d. 27. november 2006, og at Dansk Boligforsikring A/S klart har oplyst at dækningen alene vedrører perioden frem til, at kælderen igen kan benyttes.

Endelig har klager i forbindelse med arbejdet i kælderen truffet aftale med G. om, at de bare skulle opskære den gamle tæppebelægning i kælderen. Efterfølgende har klager afkrævet Dansk Boligforsikring A/S erstatning til indkøb og lægning af et nyt tæppe.

Dansk Boligforsikring A/S dækker nødvendige følgeudgifter i forbindelse med forhold som dækkes af forsikringen. Klager har ikke over for selskabet sandsynliggjort, at den yderligere opbevaring eller udgifterne til et nyt tæppe, skulle være nødvendige følgeudgifter, som er dækket af forsikringen.

I mangel af dokumentation for de nødvendige udgifter til rydning og opbevaring af bohavet fra kælderrummet, har Dansk Boligforsikring A/S opgjort udgiften til kr. 7.000. Klagers selvrisiko vil følgelig blive nedskrevet med dette beløb.

Klager har i sagen opgjort sit krav til 1.439.811 kr. Dette beløb er åbenlyst urealistisk. Det skal præciseres at det ikke er Dansk Boligforsikring A/S der har indhentet tilbud på understøbning og renovering af ejendommens facade, som det fremgår af klagers følgeskrivelse (stævning), men derimod klager selv.

3. Konklusion
Klager har ikke vedrørende udbedring af aftrækket fra emhætten dokumenteret at denne har haft et økonomisk tab, hvorfor der ikke kan udbetales erstatning vedrørende dette forhold.

Det er selskabets opfattelse at klager på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger vedrørende sætningsrevner, har haft mulighed for at tage højde for forholdet før ejendommen blev handlet. Forholdet vil derfor være undtaget fra dækning iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 4, 1. pind.

Det er ikke fra klagers side sandsynliggjort at denne har haft nødvendige følgeudgifter ud over det Dansk Boligforsikring A/S har accepteret at dække (ved nedskrivning af selvrisikoen).

Selskabet finder på den baggrund at klagen bør afvises."

Heroverfor har klagerens advokat i skrivelse af 14/5 2007 bl.a. bemærket:

"Som beskrevet i stævningsudkastet har klager i over 2 år boet i et uanvendeligt hus. Jeg skal på den baggrund venligst anmode Ankenævnet om at fremme sagen, og således behandle den så hurtigt som muligt.

Indklagede postulerer, at klager efter overtagelsen har påbegyndt en omfattende renovering/ombygning af ejendommen m.v. Dette er ikke korrekt. Som anført i stævningsudkastet side 2, 3. sidste afsnit, havde klager ikke planlagt sådanne arbejder, og det er heller ikke korrekt, at klager har påbegyndt sådanne arbejder.

Klager er 60 år og havde i 2003 afsluttet 3 års kamp mod kræft. Klager har eller havde således ikke noget stort ønske om, at der skal foretages en større ombygning i et af ham nyerhvervet hus.

Det er korrekt, at klager har fjernet nogle solbærbuske og noget andet bevoksning. Klager har imidlertid vanskeligt ved at se relevansen af denne oplysning.

Det er ikke korrekt, at klager over for sælger har givet udtryk for, at en række mangler ved elinstallationerne skulle være ligegyldige. Til indklagedes orientering kan det oplyses, at der rettelig verserer en retssag mellem klager og sælger angående dette forhold. Sælger har i øvrigt mundtligt oplyst klager, at han ikke har drøftet sagen med indklagede.

Af sagens bilag ..., taksatorrapport marts 2007, side 2, fremgår blandt andet følgende:

> '*Køkkenet er opbygget af nyindkøbte korpus, med overskydende låger fra tidligere projekter, der er indkøbt en billig bordplade.*
> *Der ses at være monteret nyt gipsloft med spot lamper. Det ses at FT har ført aftræk for emhætte ud gennem facaden.*
> *På gulvet er der lagt et billigt lamelparketgulv.*
> *I kælderen ses at der er udført midlertidig kloakering fra køkken, samt at der er ført koldt og varmt vand frem til køkkenet i PE-slanger*. "

Vist nok på ovennævnte baggrund anfører indklagede i skrivelsen af 18. april 2007, side 3 nederst, følgende:

> '*Det er vores konsulents vurdering af køkkenet er opsat som en permanent løsning, og det må lægges til grund at opførelsen af det nye køkken er en blivende ny indretning af huset.* "

Jeg har vanskeligt ved at finde ord, der på passende vis beskriver en sådan fordrejning af konsulentens vurdering. Forholdet taler for sig selv, og stemmer i øvrigt med indklagede generelle adfærd i hele denne sag.

Det kan supplerende oplyses, at klager har været tvunget til at etablere det midlertidige køkken i vinkelstuen, da det er det eneste sted, hvor kloakken virker i huset. Klager er afskåret fra at reparere den sammenfaldne kloak, førend årsagen til de konstaterede sætningsproblemer er afhjulpet, smh. tv-inspektionen udført af H. Kloakservice og rapporten fra G.

Det er korrekt, at klager nedrev en del af den oprindelige skillevæg mod stuen, således at der i dag er en åben forbindelse mellem det midlertidige køkken og stuen. Dette skyldes imidlertid, at klager ønsker en vinkelstue.

Når indklagede har levet op til sit forsikringsmæssige ansvar, vil det oprindelige køkken blive geninstalleret.
...
Indklagede oplyser, at M.O. fra C. B.A/S er ekspert i vurdering af revneskadede ejendomme. M.O. er åbenbart - ifølge indklagede - så stor en ekspert, at han kan drage diverse kon-

klusioner, uden overhovedet at have besigtiget en ejendom. M.O. har i øvrigt ikke anvist, hvorledes manglerne efter dennes opfattelse bør afhjælpes.

Klager er af den opfattelse, at vurderingerne fra B. A/S, T., Topdanmark og G. må lægges til grund.

Af bilag ..., taksatorrapporten, fremgår, at konsulenten, T., ikke har kunnet bekræfte, at der har været en udvikling i revnedannelserne på ejendommen. Klager bemærker heroverfor, at den af bygningssagkyndig, J.C., i tilstandsrapporten ... omtalte sætningsrevne under forløbet har åbnet sig yderligere 4-6 mm, hvilket har bevirket, at en klinke fra stålbænken er faldet ned.

Klager fremlægger i øvrigt 7 farvefotos af revner på gavl i det nordøstlige hjørne samt på den østlige langside, taget såvel indefra som udefra. Af fotoene fremgår med al tydelighed, at revnedannelserne er betydelige og ikke-stationære, samt at G.s konklusioner i rapport af 13. december 2006 og mail af 22. december 2006 er korrekte. Der er i øvrigt flere revnedannelser på bygningen.

Det er således utvivlsomt, at huset forsat sætter sig. Det er ligeledes utvivlsomt, at forholdet ikke er anført i tilstandsrapporten, subsidiært er klart forkert beskrevet i samme.

For så vidt angår opbevaring af bohave bemærkes, at klager ikke har andre opbevaringsmuligheder, end at lade dette opbevare hos et flyttefirma. G.s arbejde kunne i øvrigt ikke gennemføres uden at foretage opskæring af den gamle tæppebelægning. Udgifterne til opbevaring af bohave samt nyt tæppe er således helt relevante følgeudgifter, og udgifterne forøges beklageligvis som følge af indklagedes fortsatte manglende nægtelse af at anerkende pligten til at udbetale erstatning."

Hertil har selskabet i skrivelse af 7/6 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har efter overtagelsen af ejendommen udført en fuldstændig renovering og ombygning af 1. salen på ejendommen, således at denne i dag er indrettet til kontor, til brug for klagers tømrervirksomhed. 1. salen fremstår i dag med et stort rum, hvor der tidligere var indrettet tre værelser + en forstue (iht. salgsopstillingen).

I stueetagen er der i dag en nybygget udestue. Køkkenet er som beskrevet i det tidligere indlæg flyttet til den oprindelige spisestue. Vores konsulent har oplyst, at køkkenet med en meget begrænset arbejdsindsats vil kunne færdiggøres som et blivende køkken, hvilket også klart fremgår af dennes rapport samt de tidligere fremsendte billeder.

Af rapporten af 19. marts 2007, fremgår det desuden af konsulentens konklusion, at klager over for konsulenten har givet udtryk for, at han ønsker at sløjfe den oprindelige nedgang til kælderen og etablere en ny trappenedgang i det rum hvor der i dag er opgang til 1. salen. Herefter vil det nuværende trapperum med nedgang til kælderen kunne sammenlægges med det tidligere køkkenrum, som så vil kunne benyttes som soveværelse. Det midlertidige køkken ville herefter kunne ændres til en permanent løsning.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder oplysningerne i selskabets tidligere indlæg, herunder også vedrørende rydning af bevoksning ved husets nordøstlige facade.

Vedrørende revnedannelserne på ejendommen, har besigtigelseskonsulenten oplyst, at der ikke kan konstateres nogen bevægelse i revnerne. Revnerne fremstår dog i dag blotlagte og

oprensede, og syner derfor af mere. Dette fremgår også af de af klager fremsendte billeder. Vores konsulents billede af revnen ved hoveddøren (nordgavl) - optaget før blotlægningen vedlægges."

Af rapport udarbejdet på foranledning af klager af virksomheden B. A/S dateret 2/8 2005 fremgår bl.a.:

"**Tema: Revnedannelser i nordgavl. østfacade.**
Udvendig på nordgavlen ses revnedannelser fra øverste vindue til venstre og ned til midte af hoveddør. Det er en skade, som man kan se er søgt repareret med mørtel. Mørtlen slipper i fugekanten, knuses og falder ud. Indvendig på nordgavl ses i samme område som beskrevet ovenfor tilsvarende revnedannelse med en sprækkebredde på op til 20 mm. Revnedannelsen er gennemgående i hele fugens/stenens dybde.

I stueetagens trapperum (hjørnet nord / øst) har skillevægge mod øst og nord sluppet deres vedhæftning til facademurene. Flere steder er revnedannelsen gennemgående i hele væggens dybde.

På østfacade ses sætningsrevne til venstre for midterste vindue.

I køkken på stueetage er gulvet set fra midten og mod nord, sunket så det kan konstateres visuelt. 2 meter retskede giver 20 mm afvigelse.

I kælder dækket i værelse mod nord / øst ses brudflade, der falder mod hjørne. 2 meter retskede giver afvigelse på 30 mm.

Konklusion:
Revnedannelserne i nordgavl og på østfacade sammenholdt med et 'toppunkt' i midten af køkkenet hvor der til venstre for toppunktet ses et fald mod nord, indikerer en sætning af bygningen i det nord-/østlige hjørne. Dette forhold understøttes af den konstaterede brudflade i kældergulvet mod nord I øst. Vi vurderer skaden som kritisk.

Forholdsregler:
Bygningen bør stabiliseres ved fundamentforstærkning i det nord I østlige hjørne. Omfang af fundamentforstærkning bør reguleres af geoteknisk undersøgelse. Umiddelbart vurderer vi 5 meter under øst fundament og 4 meter under nord fundament.
Efter stabilisering bør skillevægge eftergås for vedhæftning til facadevægge, ligesom revnedannelser bør repareres."

Af rapport fra G. dateret 13/12 2006 fremgår bl.a.:

"**VURDERINGER**
Ud fra de udførte undersøgelser tolkes det, at årsagen til de opståede revnedannelser og skævheder er, at huset generelt er funderet på sætningsgivende aflejringer.

Da kloakrøret har været indstøbt i kældergulv vurderes det, at dette er beskadiget på grund af husets omfattende sætninger ved sammenpresning af underliggende, sætningsgivende jordlag.

Det skal herudover bemærkes, at forholdene generelt ikke anses for at være stabile. Det vil sige, at der også fremover må forventes visse sætninger med nye og/eller forøgede revnedannelser til følge.

En total sikring mod sætninger fremover vil kræve en omfattende efterfundering af den del af huset, som er funderet på sætningsgivende aflejringer. Denne efterfundering bør i givet omfatte såvel facader som skillevægge og gulve.

Efterfunderingen kan ske ved at udskifte de gennemrevnede gulve, udskifte de urene aflejringer af blandet fyld, og understøbe fundamenterne til rene og intakte aflejringer.

Som et alternativ til de nævnte metoder kan efterfunderingen foregå ved injicering hvorved jordlagene stabiliseres.

Arbejdet med efterfunderingen skal i givet tilfælde udføres af specialfirmaer indenfor områderne.

Sikringen af kloakken vil omfatte omlægning af denne, således, at den eventuelt placeres i de intakte aflejringer beskrevet i afsnit 3."

Af rapport fra C. B. A/S dateret 10/1 2007 fremgår bl.a.:

"**1 INDLEDNING**
l forbindelse med konstaterede revnedannelser og beskadiget kloak i ejendommen, …, er der udført geotekniske undersøgelser jf. rapport af 2006.12.13 fra G. A/S, samt mail af 22. december fra G.

Dansk Boligforsikring har anmodet C. B. as om at vurdere, om vi er enige i de konklusioner, der drages i ovenstående materiale.

Vi har gennemgået materialet, og på nogle punkter er det vores bedømmelse, at G.s vurderinger bygger på et grundlag, der er for svagt underbygget.
...
3 VURDERING VEDR. SÆTNINGER
Der er ved nivellement til soklen fundet forskelle (der kan tolkes som differenssætninger) på op til 27 mm, og for den undersøgte østfacade er der kun tale om forskelle (differenssætning) på 7 mm. Umiddelbart vurderet, er dette ret beskedent for en ejendom, der er opført for mere end 50 år siden.

Sammenholdes dette med de konstaterede bundforhold under fundamentet så forekommer det meget overraskende, at der fremover skulle kunne opstå yderligere differenssætninger på op til 10 mm, som det er vurderet af G. i mail af 22. december 2006.

En nøjere analyse baseret på traditionel sætnings- og konsolideringsteori ville antagelig resultere i mindre end det halve.

l mailen fra G. vurderes det desuden, at fundamentet er i en ustabil tilstand, der kan medføre udskridning af fundamentet. Dette synspunkt begrundes, i at bundforholdene umiddelbart på fundamentets yderside er ringere end bundforholdene under fundamentet. Men denne antagelse er ikke dokumenteret i undersøgelsen - dertil er afstanden fra fundamentet til boringerne for stor,

At sådanne udskridninger endnu ikke er sket hidtil (53 år) kunne dog tyde på, at forholdene er ret stabile.

4 UDBEDRING
Såfremt den omtalte rørskade har bevirket erosion og udvaskning af jord lokalt omkring kloakken så bør dette selvsagt udbedres.

Derimod er det på det foreliggende grundlag svært at se, at det skulle være absolut påkrævet med en omfattende fundamentsforstærkning, set i lyset af husets alder og de realistisk set meget små forventelige fremtidige sætninger.

Det er dog korrekt, at såfremt husets fundering skal svare til vor tids normale standard, så skulle det have været funderet på de intakte sandaflejringer ca. 30-40 cm under det nuværende funderingsniveau.

5 AFSLUTNING
De i dette notat givne vurderinger bygger alene på det omtalte modtagne materiale samt på C. B.s generelle erfaringer.

C. B. as har således ikke selv foretaget besigtigelse eller undersøgelser på ejendommen.

Supplerende undersøgelser og analyser kan sandsynligvis medvirke til en nøjere belysning af ejendommens funderingstilstand."

Af taksatorrapport dateret 30/3 2007 på baggrund af besigtigelse den 19/3 2007 fremgår bl.a.:

"**Konklusion**
1) Revner i vægge og kældergulv
Det er min umiddelbare vurdering at der ikke er sket en væsentlig forværring i revnedannelserne i væggene.
FT har fået revnerne blot lagt og oprenset. Derudover er der ikke foretaget nogen ændringer. Der ses at være udført reparationer i kældergulvet, i forbindelse med udførelse af geotekniske undersøgelser.
FT udtaler stor utilfredshed med at DBF ikke vil samarbejde omkring flytning af kældertrappe, og nedrivning af skillevæg mellem oprindeligt køkken og trappenedgang. Kældertrappen skal alligevel fjernes og der skal opstilles en ny i forbindelse udbedring af fundamenter og kældergulv.
Hvis trappen blev flyttet og væggen fjernet ville rummet kunne anvendes til værelse i stedet for køkken, og det midlertidige køkken kunne ændres til en permanent løsning.

2) Fald på køkkengulv
FT giver udtryk for at det var nødvendigt at etablere midlertidigt køkken i stuen, for at have et rum at lave mad i. Desuden anvendes køkkenet til frokoststue til de ansatte svende i firmaet. Det må konkluderes at FT har fået indrettet et ganske godt midlertidigt køkken, som med ganske fa ændringer i vand og afløb kan ændres til en permanent løsning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1.
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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
...
4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart 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 har fået fotos forelagt.

Nævnet udtaler:

Vedrørende emhætten:

Klageren har ikke udbedret den i 2005 anmeldte skade, men derimod valgt at etablere et nyt køkken. Nævnet finder derfor, at selskabet ikke er forpligtet til at erstatte udgifterne til etablering af den nye emhætte og de udgifter, klageren har haft i forbindelse hermed.

Vedrørende gulvet:

Selskabet har i skrivelse af 24/2 2006 angivet, at undersøgelsen af bjælkelaget formentlig nemmest sker ved at opskære en del af bræddelaget i loftet i kælderen under køkkenet. Klageren har valgt at nedrive køkkenet i forbindelse med denne undersøgelse. Nævnet finder, at selskabet alene er forpligtet til at afholde udgifter svarende til at foretage undersøgelse af bjælkelaget fra kælderen.

Vedrørende sætningsrevnerne:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at de allerede skete sætninger og mulige restsætninger udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække sætningsskaderne. Hvad angår risikoen for fremtidige sætninger finder nævnet det ikke godtgjort, at disse vil være af en størrelsesorden, at de udgør en skade eller frembyder nærliggende risiko for skade.

Vedrørende kloaken:

Nævnet finder, at det er godtgjort, at kloakken er beskadiget, hvor den går gennem fundamentet. Nævnet finder, at denne skade udgør en dækningsberettigende skade.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det beskadigede stykke af kloakken udgør en dækningsberettigende skade.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann