820/09

Den 25. maj 2009 blev i sag nr. 73.049:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af revner på ejendommens facade samt stabilitetsproblemer med fundamentet.

Selskabet har tilbudt dækning til udkradsning og udspartling med mørtel af revnerne i facaderne. Selskabet henviser i øvrigt til, at der ikke er skader, ud over hvad klageren blev advaret om i tilstandsrapporten, der opfylder forsikringsbetingelsernes skadebegreb.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1959, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/12 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 13/10 2003. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger:** |
|---|---|---|---|---|
| … | | | | |
| A | **8.0 Tagkonstruktion** | | | |
| … | | | | |
| | 8.8 Spær og lægter | UN | | Rygning fremstår ikke som en ret linie, tagrygning 'hænger' en del. Da spærkonstruktion ikke er en beregnet præfab. konstruktion, bør der foretages en kontrol af spæropbygning." |

Klageren anmeldte den 12/7 2006 til selskabet, at han havde opdaget revner bag træbeklædningen på ejendommens nordlige facade.

D. Jordboring ApS foretog på klagerens foranledning en kontrol af funderingsforholdene og anførte i skrivelse af 20/7 2006:

"**Eksisterende forhold**
Der er konstateret revnedannelser i eksisterende hus, hvilket formentlig kan relateres til, at eksisterende fundament ikke er ført til frostfridybde og tillige står på muld.

Fra kælderens funderingsniveau til nyt funderingsniveau skal der foretages aftrapning 60x60 cm til nyt funderingsniveau, dette forhold er formentlig ikke udført korrekt og vil derfor give anledning til revnedannelser/sætninger."

Selskabets bygningskonsulent J.F. besigtigede ejendommen og anførte som følge heraf i skaderapport af 3/8 2006:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**
Huset er opført med delvis kælder og flere tilbygninger. I forbindelse med ombygning af huset, bl.a. nye ydervægge (incl. fundamenter) og ny tagkonstruktion er det konstateret at husets eksisterende fundament på ca. 20 lbm. ikke er ført til frostfri dybde. Ydervægge er opført af 20 cm massive gasbeton/eller siporex blokke, der oprindeligt er pudset på indvendigt og udvendigt. Udvendigt har der på nord og vest facader været monteret en vandfast krydsfinersplade udenpå den pudsede facade.
I forbindelse med ombygningen er disse plader afmonteret og på nordfacaden (mod vej) er der markante revner i facaden, en hvor kælder/et plansdel støder sammen, dette er den største revne som formentlig er forårsaget af forskellige belastninger på fundamenter, endvidere er der mindre revner over/ved vinduesoverligger ligeledes i nordfacaden. På øvrige facader kunne der ikke konstateres revner udover hvad der er forventeligt. Indvendigt kunne ikke konstateres revner i bagmur. Det bemærkes at den indvendige beklædning er forskellig, både tapetseres pladebeklædning (der gør det umuligt at konstatere revner i den bagvedliggende mur), andre steder er den pudsede gasbetonblok tapetseret direkte på puds (ingen revner), samt i badeværelset hvor fliser er monteret fra gulv til loft på den pudsede gasbetonblok - her kunne heller ikke konstateres revner eller 'hule' fliser.

**4. Vurder om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom**
Hverken værdi eller brugbarhed er nedsat, når huset betragtes som da ft købte huset. Ft er af den opfattelse at det forhold at fundamentet ikke er ført til frostfri dybde = 90 cm er en skade. Men i den udformning huset har haft med pladebeklædte ydervægge, er der ingen tegn på skader nogen steder, hvilket ft og entreprenør også gav udtryk for. Det var først da det nye fundament blev udgravet at man kunne konstatere at det oprindelige fundament 'kun' var ført ca. 30 cm under terræn.
…
**16. Beskriv skadeomfang og udbedringsmetode. Estimer udbedringsomkostningerne ex. moms**

At fundamentet ikke er ført til frostfri dybde kræver efter min opfattelse ingen udbedring. Da huset er opført i 1959 hvor der ikke var krav om at fundamenter skulle føres til frostfri dybde. Da der p.t. ikke er tegn på at huset har løftet sig på grund af frosten kræver dette ingen udbedring.
Såfremt man skulle understøbe fundamenterne til nutidige krav, vil det koste 2500 - 3000,- kr. excl. moms pr. meter.

**17. Estimer reservens størrelse**
Kr.: 0

**18. Kommentarer/bemærkninger i øvrigt**
Revner i nordfacaden er efter min opfattelse ikke forårsaget af at fundament ikke er ført til frostfri dybde, men skal søges i forskellige belastninger på fundamentet, samt stabilitetsproblemer hidhørende fra tagkonstruktionen som i TR pkt. 8.8 er benævnt med en UN."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 22/8 2006 til klageren:

"Til Jeres orientering kan vi oplyse, at der på tidspunktet for opførelsen af ejendommen ikke var krav om, at fundament skulle føres til frostfri dybde.

Dette er således vores opfattelse, at forholdet med fundamentsdybden ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I vilkårene for forsikringen er en dækningsberettiget skade defineret som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Da forholdene ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, vil vi ikke kunne tilbyde dækning for udbedringen af forholdene."

Arkitekt P.O. undersøgte på klagerens foranledning ejendommen og anførte i skrivelse af 5/1 2007:

"<u>Tilstandsrapporter.</u>
- Der beskrives skader på sokkel og sålbænk der er karaktergivet K1 og K2.
  Karaktergivningen er ufyldestgørende og burde rettelig være angivet som K3 eller UN, incl. stillingtagen til ydervægge.
- Under bygningsdel 8.8, Spær og lægter, anføres hængende tagrygning, med karaktergivningen UN og med en anbefaling om en kontrol af spæropbygning.
  Dette forhold er ikke rettelig beskrevet som omhandlende den østlige ende af hovedbygningen, længst væk fra skadesstedet

<u>Ejerskifteforsikring.</u>
- Den anmeldte skade på fundament og murværk er afvist, bl.a. med henvisning til manglende lovgivning på udførelsestidspunktet vedrørende krav til fundering til frostfri dybde.
  Revnedannelsen forekommer ved køkkenafløb og ikke, som angivet af forsikringsselskabet, ved overgang mellem udgravet og ikke udgravet del af bygningen.

- Der henvises i forsikringsselskabets skrivelse til, at stabilitetsproblemer med tagkonstruktionen kan være en medvirkende årsag til revnedannelserne. En sådan årsagssammenhæng kan vanskeligt uddrages af tilstandsrapport eller de faktiske konstruktive forhold og bør ikke danne grundlag for selskabets afvisning af dækning.
- Da der ses nyere skader i tidligere revnereparationer, må der forventes fortsatte bevægelser i bygningen, foranlediget af manglende fundering til frostfri dybde og blød bund.
- Uanset at der er angivet UN for hængende rygning i den østvendte del, men ikke i den vestvendte, skønnes styrkemæssige forhold i tagspær ikke at være medvirkende til de anmeldte revnedannelser i ydervæggene.
- Med henvisning til bilagte kendelse fra Ankenævnet for Forsikring bør de anmeldte skader på fundament, sålbænk og murede ydervægge være dækningsberettigede, kendelsen danne grundlag for en revurdering af den anmeldte skadessag.

Byggeteknik.
- De konstaterede og anmeldte revnedannelser i ydervæggene skønnes på baggrund af fotos at være konstruktivt betingede og gennemgående. Revnerne ses tidligere at være afhjulpne, men er opstået igen. Forholdet bekræfter risiko fortsatte bygningsbevægelser.
- Bygningens fundamenter for den ikke udgravede del, ca. 20 lbm., er ikke ført til frostfri dybde, men er alene udstøbt i 20 cm. dybde, funderet på ikke bæredygtig bund af muld og muldfyld i en dybde på 0,80 til 1,00 m dybde under terræn.
- Den utilstrækkelige fundering vil formentlig bevirke fremtidige revnedannelser i fundamenter og ydervægge.
- Der ses yderligere revnedannelser i murværket, der indikerer stabilitetsproblemer i bygningen som også bør afklares i forbindelse med tekniske undersøgelser.
- Spærfags dimensionering og udformning bør afklares. Tilsyneladende er spærfagene mellemunderstøttede over den ikke udgravede, men skaderamte, del af bygningen.
- De påtænkte bygningsarbejder kan betinge omlejring af jordbundsforholdene, således at den utilstrækkelige fundering vil kunne betinge yderligere revnedannelser i konstruktionerne.

Afhjælpning.
- Den fejlfunderede del af bygningen bør afhjælpes ved udførelse af forskriftsmæssig fundering til bæredygtig bund. Princip herfor bør afklares ved projektering og dimensionering. Den nu foreslåede metode med stabilisering af underliggende jordlag med Uretek må frarådes i den aktuelle situation og de givne betingelser.
- Kontrol og evt. forstærkningstiltag vedrørende bygningsstabilitet i relation til de øvrige revnedannelser i ydervæggene bør forestås ved teknisk bistand."

Rådgivende ingeniør K.M., der har udarbejdet den tilstandsrapport, der lå til grund for klagerens køb af ejendommen, anførte i skrivelse af 27/4 2007 til klagerens advokat:

"Ved min gennemgang af bygningen i oktober 2003, var facademurværk, som er opført i massive letbetonsten, udvendig og indvendig pladebeklædt. Revner i murværk var tildækket, og der var således ingen synlige indikationer af skader.

Hvad angår revne i sokkel, er denne på besigtigelsestidspunktet vurderet som svindrevne. Der har på daværende tidspunkt ikke været indikationer af brud. Dette underbygges af, at der i den af M.T. udarbejdet tilstandsrapport fra juni måned 1999 ligeledes ikke er anført sokkelskader.

Endvidere har nuværende ejer, på trods af sin fagmæssige uddannelse/arbejde med beton/murerarbejde, først konstateret skaden i juni 2006, ca. 3 år efter tilstandsrapporten blev udarbejdet, og først efter udvendig facadebeklædning er blevet demonteret, med henblik på etablering af nyt udvendig isoleret facademurværk med tilhørende nye fundamenter.

På det foreliggende grundlag er det min opfattelse, at sokkelskaderne først har slået igennem som egentlig brudskader efter nuværende ejers overtagelse af bygningen.

Skaderne i murværk kan efter min vurdering, dels relatere til manglende stabilitet/sætning af tagkonstruktion, dels til svigtende bæreevne i fundament på grund af muldforekomster samt manglende aftrapning af fundament mod kælder. Jeg har, hvad angår stabilitet/bæreevne, taget forbehold i tilstandsrapporten med karakteren UN.

Det skal bemærkes, at boreprofiler viser blandingsmuld med en rimelig bæreevne, og hvor svind i det organiske materiale først vil forårsage sætningsskader på lang sigt."

Selskabet anførte i skrivelse af 19/7 2007 til klagerens advokat:

"Idet vi henviser til Deres seneste skrivelser, skal vi hermed vende tilbage med vores bemærkninger til rapport udfærdiget af P.O.

Af nævnte rapport fremgår bl.a.:
*'Specielt markant er revnedannelse forløbene mellem revne i vinduessålbænk og revne i fundament. Denne revne forekommer foran køkkenvindue, i forbindelse med indstøbt afløbsledning i fundament, og ikke som angivet af forsikringsselskabet ved overgang fra udgravet kælder til krybekælder.'*

Vi skal hertil bemærke, at det fortsat vores opfattelse, at revnerne er opstået som følge af forskellige belastninger af fundamentet (kælder/krybekælder). Det forhold, at revnen er mest markant under køkkenvinduet, ca. 0,50 m fra sammenbygningen, beror på, at det er her ydervæggen svagest på grund af vinduesåbningen.

Den fremførte argumentation om, at revner kan relateres til indstøbt afløbsledning i fundamentet, finder vi ikke er korrekt, henset til, at fundamentet jo kun er ført 20 cm ned i jorden, og at afløbsledningen i givet fald praktisk talt ville ligge ovenpå jorden.

Det er desuden fortsat vores opfattelse, at en anden medvirkende årsag til de konstaterede revner er manglende stabilitet i huset på grund af tagkonstruktionen.

Af tilstandsrapportens punkt 8.1 fremgår:
*'Rygning ikke fremstår som ret linie, tagrygning hænger en del. Da spærkonstruktion ikke er en beregnet præfab. konstruktion, bør der foretages en kontrol af spæropbygning."*

Forholdet er angivet ved karakteren UN, som beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved en visuel gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Beskrivelsen relaterer sig til *hele* tagrygningen og således ikke blot en del af rygning.

På baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten, burde Deres klienter forinden erhvervelsen af ejendommen have iværksat nærmere undersøgelser af tagkonstruktionen samt have søgt

afklaret, hvilken betydning og indflydelse det beskrevne forhold måtte have på Deres klienters ejendom.

Som følge heraf ville forhold - som ville være blevet konstateret ved udførelsen af sådan undersøgelse foretaget af en kyndig ekspert - ikke være omfattet af ejerskifteforsikringen.

P.O. anfører i sin rapport på side 1, at de styrkemæssige forhold ikke *skønnes* at være medvirkende til de den anmeldte revnedannelser.

Vi er bestemt ikke enige i heri, og formodningen omkring betydningen/konsekvenserne burde som nævnt have været afklaret ved udførelsen af en undersøgelse, som opfordret til i tilstandsrapporten. Vi skal i den forbindelse bemærke, at det ikke fremgår af sagen, hvorvidt Deres klienter har foranlediget en sådan undersøgelse udført, men at vi meget gerne vil modtage kopi en af denne.

P.O. anfører på side 2, at der ses yderligere revnedannelse i murværket, som indikerer stabilitetsproblemer, og at spærfagsdimensionering udformning bør afklares.

De af P.O. fremførte problemstillinger ville være afklaret i forbindelse med udførelse af omtalte undersøgelse iværksat på baggrund af UN karakteren i tilstandsrapporten. Herefter, og idet det er vores opfattelse, at en behørig undersøgelse ville have påvist, at tagkonstruktionen har indflydelse på ejendommens stabilitet og dermed også forårsagelsen af revnedannelser, da kan vi desværre ikke være Deres klienter behjælpelig med betaling af udgifter til eventuel ekstrafundering.

Afslutningsvis skal vi bemærke, at det er vores opfattelse, at den af P.O. påberåbte kendelse ikke findes at være relevant i nærværende tilfælde, idet nævnet udtalte, at selskabet alene skulle dække udgifter forbundet med etablering af et fundament, såfremt den manglende fundaments dybde udgjorde en nærliggende risiko for skade, hvilket nævnet imidlertid ikke kunne afgøre.

Henset til, at huset på nuværende tidspunkt er ca. er 48 år gammelt, og at Deres klient først konstaterer den konkrete dybde på fundamenterne i forbindelse med ombygning af ejendommen efter at have boet i huset i 3 år uden problemer, da finder vi det ikke godtgjort, at der foreligger nærliggende risiko for skade. Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at det påhviler Deres klienter at godtgøre, at der foreligger nærliggende risiko for skade.

Vi må således på det foreliggende grundlag afvise, at den anmeldte forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Deres klienter har som bekendt tegnet den udvidede ejerskifteforsikring, hvilket indebærer, at der bl.a. er dækning ulovlige bygningsindretninger i strid med *bygningslovgivningen.*

Som meddelt i vores tidligere afslag var der på opførelsestidspunktet intet lovkrav mht. fundamenter. Fundamentet på ejendommen er således ikke ulovligt."

Af afgørelse af 19/6 2008 fra Ankenævnet fra Huseftersyn fremgår:

"**Afgørelse**
Indklagede er ikke erstatningsansvarlig i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten af 13. oktober 2003.

Udgifter til syns- og skønserklæringen på 3.500 kr. betales af klagerne til Ankenævnet inden 30 dage.

Klagerne får ikke klagegebyret på 275,00 kr. tilbage.

Opmærksomheden henledes på muligheden for at få sagen indbragt for domstolene efter § 24, stk. 1 i Ankenævnets regler.

Klager kan eventuelt rette henvendelse til sit forsikringsselskab for at få nærmere oplysninger om betingelserne for retshjælpsdækning, ligesom klager har mulighed for at søge om fri proces hos Civilstyrelsen. Endvidere kan klager eventuelt rette henvendelse til privat retshjælp i sit lokalområde.

**Begrundelse**
Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering.
…
Uddybende kommentarer:
*'... Tagrum kunne kun besigtiges fra gavllem, på grund af snævre forhold, samt manglende gangbro. Der tages forbehold for skjulte skader i nævnte områder.'*

*'8.8 Spær og lægter UN Rygning fremstår ikke som en ret linie, tagrygning 'hænger' en del. Da spærkonstruktion ikke er en beregnet præfab. konstruktion, bør der foretages en kontrol af spæropbygning.'*

Nævnet finder herefter, at forholdet har været tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, således at bemærkningerne har gjort en køber opmærksom på, at forholdet burde undersøges nærmere. Indklagede er derfor ikke ansvarlig herfor."

Arkitekt P.O. anførte på klagerens foranledning i skrivelse af 25/1 2009:

"**Ad. 1. Fortolkning af tilstandsrapport**
Tilstandsrapport …83 har under bygningsbeskrivelse litreret ejendommen utilstrækkeligt og i strid med reglerne herfor, således at litra A, beboelse, omhandler 3 forskellige sammenbyggede enheder, forskellige hvad angår alder, udformning, konstruktionsprincip og materialevalg.
Den fejlagtige litrering er kommenteret i skønserklæringen fra Ankenævnet for Huseftersyn.
Forholdet giver anledning til problemer ved lokalisering af tilstandsrapportens bemærkninger og senere anmeldelse af skader.
Der henvises til efterfølgende plan og foto af litra A's bygningselementer.

**Ad. 2. Skade på fundament og ydervægge**
Der forekommer gennemgående, konstruktivt betingede, revnedannelser i fundament og ydervægge og gavl for bygning A-1, vestlige tilbygning.
Af geotekniske undersøgelser fremgår, at tilbygningen er opført på fyld med en funderingsdybde på ca. 20 cm.
Årsagen til de forekommende revnedannelser findes at kunne henføres til utilstrækkelige funderingsforhold.

**Ad. 3. Skade på øvre dele af ydervægge**
Der forekommer gennemgående, konstruktivt betingede, revnedannelser i øvre dele af ydervægge og gavle for bygning A-1, øst- og vestlige afsnit. Årsagen til de forekommende revnedannelser skønnes at kunne henføres til utilstrækkelig stabilitet i loftskive og stabilise-

rende vægskiver, således at bygningen i sin nuværende udformning må betegnes som regningsmæssig ustabil.
Det omtales i tilstandsrapporten under pkt. 8.8, spær og lægter, at rygning fremstår ikke som en ret linje, tagrygning 'hænger' en del. Bemærkningen er angivet karakteren UN.
Forholdet omfatter, som også angivet i skønserklæring fra Ankenævnet for Huseftersyn, de 3 yderste spærfag mod øst. Forholdet skønnes ikke at være medvirkende til den skønnede ustabilitet ved bygningen som helhed. Entydig afklaring af konstruktive forhold betinger destruktive undersøgelser og statiske beregninger."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 6/12 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til den anmeldte skade. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

"I forbindelse med en større bygningsrenovering opdagede min klient et par år efter overtagelsesdagen nogle alvorlige skader på ejendommens sokkel, ejendommens vægge og ejendommens sålbænke. Endvidere konstaterede min klient, at ejendommen lider af alvorlige stabilitetsproblemer.

Efterfølgende indhentede min klient en teknisk rapport fra arkitekt P.O.. Jeg vedlægger til orientering kopi af arkitekt P.O.s rapport af 05.01.2007, hvori forholdene er nærmere beskrevet.

På baggrund af rapporten fra arkitekt P.O. er det min opfattelse, at tilstandsrapporten ikke indeholder en korrekt beskrivelse af manglerne ved ejendommen. Det er samtidig min opfattelse, at forholdet er dækket af den hos Nykredit Forsikring tegnet ejerskifteforsikring."

Selskabet har ved skrivelse af 18/3 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"De konstaterede revner i nordfacaden kan vi dække, og den tilstrækkelige udbedring er udkradsning og udspartling med mørtel.

Vores bygningskonsulent og den bygningssagkyndige mener ikke der er skader eller at der er nærliggende risiko for skade på huset der skyldes at fundamentet over 20 lbm ikke er ført til frostfri dybde.

I den forbindelse skal det nævnes:
1. Huset er fra 1959 og har stået siden. Dengang var der ikke regler om at fundamenter skulle føres til frostfri dybde, da der ikke fandtes bygningsreglementer på opførelsestidspunktet.
2. Det er kun på husets nordfacade at der er revner. Hvis der var sætningsrevner ville der være mere diffuse revner.
3. Den mest markante revne er ved vinduet hvor murværket har mindst styrke og revnen er ikke gennemgående.
4. P.O. har ikke besigtiget bygningen og mange af postulaterne er støttet af udtalelser som at det 'skønnes', '*formentlig*', 'indikerer'. På side 4 midt skriver arkitekt O. således: 'I den aktuelle skadesag bekræfter de forekomne revnedannelser i ydervæggene at der fortsat er bevægelser i fundament og ydervægge, formentlig foranlediget af utilstrækkelig fundering til frostfri dybde og bæredygtig bund.' Der er således ikke dokumentation for påstandene.

5. Den bygningssagkyndige K.M. peger også på tagkonstruktionen som værende medvirkende og den har i pkt. 8 i tilstandsrapporten fået karakteren UN.
6. Forsikringstager er selv fagkyndig med murværk, og skaden er anmeldt 3 år efter overtagelsen i forbindelse med en omfattende renovering hvor forsikringstager ville lave nye ydervægge inkl. fundamenter. Dette er oplyst til vores konsulent. Bemærk at der i tilstandsrapporten er oplyst om at bygningen er af massive ydervægge og altså uden isolering. Ejendommen er endvidere handlet for 595.000 kr., hvor den offentlige vurdering var 600.000 kr. og baseret på at den skulle renoveres.
7. Forsikringstager har ikke påvist at revnerne i nordfacaden er i nævneværdig bevægelse. Det er ikke sælger der har opsat pladerne, men den forrige ejer, jf. tilstandsrapporten. De reparationer der er lavet af revnerne er således lavet før sælger overtog ejendommen.

På denne baggrund fastholder vi vores afgørelse."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 15/4 2008 til nævnet:

"Af Nykredits brev fremgår det, at sagen alene handler om revner i den nordlige ydervæg. Dette er ikke korrekt, idet der revner i samtlige ydervægge - bortset fra østfacaden.

Nykredit anfører endvidere, at forholdene blev opdaget af min klient i forbindelse med ombygning af huset med blandt andet nye ydervægge. Hertil bemærkes det, at min klient aldrig er nået til ombygningen, idet min klient opdagede forholdene så snart bræddebeklædningen var afmonteret. Det er ej heller korrekt, at min klient skulle etablere et helt nyt fundament. Min klient havde blot planer om at skalmure huset, i hvilken forbindelse min klient ville lave et ekstra fundament til skalmuren.

Det fremgår af Nykredits brev, at man ikke indvendigt kunne konstatere revner i bagmuren. Hertil bemærkes det, at væggene er opført af 20 cm lecablokke, der tydeligvis er revnet hele vejen igennem. Dette kan med lethed konstateres ved en besigtigelse ude fra. Samtidig bemærkes det, at Nykredits bygningskonsulent, J.F. i forbindelse med besigtigelsen af ejendommen ved selvsyn konstaterede, at han kunne 'stikke sin tommestok igennem hele væggen'. Nykredit der således fuldt ud bekendt med, at muren er revnet helt igennem.

Det fremgår yderligere at Nykredits brev, at Nykredit er af den opfattelse, at de konstaterede revner ikke er forårsaget af det manglende fundament. Denne påstand bestrides som værende åbenbart fejlagtig, idet det er helt åbenlyst, at revnerne er afstedkommet af, at fundamentet ikke er ført til frostfri dybde. Samtidig bestrides det, at der ikke var krav til fundamentdybden i 1959, hvor ejendommen blev opført.

Af afsnit 4 i brevet fra Nykredit fremgår det, at jordprøverne indikerer, at der først vil indtræde sætningsskader på lang sigt. Hertil bemærkes det, at ejendommen på nuværende tidspunkt lider af meget betydelige sætningsskader. Således er det ganske tydeligt, at den vestlige del af hovedhuset har sat sig betragteligt. Gulvet i ejendommens badeværelse og i ejendommens spisekøkken falder således kraftigt på nuværende tidspunkt.

Nykredit har i brevet anført, at Nykredit kan dække en udkradsning og udspartling af revnerne i nordfacaden med mørtel. En sådan reparation er naturligvis henset til årsagen til problemerne helt uden værdi for bygningen, hvorfor denne løsning på ingen måde er acceptabel.

Nykredit har i brevet gjort meget ud af at nedgøre arkitekt P.O.s rapport af 05.01.2007, idet P.O. ikke har besigtiget ejendommen. Hertil bemærkes det, at det er korrekt, at P.O. ikke har besigtiget ejendommen - men blot udarbejdet en rapport på baggrund af omfattende fotomateriale. Ikke desto mindre er det helt åbenlyst, at P.O. - og bestemt ikke Nykredits bygningskonsulent - har vurderet sagen korrekt.

Af Nykredits brev fremgår det endvidere fejlagtigt, at min klient var fagkyndig på området. Også dette udsagn bestrides, idet forholdet rettelig var, at min klient på tidspunktet for købsaftalens indgåelse alene var halvt igennem læretiden som murersvend. Min klient var således på daværende tidspunkt ikke uddannet.

Som det er Ankenævnet for Forsikring bekendt har jeg på min klients vegne tillige indbragt sagen for Ankenævnet for Huseftersyn. I den forbindelse kan det oplyses, at der i denne sag blev afholdt syn og skøn den 03.04.2008. Jeg vedlægger til orientering kopi af ingeniør E.F. af 28.03.2008. Så snart rapporten fra E.F. foreligger, agter jeg at fremlægge den for Ankenævnet for Forsikring. Jeg skal derfor henstille til, at der ikke træffes afgørelse i sagen forinden jeg har fremlagt rapporten fra E.F. - og forinden jeg i øvrigt har haft anledning til at kommentere rapporten fra E.F..

På baggrund af ovennævnte fastholdes det, at Nykredit er forpligtet til at yde forsikringsdækning i sagen. Samtidig bestrides det, at der skal ske en reduktion i erstatningen som følge af, at min klient agtede at opføre en skalmur rundt om ejendommen. Dette forhold er sagen ganske uvedkommende."

Selskabet anførte i skrivelse af 27/6 2008 til nævnet:

"Den geotekniske rapport anbefaler en aftrapning, som er en form for betontrappefundament der lægges ned som en udligning af belastningen mellem kælderplan og ét-planet. Men der var ikke krav om dette i 1959, det var først med bygningsreglementet fra 1962 at der kom egentlige krav. Kopi af SBI 189 fra 1998, s. 18 vedlægges og her ses hvordan en aftrapning foretages.

Der er ikke sætningsskade på huset, hvis man deri lægger at huset er i gang med en aktiv sætning, men huset bærer præg af de forskellige belastninger i husets plan. Det bemærkes at indvendigt i badeværelset er klinker opsat uden de er sprunget/revnet, og vores konsulent kunne ikke konstatere revner indvendigt.

Da huset blev opført var der ikke krav om at fundament skulle føres til frostfri dybde. Der kan således ikke stilles krav om at vi skal erstatte en udgift på 75.000 - 100.000 kr. til understøbning af fundamentet.

Forsikringstager var gået i gang med en renovering og denne indebar udførelse af fundament under skalmur og opførelse af en skalmur, og det kan byggeteknisk godt udføres under de givne forhold, og i den forbindelse er det værd at bemærke, at den geotekniske rapport udtaler:

'Hvis der skal udføres en overbygning på eksisterende hus skal der udføres forstærkning af eksisterende fundament'.

Der er således ikke belæg byggeteknisk for en forstærkning af eksisterende fundament, jf. den geotekniske rapport, der er ikke pligt til dette efter betingelserne, jf. at der ikke er krav

om fundament til frostfri dybde og forsikringstagers renovering kan foretages selv om fundamentet over 20 m ikke er først til frostfri dybde."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 20/8 2008 til nævnet:

"I fortsættelse af tidligere korrespondance skal det oplyses, at min klient nu har konstateret, at nogle af ejendommens rygningsplader er knækket. Forholdet skyldes tydeligvis de konstaterede sætninger.

Min klient har endvidere bemærket, at væggen i ejendommens køkken nu også er revnet indvendigt, der hvor væggen i øvrigt også har en stor revne udvendigt.

Ovennævnte faktiske oplysninger fremsendes således at Ankenævnet kan træffe afgørelse på et korrekt grundlag.

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 2/9 2008 til nævnet:

"De omtalte rygningsplader, der skulle være revnet, er ikke umiddelbart en følge af sætninger, da dette ikke anses sandsynligt. En mere logisk forklaring må være den hængende tagryg som der er advaret om i tilstandsrapportens pkt. 8.8 med UN, der medfører belastning af rygningspladerne.

Vores konsulent har ikke konstateret indvendige revner, og det har den bygningssagkyndige i Ankenævnet for Huseftersyn heller ikke. Det har tidligere været gjort gældende at der er gennemgående revner, men vores konsulent har ikke konstateret dette, jf. hans rapport af 3. august 2006. Der har været forskellig vægbeklædning der har forhindret at mulige revner ikke er opdaget, men på det foreliggende er der ikke sandsynliggjort en sammenhæng med sætninger. Der kan være tale om almindelige sætningsrevner som ikke er unormale for huse af denne alder, og som der i øvrigt også ses andre steder.

Vi skal præcisere i forhold til vores brev af 27. juni 2008 at de i Ankenævnet for Huseftersyn omtalte revner som sætningsrevner, altså i nordvæg, i soklen mod nord, ved de to køkkenvinduer og i sålbænken, dækkes i form af en udkradsning og udfyldning."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 12/9 2008 til nævnet:

"Nykredit Forsikring anfører bl.a. følgende:

'De omtalte rygningsplader, der skulle være revnet, er ikke umiddelbart en følge af sætninger, da dette ikke anses sandsynligt. En mere logisk forklaring må være den hængende tagryg som der er advaret om i tilstandsrapportens pkt. 8.8 med UN, der medfører belastning af rygningspladerne.'

Ovennævnte udsagn er helt malplaceret, idet faktum er, at rygningspladerne ikke er revnet i den ende af huset, hvor den hængende tagryg befinder sig. Derimod er rygningspladerne revnet over ejendommens køkken, hvilket netop er over de store sætningsrevner i ejendommen.

For så vidt angår de indvendige sætningsrevner anfører Nykredit Forsikring, at det på det foreliggende grundlag ikke er sandsynliggjort, at disse har en sammenhæng med sætningerne. Samtidig anføres det, at der er tale om almindelige sætningsrevner som ikke er unorma-

le for huse af denne alder. Også dette udsagn savner nogen form for mening. Det er fuldstændig klart, at de indvendige revner hænger sammen med sætningerne. Således er revnerne konstateret lige nøjagtig ud for de udvendige revner."

Selskabet anførte i skrivelse af 23/2 2009 til nævnet:

"Indledningsvis mener vi ikke nævnet skal behandle forhold vedr. tagkonstruktionen, da dette ikke er behandlet af vores ejerskifteafdeling tidligere. Endvidere har forsikringstagers advokat fra begyndelsen valgt at klagetemaet skal være revner i sokkel, vægge m.m. og stabilitetsproblemer, ikke forhold vedr. tagbelægningen.

Med hensyn til sagens øvrige forhold bemærkes

1. Forsikringstager har købt et hus med bræddebeklædning, jf. vedlagte foto fra overtagelsestidspunktet.
2. Huset har fungeret med bræddebeklædningen, og først da brædderne tages ned efter ca. 3 år, ses revner, og skaderne anmeldes.
3. Huset har både en del med kælder og en et-plans del, og ved mødet mellem de to dele er der forskellig belastning af fundamentet.
4. Med den udformning huset havde ved købet med pladebeklædte ydervægge, er der ingen tegn på skader.
5. Det var først ved udgravningen af det nye fundament at det blev konstateret at det gamle fundament var ca. 30 cm. under terræn.
6. I 1959 var der ikke krav om at fundamenter skulle føres til frostfri dybde.
7. Der var ikke nærliggende risiko for skade, henset til at huset har stået siden 1959, og at revner i vægge ikke ses, henset til bræddebeklædningen.
8. Huse af denne type har et naturligt vedligeholdelsesbehov, og huset er et selvbyggerhus og købt som sådan af en selvbygger. De købte hus' kvalitet fremgår endvidere af tilstandsrapporten og det tilhørende kvalitetsmærke, samt prisen på det.
9. Forsikringstager skal til at bygge skalmur uden på husets mure, og derfor fjernes bræddebeklædningen. Og i den forbindelse er det planlagt arbejde, og derfor i virkeligheden uden forsikringsmæssig relevans.
10. De geotekniske rapporter angiver ikke at der skal udføres forstærkninger af det bestående hus' fundament, men alene hvis der skal bygges oven på."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 2/3 2009 til nævnet:

"Nykredit Forsikring anfører indledningsvis, at nævnet ikke skal behandle forhold vedrørende tagkonstruktion, da disse forhold ikke er behandlet af Nykredit Forsikrings ejerskifteafdeling tidligere.

Hertil bemærker jeg, at ankenævnet bedes behandle forholdet vedrørende tagkonstruktionen, idet det jo ganske klart fremgår af Nykredit Forsikrings brev af 23.02.2009, at Nykredit Forsikring ikke agter at dække dette forhold.

Om min klients og mit syn på sagen i øvrigt henviser jeg i det hele til arkitekt P.O.s og mine tidligere skrivelser til ankenævnet. Nykredit Forsikrings brev af 23.02.2009 ændrer således på ingen måde vores synspunkter i sagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

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 vedligeholdelsesstand.

…

**15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav**

Forsikringen er udvidet til at dække følgende:

1. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…

**17. 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 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 udtaler:

Nævnet finder at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende årsagen til revnedannelserne, herunder også om og i hvilket omfang den utilstrækkelige fundering indvirker på fremtidige sætninger. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald må foregå ved domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen