806/08

Den 3. november 2008 blev i sag nr. 73.457:

xxxx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte sætningsskader i den forsikrede ejendoms gavl mod syd og på facader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de konstaterede sætningsskader er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget fra forsikringens dækningsområde. F.s.v. angår forventede restsætninger har selskabet henvist til, at disse er af så begrænset omfang, at der ikke er nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ejendommen er opført i 1917, og der er i 1975 opført tilbygning. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2005. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 11/4 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	I fundamentet under gavlen mod syd er der en enkelt revne.
		K1	I fundamentet under facaden mod vest er der et par enkelte revner.

…

	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	I gavlmuren mod nord er der en revne i den første liggefuge over tegloverliggeren over hoveddøren og hvor der desuden er lidt udfald af puds og desuden ligger tegloverliggeren ikke helt stabilt.
		K2	I facademuren mod vest er der flere revner i studs- og liggefuger og herunder en større revne til højre for vinduespartiet til stuen og en lidt mindre revne, der går igennem en enkelt teglsten, til venstre for vinduet til værelset og desuden er der revnedannelse i liggefugen umiddelbart over vinduet i kvisten og med lidt løstsiddende puds.
		K1	I gavlmuren mod syd er der en revne i studs- og liggefuger og igennem et par enkelte teglsten fra vinduet med den blyindfattede rude og ned til fundamentet.
		K2	I gavlmuren mod syd er profiljernet i liggefugen over vinduet med den blyindfattede rude til stuen rustanløbet og desuden er profiljernet helt ubeskyttet.
		K2	I kvisten mod vest er der lidt nedfald af de nederste teglsten på siderne af kvisten.
	3.6 Indvendig vægge	K1	I stuen er der lidt løstsiddende puds i lysningen til vinduet med den blyindfattede rude i gavlen mod syd og der er lidt nedfald af puds forneden ved fodlisten på bagmur gavl mod syd. Med min fugtighedsmåler kan jeg ikke registrere nogen opfugtning.

…

B	**Beboelse - tilbygning**		
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	I gavlmuren mod øst er der en revne i den første liggefuge over bagdøren og hvor der er lidt udfald af puds.
	3.6 Indvendig vægge	K1	I soveværelset er der en revne i den indvendige væg mod badeværelset og forgangen.

…

Karakterer
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele."

Ved skrivelse af 30/11 2005 - suppleret med skadeanmeldelse af 24/12 2005 - anmeldte klageren via sin advokat, at der på den forsikrede ejendom var blevet konstateret væsentlige sætningsskader. I forbindelse hermed fremlagde advokaten rapport af 11/11 2005 fra entreprenør- og byggefirmaet J.H. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"Ved gennemgang af boligen den 8/11-05 blev det konstateret at Sydgavlen har sat sig. Dette ses tydeligt på stuegulvets fald samt revner i muren. Sætningsskaderne er værst ved det sydvestlige hjørne.

Ved gennemgangen blev følgende skader konstateret.

Skade:	Lokalitet:
Udfaldene fuger.	Sydgavl, Vestfacade.
Blottet armering.	Sydgavl.
Revner gennem sten og fuger.	Sydgavl, Vestfacade.
Vindueshuller sidder skævt.	Sydgavl, Vestfacade.
Gulvet hælder.	Stue.
Trukket murværk.	Vestfacade.
Vinduer er klemt.	Sydgavl, Vestfacade.
Løstsiddende puds på sokkel	Sydgavl, Vestfacade
Revner i fundament.	Sydgavl, Vestfacade.
Hældende vægge.	Sydgavl.

Skaderne på gavlen er så omfattende at gavlen og ca. 2 meter af Vestfacaden skal nedtages, eksisterende fundament fjernes.

Et nyt fundament laves som kan bære vægten af huset. På Vestfacaden vil det endvidere være nødvendigt at mure en ny overlægger over stuevindue da den nuværende har sået sig. Ved vinduet i forstuen er der også skader på murværket efter sætningen, disse burde kunne repareres uden yderligere indgreb. Gulvet i stuen oprettes med flydespartel.

Overslag på reparation af sætningsskader:
…
Samlet forventet pris forventer at ligge mellem 160.000,- - 180.000,- kr. eks. moms."

Selskabet lod herefter ejendommen besigtige af Just Consult. Besigtigelsen fandt sted den 1/3 2006. Af den på baggrund heraf udfærdigede rapport af 19/5 2006 fremgår:

"***Konstruktive forhold***
Huset er opført i år 1917 med en tilbygning i 1975, materialerne er skalmuret pudset vægge. Væggene er 330 mm tykke, hvorpå der påsat en 1/1 stensvæg på et senere tidspunkt, formodentligt i 1975. Soklen er udført af en tvivlsom kvalitet beton, ses på foto 9, der ses tydelige stenreder i betonen.
Gavlene er oprindeligt muret til kippen, men er siden beklædt med trægavle.

Skadeforhold
Skaden som er anmeldt:
Huset sætter sig i gavlen mod syd, der er tillige sætninger i den n/ø-lige del af facaden. Væggen i gavlen, er ca. 4,5 cm ude af lod, gulvet er ca. 2,5 cm ude af vater. Der er en kraftig revne i bagmur som formur, ses på foto 5 og 10. Trægavlen mod syd er løs, vinduet sidder ligeledes løst.

Skadeudbedring
Se vedlagte gennemgang fra entreprenørfirmaet, J.H.
…
Afsluttende bemærkning

Årsagen til skaden skønnes at kunne være, oplyst af ovenn. håndværksmester J.H., at der ned i byen har været et større anlægsarbejde med renovering af kloakker, og grundet de særlig jordbundsforhold har de, grundvandssænkninger som blev foretaget, kunnet være en årsag til at fundamentet skrider på nærværende ejendom.
Som det ser ud p.t. vil der være en nærliggende risiko for at huset sætter sig yderligere, derfor tilrådes at lade udføre en geo-teknisk undersøgelse af bundforholdene. De i rapporten nævnte skader under punkt 3.1, vil ikke kunne henføres direkte til nærværende skade, pris på disse forhold ansættes til 10.000,- excl. moms.
I tilstandsrapporten … mangler der bemærkninger til terrændækket i stuen, pkt. 2, en bonus pater bygningssagkyndig ville have observeret skævheden i henholdsvis gulvet og i væggen ved bl.a. at gå på gulvet og ved at kikke på afstanden mellem loft og væg, foto 4.
Der mangler bemærkninger under facader til den løse gavl, ville være opdaget ved at åbne vinduet.
Der mangler bemærkninger til sætningsskaderne i den nordvendte facade.
Under sokkelbemærkningerne mangler der angivelse af de alvorlige skader som ses på foto nr.9."

Det indklagede selskab og den bygningssagkyndiges ansvarsforsikringsselskab foretog den 15/6 2006 fællesbesigtigelse med henblik på afklaring af muligt regreskrav. Af den på baggrund heraf udfærdigede taksatorrapport af 16/6 2006 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse:**
Under besigtigelsen konstateredes der følgende:

01. Det er anført, at der er sætningsskader på den sydvendte gavl.
Under besigtigelsen udførtes der kontrollodning med en 200 cm. lang lodstok, og det kunne konstateres, at gavlen ud mod østfacade hælder udad med ca. 1 cm. pr. 100 cm.
Der konstateredes endvidere enkelte revner i murværket.

02. På den sydvendte gavl er der en del smårevner i sokkelpuds, såvel som pudslaget stort set ikke har vedhæftning til underlaget.
På et felt under vindue, var pudslaget hugget af, hvilket afslører en rimelig dårlig betonblanding i soklen.

03. På vestfacade registreredes der en del revner i murværket.
Fremtræder dels over vinduesoverliggere, og dels i brystningsmure. Der er endvidere revnedannelser ud mod gavle, revner af en type som indikerer mindre sætninger i murværket.
Ved flugtning af skiftegang kunne det ses, at der er tendens til mindre sætning ud mod nordgavl - skønsmæssigt 1 - 2 mm.

04. Indvendigt i stue kunne det konstateres, at gulvkonstruktion såvel som loftskonstruktion falder ud mod det sydvestlige hjørne.
På gulvet måltes faldet til ca. 1,5 cm. over 100 cm. ud mod sydvest.

05. I stuen kunne det endvidere konstateres, at der er en del revner i bagmure, enkelte rimelig markante.
Det konstateredes endvidere, at den vestvendte gavlmur, primært i det sydvestlige hjørne, hælder udad med ca. 2 cm. over 100 cm.

06. Under besigtigelsen forevistes gavlvindue i sydgavl (tagetage).
Det kunne her konstateres, at vinduet til dels er løstsiddende.

Foranstående punkter kan kommenteres som følger:

00. Grundlæggende kunne det konstateres, at der er tale om en bygning der oprindeligt er opført i 1917, og hvor der på et tidspunkt er foretaget ommuring af formur, formentlig i forbindelse med opførelse af tilbygning i 1975.
Der er ingen informationer om fundamenternes tilstand, men formentlig er den oprindelige bygning opmuret på syld, og i forbindelse med ommuring af formur, er der sandsynligvis udført en let fundering - formentlig ikke til frostfri dybde.

01. Revnedannelserne er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og er givet karaktererne hhv. K1 og K2.
Skævhederne i gavlen er så små, at jeg ikke umiddelbart finder at BS har mulighed for konstatering i forbindelse med en visuel gennemgang.

02. Revnerne i sokkelpuds i den sydvendte gavl er ikke korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, idet det er noteret, at der blot er en enkelt revne - givet karakteren K1.
I tilstandsrapporten er der intet noteret omkring delvist løstsiddende sokkelpuds.

03. Revnerne i vestfacade er alle beskrevet i tilstandsrapporten, og er givet karakteren K2.
I tilstandsrapporten er der intet anført om mulige sætninger, ej heller i form af note.

Til trods for manglende angivelse af mulige sætninger, vil jeg betegne karakteren som værende dækkende, for umiddelbart er der tale om revner af ældre dato, hvor der ikke umiddelbart er indikatorer på fortsatte sætninger.

04. Skævheder på gulv, loft og vægge i stue er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
Under besigtigelsen, hvor en del af gulvet var frilagt, kunne skævhederne fornemmes, men alt afhængig af møblering under huseftersynet, har BS formentlig ikke haft mulighed for konstatering.
Det konstateredes, at fodlister har kontakt med råbeton, og at der ikke er revner i betonlaget. Disse forhold indikerer, at gulvet er lagt med mindre skævheder, og at der tilsyneladende ikke er sket nævneværdige sætninger siden gulvet er lagt.

Umiddelbart finder jeg ikke at der er tale om en mangel i den foreliggende tilstandsrapport.

05. Revner i bagmure har under huseftersynet været dækket af tapet, og BS har ikke haft mulighed for registrering.

06. Vinduet i gavlen har formentlig været løstsiddende under huseftersynet, og forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3."

På foranledning af det indklagede selskab blev der den 16/6 2006 foretaget geoteknisk undersøgelse af firmaet Andreasen & Hvidberg K/S. I den herefter udfærdigede rapport af 1/10 2006 hedder det bl.a.:

"**5. Funderingsforhold**

5.0 Eksisterende fundamenter
Ved de udførte frigravninger 1 og 3 er bygningen truffet direkte funderet med fundamentsunderkant i 0,6 m dybde under terræn. Under fundamentet er der truffet et 0,7-0,8 m tykt lag muld. Under mulden er der truffet sand.

Mulden under fundamentsunderkant er truffet med et glødetab på 3,4-5,2 % svarende til at der resterer sætninger i muldlagene på 2,4-4,1 cm pga. svind i humusstoffer. Sætninger vil forløbe i ryk og over en tidsperiode på 10-50 år afhængigt af iltningsgrad.

5.1 Udbedring af skader
Ønskes der en fremtidig sætningsfri konstruktion anbefales det at føre fundamenterne ned på sætningsfrie lag af sand i 1,3-1,4 m dybde under terræn.

Dette udføres mest hensigtsmæssigt ved at foretage en sektionsvis understøbning af sydgavl og vestfacade.

Der er imidlertid ikke foretaget supplerende boringer/frigravninger på østfacade og nordgavl, hvorfor der ikke kan angives en grænse for understøbningen.

Samtidigt må det forventes at de trufne muldlag også findes under gulve, hvorfor der tilsvarende her skal udføres enten et selvbærende dæk på punktfundamenter, som er ført ned på sætningsfrie sandlag, eller alternativt bortgrave de muldholdige lag under gulve."

Ved skrivelse af 20/10 2006 afviste selskabet at dække de konstaterede sætningsskader. I samme skrivelse anerkendte selskabet at dække nedfaldet sokkelpuds og løstsiddende trægavl og gavlvindue. Selskabet fandt, at sidstnævnte ikke var et resultat af ejendommens sætning.

Ved skrivelse af 3/1 2007 til selskabet anmodede klagerens advokat om tilladelse til at indhente yderligere oplysninger fra det firma, som foretog den tidligere udførte geotekniske undersøgelse. Selskabet accepterede dette.

Af en herefter af firmaet Andreasen & Hvidberg K/S til klagerens advokat fremsendt e-mail af 5/7 2007 fremgår:

"I vor rapport … af 1. okt. 2006 afsnit 5.0 er der beskrevet sætninger under fundamenter pga. svind i humusstoffer i muldlag på 2,4-4,1 cm.

Supplerende kan vi oplyse at sætningerne vil komme som dels totalsætninger, og dels som differenssætninger.

Sætningsforløbet over fundamentet vil derfor være uensartet, både hvad angår størrelsen af nedsynkningen, men også tidsrammen. Undlades udbedring af forholdene skal der derfor påregnes større revnedannelse i fundamenter, der kan indebære svigt i den øvre konstruktion."

På baggrund heraf anmodede klagerens advokat ved skrivelse af 6/7 2007 selskabet om at revurdere sagen.

Ved skrivelse af 31/8 2007 til klagerens advokat meddelte selskabet, at det havde besluttet at lade en anden ingeniør/geotekniker gennemgå sagen.

M.O. fra firmaet Grontmij/Carl Bro A/S kommenterede i e-mail af 4/9 2007 den tidligere udfærdigede rapport fra firmaet Andreasen & Hvidberg K/S. I e-mailen hedder det:

> "Det er ærgerligt, at det geotekniske firma ikke har foretaget målinger (nivellement til murskifte i ydermure) til vurdering af sætningernes faktiske størrelse.
>
> Huset er tilsyneladende funderet på muld, men der er ikke nøjere beskrevet hvilken type muldjord der er tale om - sandet eller leret muldjord???. Dette er ellers god kutyme og sædvanlig praksis ved geologisk og geoteknisk bedømmelse, og også vigtigt ved bedømmelse af risikoen for kommende sætninger. Og der er i øvrigt heller ikke foretaget styrkemålinger i muldlaget (vingeforsøg eller rammesondering).
>
> Det organiske indhold er fundet til 3,4 - 5,2 % ved glødetabsbestemmelse. Denne metode er ret usikker til bestemmelse af nedbrydeligt organisk materiale (bl.a. på grund af usikkerheden ved reduktion for kemisk bundet vand og krystalvand). Det er vores klare erfaring, at analyse jf. "Walkley & Black" er den mest retvisende metode til bestemmelse af nedbrydeligt organisk materiale.
>
> I rapporten har man beregnet de forventelige restsætninger ved at tage procenten (fra glødetabsbestemmelsen) og multiplicere denne med lagtykkelsen.
>
> Jeg vurderer, at dette er en meget forenklet og en overdreven forsigtig metode. Idet det jo herved forudsættes, at alt organisk materiale forsvinder 100 % - og samtidig at det fulde bidrag bliver til en sætning. Ingen af delene er imidlertid korrekt.
>
> Erfaringer viser da også, at sekundære sætninger som følge af nedbrydning af organisk materiale er væsentlig mindre end hvad man beregner sig til ved ovennævnte metode.
>
> Jeg har jo ikke set huset eller jordprøverne, så derfor er de efterfølgende vurderinger med store forbehold, men umiddelbart har jeg svært ved at tro, at de fremtidige egentlige sætninger kan blive meget større en 5 - 20 mm.
>
> Men den omstændighed at fundamentet kun går til 0,6 meters dybde, står på muld og samtidig er ret 'sprødt' kan meget vel betyde, at det kan være udsat for varierende små bevægelser som følge af frost samt variationer i jordens fugtforhold ligesom det vil være følsomt overfor vibrationer og rystelser. Dette vil betyde at revnerne vil blive ved med at genopstå efter reparationer - så alene af den grund vil en forstærkning med understøbninger være en god ting.

Vedrørende gulvet så vil jeg umiddelbart tro, at det skulle være tilstrækkeligt at foretage en simpel opretning idet restsætningerne må være moderate. Det bør dog forinden undersøges, om der er hulrum under klaplaget, hvis det er tilfældet er der jo risiko for senere pludselige sætninger.

Hvorvidt sætningerne indebærer risiko for svigt i husets øvrige konstruktioner kan det være svært at svare på, men ud fra erfaringer, husets alder og forventelige fremtidige sætninger så er det lidt svært at tro."

Selskabet anmodede herefter firmaet Grontmij/Carl Bro A/S om at foretage yderligere undersøgelser med henblik på at foretage en mere realistisk vurdering af de forventede fremtidige sætninger.

Af teknisk notat dateret 1/11 2007 fra firmaet Grontmij/Carl Bro A/S fremgår bl.a.:

"**1 FELTARBEJDE**
1.1 Gravning den 11. oktober 2007

Efter aftale er den 11. oktober 2007 udført håndgravninger ved facade mod vej (G1) og ved sydlige gavl (G2) til nærmere afklaring af funderingsforholdene. Gravningerne er suppleret med forsøg med let rammesonde i 4 positioner.

Gravningerne er ført til 1,5 á 1,6 m's dybde under eksisterende terræn.

De trufne jordbunds- og funderingsforhold er optegnet på vedlagte boreprofiler.
…
2 VURDERING
Ved begge gravninger er fundamentet udstøbt over fyld / muld.

Fundamentet er klart mere udsat ved gravning G2, hvilket er i god overensstemmelse med de observerede udvendige revneskader. Ved gravning G2 er muldmægtigheden under fundamentet således væsentlig større, fundamentet er ikke i frostfri dybde og fundamentet er udført i en kombination af teglsten og syldsten. Et lignende fundament skjuler sig formentlig bag påstøbningen ved gravning G1.

Som situationen er observeret og ud fra de udførte laboratorieforsøg skønnes en fortsat sætningsudvikling i størrelsen 1 - (2) cm. Det forventes, at sætningsudviklingen vil være i lighed med den nuværende, dvs. at de største sætninger og differenssætninger forekommer i den østlige del, hvor funderingen er dårligst. Sætningsudviklingen vil primært ske som følge af organisk omdannelse i muldmaterialerne. Det faktum, at funderingen generelt er af dårlig kvalitet og med vekslende funderingsniveauer spiller også ind.

Ved en belastningsmæssig uændret situation forventes sætningerne at ske over en længere årrække. Sætningerne vil kunne betyde behov for gentagende reparationer. Det er erfaringsmæssigt således, at tidligere revner over tid vil have en tendens til, at slå op igen de samme steder selvom det ofte kun er af kosmetisk karakter.

Det er en forudsætning at større beplantninger fjernes rundt langs huset således, at væsentlig roddannelse i mulden ind under funderingen undgås.

> Skal sætninger stoppes må der ske en fuldstændig understøbning til faste intakte bæredygtige glaciale sandaflejringer i ca. 1,5 m's dybde. Et sådant indgreb er imidlertid ikke uden risiko og kan godt udløse nye revnedannelser. Der skal i givet fald udarbejdes et detaljeret projekt."

Ved skrivelse af 19/11 2007 fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på dækning af sætningsskader.

Klageren var fortsat utilfreds med afgørelsen, hvorfor sagen blev indbragt for nævnet den 21/2 2008.

Klageren har ved sin advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold vedrørende sætningsskader er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten bl.a. gjort gældende, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Advokaten har endvidere henvist til den af Andreasen & Hvidberg udarbejdede geotekniske rapport samt til den af samme firma til ham fremsendte e-mail af 5/7 2007. Endelig har advokaten gjort gældende, at det vedlagte billedmateriale dokumenterer, at der allerede er sket betydelige differenssætninger og dermed skade på ejendommen.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 18/3 2008 til nævnet bl.a. anført:

> "**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**
>
> Klager har anmeldt sætningsrevner på ejendommen. I forbindelse med salget af ejendommen blev der udarbejdet tilstandsrapport. I denne er der 4 K2-anmærkninger og 1 K1-anmærkninger på facader/gavle. Disse anmærkninger går på revnedannelser og pudsudfald på nord-, vest- og sydfacaden.
>
> Det fremgår af Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, at sætnings- og stabilitetsrevner der ikke skønnes at være i ro, men heller ikke vurderes at give skader på andre bygningsdele, skal anmærkes med karakteren K2.
>
> Det er derfor Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de K2-anmærkninger der er givet i tilstandsrapporten, er dækkende for det konstaterede skadebillede.
>
> De allerede konstaterede sætningsskader er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, da de ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
>
> Der henvises i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 4.
> …
> Det er derfor kun relevant at vurdere, om der er nærliggende risiko for, at der sker yderligere sætninger på ejendommen af et omfang, der kan betegnes som skader.

Til brug for denne vurdering blev der i første omgang udarbejdet geoteknisk rapport fra Andreasen og Hvidberg, der vurderede, at ejendommen fremadrettet vil sætte sig 2,4-4,1 cm. over 10-30 år. I forbindelse med sagens behandling og klagers henvendelse blev det fundet nødvendigt at få sagen vurderet af et andet ingeniørfirma. Til formålet blev ingeniør M.O. fra det kendte ingeniørfirma Grontmij/Carl Bro udvalgt. M.O. udtalte kritik af dels selve den geotekniske undersøgelse og dels af analysemetoden, som han fandt meget forenklet og baseret på ukorrekte forudsætninger.

Dansk Boligforsikring A/S valgte derfor at få foretaget endnu en geoteknisk undersøgelse, til at supplere den tidligere undersøgelse. Denne undersøgelse viste, at de kommende differenssætninger vurderes at være langt mindre end oprindeligt antaget. Den mere detaljerede geotekniske undersøgelse viste skønnet sætningsudvikling i størrelsesordenen 1-(2) cm. Samtidig blev det vurderet, at sætningerne vil fremkomme de samme steder, som der tidligere har været konstateret revner.

Klager vil derfor kun skulle forvente at skulle foretage udbedring af mindre revner i ydermurene fremover. Dette går ikke ud over hvad man som køber kan forvente henset til husets alder og de anmærkninger, der var i tilstandsrapporten.

Den væsentligste del af ejendommen er opført i 1917 med en tilbygning i 1975. På den del af ejendommen hvor der er anmærket sætningsrevner, er fundamentet fra 1917. I 1917 var der ingen fastsatte regler for, hvor meget en ejendom måtte sætte sig. Det er derfor ved vurdering af restsætninger, væsentligt at holde fast i, at sætningerne skal vurderes ud fra de normer, der var gældende på opførelsestidspunktet.

Klager var allerede ved købet gjort opmærksom på, at der var tale om en ældre ejendom med en række anmærkninger på revnedannelser i ydermure. Selvom revnedannelser i ydermure udbedres, har de en tendens til at komme tilbage igen det samme sted. Når man således køber en ejendom, der har 5 anmærkninger på facaderne - heraf de 4 på alvorlige skader - må man forvente en vis løbende udbedring af disse.

Klager oplyser i klageskemaet til Ankenævnet, at det er Deres opfattelse, at der allerede er sket differenssætninger, der kan betegnes som skader.

Som nævnt ovenfor, er de konstaterede skader på det udvendige murværk omtalt i tilstandsrapporten.

De indvendige revner har den beskikkede bygningssagkyndige af gode årsager ikke kunnet anmærke, i det der tidligere har siddet tapet på disse vægge. Revnerne er for de flestes vedkommende mindre, forventelige pudsrevner. Enkelte steder ses der også pudsudfald. Da klagers ejendom er fra 1917, er det ikke usædvanligt at se disse revner og pudsudfald. En bygning vil altid stå og bevæge sig i større eller mindre grad, og denne type revner opstår derfor. Jo ældre en ejendom er, jo oftere vil man også se pudsudfald. Det skyldes, at puds med tiden mister vedhæftningen til underlaget som følge af alder.

Udbedringen består af oppudsning af revnerne.

Sådanne mindre revner og pudsudfald er helt sædvanlige for en ejendom fra 1917 og derfor ikke omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1:

…

For så vidt angår den mere markante revne, som klager fremsender billede af, korresponderer den med de alvorlige revner, der er konstateret udvendigt. Der er således ikke noget usædvanligt i at finde en revne indvendigt på ydervæggen, når der er anmærket alvorlige revner på ydermure.

Når man køber en ejendom med alvorlige anmærkninger på revner i ydermurene, kan man ikke forvente at finde bagmurene helt uden revner.

Det er derfor fortsat Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de konstaterede revner ikke er klart forkert anmærket i tilstandsrapporten. Forholdet er derfor undtaget ejerskifteforsikringen.

Det vurderes, at der er en risiko for restsætninger af størrelsesordenen 1 måske 2 cm. Dette er ikke noget der afviger fra tilsvarende bygninger med de funderingsnormer der var gældende i 1917. Der er ikke tale om, at der er nærliggende risiko for skade på ejendommen - forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

3. Konklusion:

Samlet set kan det konkluderes, at de vurderede restsætninger på ejendommen er af et så begrænset omfang, at de må siges at være forventelige på en ejendom fra 1917.

For så vidt angår de sætningsrevner der er konstaterbare, er disse omtalt i tilstandsrapporten og ikke klart forkert anmærket med karakteren K2.

Klagen bør derfor afvises."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 14/4 2008 til nævnet bemærket:

"Dansk Boligforsikrings svar er baseret på den nye rapport som forsikringsselskabet fik udarbejdet af ingeniørfirmaet Grontmij I Carl Bro A/S. Forsikringsselskabet henholder sig til at dette firma har skønnet sætningsudviklingen i størrelsesordenen 1 - 2 cm, hvorimod Andreasen & Hvidberg havde vurderet differenssætningerne til 2,4 - 4,1 cm.

Der er for begge firmaers vedkommende tale om skøn, og det er min opfattelse at den usikkerhed der åbenbart er med hensyn til vurderingen af fremtidige revnedannelser må komme min klient til gode.

Det skadesbillede der tegner sig for ejendommen, tyder på at der er ganske alvorlige problemer med ejendommens funderingsforhold, idet der allerede er opstået væsentlige skader i forhold til tilstanden ved købet af ejendommen, og skaderne har konstant udviklet sig siden min klient købte ejendommen.

Jeg skal derfor fastholde den indgivne klage.

Jeg tillader mig at bemærke at jeg nu har indbragt sagen for Ankenævnet for huseftersyn, idet den bygningssagkyndige ikke har reageret på min henvendelse til ham."

Herefter har selskabet i skrivelse af 25/4 2008 til nævnet anført følgende:

"I anledning af advokatens brev skal det præciseres, at den geotekniske undersøgelse som blev udført af Grontmij I Carl Bro A/S netop blev udført på grund af mangler i den tidligere rapport fra Andreasen & Hvidberg. Jeg henviser til ingeniør M.O.'s bemærkninger, som fremgår af bilag …

Den skønnede sætningsudvikling, som fremgår af den seneste rapport - udført af Grontmij I Carl Bro A/S - er følgelig baseret på et betydeligt bedre grundlag, og derfor må disse resultater tillægges mere vægt end det meget forsigtige estimat, som fremgår af rapporten fra Andreasen & Hvidberg.

Dansk Boligforsikring A/S har ikke kendskab til, at skaderne skulle have udviklet sig som anført af klagers advokat. Tværtimod viser de af klager fremsendte billeder et skadesbillede som præcist svarer til det, som kunne konstateres ved besigtigelsen d. 1. marts 2006.

For en god ordens skyld skal det præciseres, at billederne markeret '12' i klagers bilag … viser et gavlvindue på 1. salen, som sidder i en løs gavlbeklædning. Der er således ikke tale om revner eller skævhed pga. sætning, men alene om at gavlbeklædningen sidder løst. Dette forhold er ikke anmærket i tilstandsrapporten, og Dansk Boligforsikring A/S har tidligere accepteret, at dække dette forhold."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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 nævnt 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 udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at antage, at de konstaterede sætningsskader er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. På det foreliggende grundlag finder nævnet det endvidere ikke godtgjort, at der er nærliggende risiko for skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabet afgørelse, der findes at være i overensstemmelse med de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand