818/09

Den 4. maj 2009 blev i sag nr. 73.862:

xxxxxx xx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over, at selskabet - i forbindelse med anmeldte sætningsskader på den forsikrede ejendom - har afvist at dække efterfundering af ejendommen.

Selskabet har anerkendt at dække støbning af et plant gulv i værelse samt reparation af revne i skab i værelse. Derimod har selskabet afvist at dække efterfundering af ejendommen med henvisning til, at det ikke er sandsynliggjort, at der - ud over de anerkendte forhold - foreligger skader eller nærliggende risiko for skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1964, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/1 2006. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 12/9 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Ejendommen vurderes generelt og efter alderen at være i rimelig god stand.
Der må påregnes nogle reparationer/udbedringer.
For at fastholde ejendommen i god stand skal anbefales målrettet vedligehold.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**

A Beboelse

1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel	K1	Der konstateres enkelte svindrevner i sokkelpuds.

…

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K2	Generelt mindre fuge-tegldefekter i facader.
3.6 Indvendig vægge	K1	Revne/defekt område ved væg mod køkken fra bryggers.
	K1	Enkelte indvendige døre binder.

…

Karakterer:

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

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **4**			
…				
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår? **... – Homes Sundhedsattest da vi købte det**	☒	☐	☐
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Nyt badeværelse – okt. 2002.**	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Medbyg på pkt. 0.4**	☒	☐	☐
	…			
1.	**Fundamenter/sokler**			
	…			
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor? **Det gamle badeværelse.**	☒	☐	☐
	…			
2.	**Kælder/krybekælder/ventileret hulrum**			
	…			
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op Gennem gulvet (ikke gulvafløb)? **I det bageste værelse, der var en gammel nedsivningsbrønd ved muren.**	☒	☐	☐
	…			
3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
	…			
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor? …"	☐	☒	☐

Den 13/1 2006 anmeldte klageren til selskabet, at der var konstateret sætningsskader i ejendommen. Selskabet modtog i forlængelse heraf en kort udtalelse af 30/1 2006 fra klagerens murer, der anbefalede en geoteknisk undersøgelse.

Der blev herefter via Arkil Fundering A/S indhentet geoteknisk undersøgelsesrapport fra COWI.Af rapporten, der er dateret 30/5 2006, fremgår bl.a.:

"**1 Indledning**

Til bestemmelse af årsagen til at ovennævnte enfamiliehus hælder ca. 10 cm er COWI blevet bedt om at foretage en geoteknisk undersøgelse.

Det er oplyst, at huset blev opført i ca. 1965. Huset er opført i en etage uden kælder.

De nuværende ejere har beboet huset i ca. 1 år.

2 Mark- og laboratoriearbejde

Den 7. april 2006 udførte vi et gennemgående nivellement af et murskifte rundt om huset. Huset blev besigtiget både udendørs og indendørs.

18. april 2006 udførte vi 2 boringer, B1 og B2 med en boredybde på hhv. 6 og 5 m. Boringerne er udført med hydraulisk drevet miniboreværk på larvebånd. Endvidere blev der udført 2 prøvegravninger til bestemmelse af den udførte fundering herunder funderingsdybden.

3 Konstaterede forhold

3.1 Nivellement

Det højest nivellerede punkt på murskiftet var ved husets sydvestlige hjørne, og det laveste punkt var ved husets nordøstlige hjørne. Højdeafvigelsen blev målt til 73 mm.
Gulvene i huset er ikke nivelleret, men gulvene var mærkbart skæve.

3.2 Revner

Udvendigt: Huset fremstod pænt, dog med enkelte revner i facaderne mod øst og syd.

Indvendigt: I entreen var der revner i skillevægge mod køkken. I værelse i husets sydøstlige hjørne var der en kraftig revne i væg mod gang. Revnen var forsøgt udbedret med elastisk fugemasse.

3.3 Lagfølge og styrkeegenskaber

B1: Fra terræn blev der truffet sandfyld til 4,6 m under terræn (m u. t.). Sandfylden var stedvis muldblandet. Herunder blev der truffet glaciale aflejringer øverst bestående af groft smeltevandssand til 5,3 m u. t. hvorfra der blev truffet morænegrus til boringens bund.

Rammemodstanden i de trufne fyldlag varierer mellem 2 slag og 5 slag pr. 200 mm nedsynkning. I de intakte, glaciale aflejringer står sonden fast på sten 4,6 m u. t.

B2: Fra terræn blev der truffet sandfyld til 3,8 m u. t. Sandfylden var muldblandet til ca. 2 m u. t.. Herunder blev der truffet glaciale aflejringer øverst bestående af smeltevandssand til 4,6 m u. t. hvorfra der blev truffet morænegrus til boringens bund.

Rammemodstanden i de trufne fyldlag varierer mellem 1 slag og 11 slag pr. 200 mm nedsynkning. I de intakte, glaciale aflejringer blev rammemodstanden bestemt til 20 slag.

For en detaljeret beskrivelse af jordbunds- og funderingsforholdene henvises til de vedlagte boreprofiler, bilag … og ...

3.4 Funderingsforhold

Ved 2 prøvegravninger har vi bestemt husets funderingsdybde. Det fremgår heraf, at fundamentet er ført til hhv. 1,0 og 1,1 m.u.t.

3.5 Sætningsegenskaber

De trufne fyldlag af sand er løstlejrede, og dermed moderat sammentrykkelige.

De glaciale aflejringer af sand og grus er kun svagt sammentrykkelige.

4 Sætningernes og revnedannelsernes årsag

Nedenstående er angivet mulige årsager til sætningernes og revnedannelsernes årsag.

- Med de konstaterede forhold er huset funderet over oversiden af de bæredygtige lag
- Utætte ledninger i jorden. Løstlejret sand omlejres ved tilførsel af vand. Der kan ske en materialetransport.
- Vibrationer fra vejen.

5 Konsekvenser uden efterfundering

Såfremt der ikke udføres en efterfundering forventer vi, at der fortsat vil optræde mindre deformationer under fundamenter og gulve, som kan udløse nye revnedannelser.

Erfaringsmæssigt er den største del af sætningerne overstået, og det kan derfor overvejes at undlade en efterfundering. Der må dog påregnes forøgede udgifter til vedligeholdelse hvis efterfunderingen undlades.

Det kan ikke anbefales kun at efterfundere en del af huset, eksempelvis husets randfundament. En delvis efterfundering vil i det aktuelle tilfælde kunne fremkalde revnedannelser i overgangen mellem områder der efterfunderes, og områder der ikke efterfunderes.

Undlades det at efterfundere huset, vil huset være mere udsat for revnedannelser end korrekt funderede huse. Ændres forudsætningerne for husets tilstand væsentligt ved f. eks. øget trafikbelastning eller vejbump er der risiko for nye sætninger med deraf følgende revnedannelser pga. større vibrationer i jordlagene under vej og hus.

6 Udbedringsforslag

Kan der ikke accepteres yderligere sætninger af huset med deraf følgende revnedannelser bør huset efterfunderes…"

Ejendommen blev den 27/6 2006 besigtiget af selskabets bygningskonsulent, som på baggrund heraf udarbejdede intern rapport af 7/8 2006. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**
Der er konstateret stor sætningsrevne på indervæg i værelse (ca. 2 cm) sydøstlige hjørne, samt mindre sætning af gulv i værelse (ca. 2-3 cm fald over 1 m) Derudover er der konstateret mindre skæve gulve i resten af beboelsen samt sætning i væg mellem bryggers og køkken. Sætningsrevnen i skabet er forsøgt repareret med Akrylmasse, dette er dog tørret helt ind og revnen er åben. Sælger har bygget nyt badeværelse i 2002 og i den forbindelse repareret revnen på den modsatte side ud mod gang, og her er der ingen revne, så der er ikke sket nogle sætning i de sidste 4 år. Sætningen kan godt være en følgeskade fra den nedsivningsbrønd som sælger omtaler under pkt. 2.5 eller i forbindelse med at badeværelset blev opført eller måske efter en rørskade som har vasket noget sand med ud og derved undermineret indervæg /gulv.

Arkil fundering har lavet en Geoteknisk undersøgelse. (se rapport)

Konklusion af rapport:
Huset er funderet oven på sand. Fundamenter har en dybde på ca. 1 meter og der er målt sand til ca. 4 meters dybde. Årsagen til sætningen vurderes af Arkil til at være.

- Bygningen er funderet over oversiden af bæredygtige underlag.
- Utætte ledninger i jord.
- Vibrationer fra vej.

Jeg har talt lidt med B.H. fra Arkil fundering og hans personlige mening er at man ikke skal efterfundere bygningen men må acceptere risikoen for mindre sætninger fremover.

4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom
Måske
…
9. Er skaden/skaderne helt eller delvist nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, tag da stilling til om du finder skaden/skaderne korrekt beskrevet? Begrund svaret
Pkt. 3.1 beskriver mindre fuge-tegldefekt i facader.
Sætningen mellem bryggers og køkken er nævnt under pkt. 3.6 karakter K1
Gulve samt sætningsrevne i indervæg i skab er ikke nævnt.
…
16. Beskriv skadeomfang og udbedringsmetode. Estimér udbedringsomkostningerne ex. moms
Jeg mener kun vi skal ind i en reparation af revnen i skabet og måske en opretning af gulvet i sydøstlige hjørne af huset. Men jeg kan ikke garantere yderlige sætninger jf. rapport fra Arkil."

Ved skrivelse af 8/9 2006 til klageren anerkendte selskabet at dække reparation af revne i skab i værelse samt støbning af plant gulv i værelse. Derimod afviste selskabet at dække efterfundering af ejendommen.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, og der fulgte nogen korrespondance mellem en af ham antaget advokat og selskabet.

I en af klageren til selskabet fremsendt skrivelse af 27/6 2007 hedder det:

> "I henhold til behagelig telefonsamtale d.d. fremsendes hermed en kopi af salgsvurderingen fra N. i M. af 18. januar 2007. (bilag vedlagt.)
>
> Her er et par vigtige punkter som tydeligvis skulle have været anført i tilstandsrapporten. Synlige tegn sætninger: revner over karm i bryggers, skorsten synker og tækker karme & gulve skæve. Beskrevet i tilstandsrapporten under pkt. 3.6 Revne/defekt område i væg karakter K.1.
> Dette foranlediger en skævvridning og svækkelse af huset, i en sådan grad at det stort set må ligestilles med totalskade.
> Revne ved vindue gående fra loft til ca. ½ m fra gulv i badeværelse er ikke beskrevet.
> Badeværelse er bygget oktober 2002, så at der ikke har været bevægelser siden badeværelset blev bygget er en ukorrekt konklusion.
> Tilbud på udbedring har ikke på noget tidspunkt kunne accepteres.
> Efter tilstandsrapportens tekst er huset i rimelig stand, småreparationer udbedres, mindre indvendige overflade defekter."

Af den vedlagte vurdering af 18/1 2007 fra Nybolig fremgår:

> "Efter besigtigelse af ovennævnte ejendom og med hensynstagen til den geotekniske rapport udarbejdet af Arkil A/S i maj 2006 vedr. selvsamme ejendom, må vi konstatere husets fysiske tilstand er i en sådan stand at huset ikke repræsenterer en egentlig værdi. Det er af vores overbevisning at det vil være utrolig svært for ikke at sige næsten umuligt at sælge et hus der ikke er funderet ordentligt, har meget tydelige sætningsskader samt stadig er i bevægelse.
>
> Med hensyn til grunden på 1.726 m^2 så repræsenterer denne selvfølgelig en værdi men denne værdi vil også være belastet af husets fysiske tilstand herunder fundering idet en evt. køber må påregne store udgifter til efterfundering eller store udgifter til nedbrydning af det nuværende hus."

Selskabet og klageren var i telefonisk kontakt med hinanden den 14/9 2007. Af et af selskabets medarbejder på baggrund heraf udfærdiget telefonnotat fremgår bl.a.:

> "Ft oplyste at han ikke kunne se, at revnerne havde udviklet sig siden overtagelsen. Den markering han havde sat på revnen i badeværelset 20. feb. 07 havde ikke udviklet sig yderligere. Han oplyste at ydervægge/facaderne var i orden og uden problemer, men at det kun

> var de indvendige vægge og gulve. Ft. nævnte noget med en skorsten, som træk gulvene skæve?? Dette er ikke umiddelbart anført i rapp fra COWI."

I forlængelse heraf rettede selskabet telefonisk henvendelse til COWI. Af selskabets telefonnotat fremgår:

> "Talt med COWI N.N.D. – han kan ikke umiddelbart måle/beregne hvor meget huset vil sætte sig yderligere. Men han oplyser at huset er funderet på sand og der ikke vil ske noget med huset – medmindre der sker en påvirkning udefra, som f.eks. rystelser fra tung trafik, ændret grundvandsspejl eller pælefundering af en naboejendom.
> Ejendommen er dårligt funderet i forhold til jordbundsforholdene, men der er ikke sket en skade siden overtagelsen, og der vil ikke ske noget medmindre der sker en ændring udefra.!"

Ved skrivelse af 25/9 2007 til klageren fastholdt selskabet afslaget på forsikringsdækning.

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance, hvilket ikke resulterede i ændring af selskabets afgørelse.

Sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 25/4 2008, fremgår:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
>
> Vi står med et stort økonomisk tab efter køb af hus d. 01-01-2006. Efter tilstandsrapporten var det små fejl som kunne udbedres. En revne k1 mellem køkken og bryggers viser sig at være en del af en sætningsskade der forgrener sig videre ud i centrum af huset. (Skorsten synker og trækker gulve, karme og vægge ned. Sætning af gulv og væg i bagerste værelse (øst værelse) er ligeledes ikke beskrevet. Der bliver foretaget boreprøver af Cowi A/S som påviser grunden under fundamentet ikke er bæredygtig.
> D.v s uden fundering står vi tilbage med et hus der vil fortsætte revnedannelser og som vil blive meget svært at sælge.
> Cowi skriver 'kan funderes' hvilket tolkes som for spinkelt af vores forsikring
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?...
>
> Underfundering af huset for at undgå nye revnedannelser. (Cowi's rapport side 5 pkt. 5-6)."

Klageren har mere udførligt redegjort for sagen i en vedlagt supplerende redegørelse.

I forlængelse heraf har klageren i skrivelse af 9/5 2008 til nævnet anført:

"Med reference til det senest fremsendte materiale kan vi oplyse at vi pr. 07-05-2008 med behjælpelighed fra Home i E. er kommet i besiddelse af den tidligere udførte tilstandsrapport fra 2001. Den påviser væsentlige forskelle som havde været udslagsgivende ved køb af huset. Den før omtalte revne mellem bryggers/køkken K1 er i 2001 beskrevet som sætningsskade i entre/køkken. Soklen har karakter som K1 i rapporten fra 2005 og K2 fra rapporten i 2001. Der skrives yderligere i 2001 at : Vedligeholdelsesstanden er mindre god. Der er reparationer og vedligeholdelsesarbejde som skal udføres, førend almindelig vedligeholdelse er tilstrækkelig. I 2005 skrives : Ejendommen vurderes generelt og efter alder at være i rimelig god stand. Der kan konstateres betydelige skævheder af gulve hvilket kan bekræftes ved brug af waterpas. Det undrer at samme bygningssagkyndige I.F. der har udført begge rapporter og som havde kendskab til sætningsproblem fra tidligere tilbageholder så væsentlig information. Vi fremsender hermed henholdsvis konklusionen fra Nybolig i M. ved Statsautoriseret Ejendomsmægler J.A. samt fra Home i E. ved Statsautoriseret Ejendomsmægler M.S.A. som ligeledes skønner at huset uden udbedring ikke kan værdisættes. En alternativ metode til at stabilisere forholdene mod almindelig underfundering kunne være Uretek metoden, hvilket koster ca. det halve. Ved denne metode injiceres en let resinbeton i jordlagene under huset. Det injicerede ekspanderer og skulle kunne anvendes til at løfte konstruktionerne tilbage eller sikre mod yderligere komprimering af det ca. 5 meter tykke gruslag som huset er bygget på. Det er uacceptabelt at vi uden oplysninger herom skal leve med deformiteter og revner resten af vores tid i huset. Vi må konkludere at med ejendomsmæglernes udtalelser at huset pt. er af så ringe værdi at det ikke kan matche den vurdering fra E.H. byggekonsulent fra Nykredit Forsikring og som afslaget overfor os beror på."

Foranlediget af klagen har selskabet ladet COWI foretage ny undersøgelse af ejendommen. I et på baggrund heraf udfærdiget geoteknisk notat af 1/9 2008 hedder det bl.a.:

"Ref. a: Geoteknisk rapport nr. 1 sagsnr. P-... dateret 30. maj 2006

1 Indledning

Med henvisning til Deres brev dateret 16. juli 2008

Er der udarbejdet følgende notat som svar på spørgsmål fremsat i ovennævnte brev.

Spørgsmålene behandles enkeltvist i det følgende

2 'Er der sket en udvikling i de eksisterende revner, siden COWI's første besigtigelse af ejendommen?'

2.1 Indvendige revner

I badeværelset i husets østlige ende kan der konstateres en revneudvikling. På besigtigelsestidspunktet var der på den østlige væg markeret et datopunkt med d. 20. februar 2007. Fra dette punkt udgik der en tynd revne på ca. 10 cm i retning mod gulvet. Husejeren oplyste at den visuelle revneudvikling primært er sket i badeværelset. I ref. a er beskrevet en revne i skab i det sydøstlige værelse. Husejeren har efterfølgende taget tapetet ned i gangen og det kan konstateres at revnen er gennemgående og kan ses på væggen fra gangen. Der kan ikke umiddelbart konstateres anden revneudvikling. Det skal hertil nævnes at væggene generelt i huset er tapetseret og en revneudvikling er derfor vanskelig at fastslå.

2.2 Udvendige revner

Der kan ikke konstateres nye revner udvendig. Der blev ved besigtigelsen foretaget et udvendigt nivellement. hvor der blev målt sammenlignelige skævheder som tidligere, se ref. a.

3 'Er der kommet nye revner til, siden COWI's første besigtigelse på ejendommen?'

Revner i badeværelset er ikke tidligere beskrevet og det må derfor konstateres at der er kommet nye revner i husets badeværelse. Dette bekræftes af husejeren jf. ovenstående.

4 'Bidrager skorstenen til at trække bygningen nedad?'

Ved indvendigt nivellement kan det konstateres at dybdepunkt i køkken og gang er beliggende ved skorsten, hvilket dog ikke kan konstateres i bryggers. Hertil skal nævnes at det ikke er oplyst hvorvidt bryggers er projekteret med fald.

Såfremt skorstenen er placeret på gulvene er det ikke usandsynligt at denne har bidraget til skævhederne i gulvene, da der ved skorstenen vil være en koncentreret last. På nuværende grundlag er det ikke muligt at fastslå om sætninger stadig pågår.

5 'Hvor store er skævhederne i gulvet (målt ved nivellement)?'

For at fastlægge eventuelle skævheder på indvendige gulve er der foretaget indvendig nivellement. Nivellementet er foretaget i henholdsvis stue, køkken, bryggers, gang og sydøstligt værelse. Da der i huset er forskellig gulvbelægning er nivellementet foretaget separat i hvert rum og i det følgende er resultaterne angivet som difference mellem højeste og laveste punkt i hvert rum.

Rum	Diff. (mm)	Antal målepkt.	Bemærk.
Stue	41	7	-Laveste punkt SØ hjørne -Højeste punkt NV hjørne
Gang	65	6	-Laveste punkt i midt gang -Højeste punkt ved hoveddør
Køkken	15	5	-Laveste punkt SØ hjørne -Højeste punkt NV hjørne
Bryggers	11	2	-Laveste punkt ved bagdør -Højeste punkt væg mod gang
SØ værelse	54	5	-Laveste punkt NØ hjørne -Højeste punkt SV hjørne

Der er ikke foretaget målinger i badeværelset, da det ikke oplyst hvorvidt gulvet er projekteret med."

Selskabet har herefter over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 4/11 2008 bl.a. anført:

"Nivellement af gulvene viste, at gulv i stue har en skævhed på 4,1 cm over 7,5 m, i gangen er der en skævhed på 6,5 cm fra indgang til gangareal ved køkken (gangen er bygget i vinkel), i køkken er der en skævhed på 1,5 cm over 4 m og i bryggers en skævhed på 1,1 cm over 3,5 m. Vi henviser til plantegning med indskrevne mål. Det vil sige, at skævheder ved gulve varierer fra ca. 0,3 - ca. 0,6 cm pr. meter.

Vores vurdering
Huset er opført i 1964 og har pt. stået i 44 år. Der er sket en sætning i sælgers ejertid, hvor den gennemgående revne i værelse fremkom samt revner i husets østlige hjørne ved tidligere badeværelse, som var forenden af gangen. Vores forsikringstagers sælger har flyttet badeværelset og udbedret sætningsrevner i 2002. Ved den seneste besigtigelse foretaget af Cowi i 2008 er der ikke kommet nye revner til udvendigt. Indvendigt er der en længere revne i badeværelse, men den revne har jf. forsikringstagers forklaring ikke udviklet sig siden februar 2007.

Ifølge Cowis rapport fra maj 2006 er huset funderet på sand, og erfaringsmæssigt er den største del af sætninger overstået. Vi finder at Cowis konklusioner underbygges af ovennævnte, idet der ikke er sket revneudvikling af betydning siden reparation af sætningsrevner i 2002.

Cowis rapport fra 2008 kan ikke udtale sig om skorstenens opbygning, om den har bidraget til skævhederne i gulvet, og om sætninger stadig pågår.

Vi finder på foreliggende grundlag, at det ikke er sandsynliggjort, at huset fortsat sætter sig, og at der er nærliggende risiko for fortsat revneudvikling.

Med hensyn til, at udefra kommende påvirkning som øget trafikbelastning og byggeri kan igangsætte sætninger, finder vi, at sådanne forhold er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Her skal alene bedømmes forholdene på overtagelsestidspunktet, og selv om huset er funderet på sand, er der ikke sket en revneudvikling af betydning efter vores forsikringstagers overtagelse af huset i 2006.

Vi kan ikke tillægge salgsvurderingen fra Nybolig selvstændig vægt, idet ejendomsmægleren ikke er geotekniker, og værdiansættelse er baseret på det udgangspunkt, at huset stadig er i bevægelse.

Bortset fra gulv i værelse, som vi har anerkendt at dække, er der ikke skævheder i gulvene, der i sig selv udgør en skade. Desuden er køkken, bryggers og gang ikke rum, der skal møbleres.

Vi kan på det foreliggende grundlag ikke anerkende at skulle dække en efterfundering.

Vores forsikringstager er velkommen til at vende tilbage, hvis han får afdækket fejl ved skorstenen. Desuden er vores forsikringstager velkommen til at vende tilbage om et år, hvis han mener, at revneudvikling er fortsat, hvorefter vi vil besigtige og beslutte, om der skal foretages nye undersøgelser."

Hertil har klageren i skrivelse af 9/11 2008 til nævnet bemærket:

"Angående forklaring omkring gennemgående revne i værelse som er tilbudt udbedret var der fra gangens side hvor der var tapet ingen synlig revnedannelse . Efter tapetet blev fjernet har Cowi konstateret at der er udvikling af revne i væg ved bagerste værelse hvilket tydeligvis påviser Nykredits vurdering af at 'fugemassen er skrumpet i revnen' ikke er i overensstemmelse med sandheden. Fugemassen har nogle steder sluppet, andre steder er der nye revner. M.h.t. revne på badeværelse hvor Nykredit pointerer der ikke er nogen bevægelse af revne pr. 20/2 2007 var pt. gældende. Ved Cowis seneste undersøgelse kunne der konstateres bevægelse. Der blev ligeledes konstateret et gab i højre hjørnesamling på badeværelsets dørkarm (set fra badeværelse), samt en mindre revnedannelse i væg ud fra hjørnesamlingen. Det nævnes fra Nykredit at det er uden betydning. Vi mener at det er af betydning at der på så nyt et badeværelse ses udvikling af ovennævnte problemer. Nykredit antager at der ikke fortsat sker revneudvikling. Det påvises i Cowis seneste rapport at der sker bevægelser. Vi mener stadig de bør holdes ansvarlig for den alvorlige situation huset ved overtagelsen senere viste sig at være i. Forsikringen pointerer at de ved evt. senere udvikling af skader p.g.a. udefra kommende forhold ikke vil være ansvarlige. Som en sidebemærkning kan nævnes at der med retskinne (måleredskab 2,5 m samt tommestok) fra stuegavl ned til værelsegavl er en difference af gulv på 11 cm. Idet der i stue er lagt laminatgulv på 2 cm og i værelse er beton, fratrækkes disse 2 cm. Med hensyn til Ejendomsmæglernes vurderinger af salgs og ejendomsværdien (Nybolig M., Home i E.) blev disse ansættelser vurderet ud fra at huset er i bevægelse. Dette er blevet bekræftet fra Cowis seneste rapport. Alt faldt fra Ejendomsmæglernes side på den udarbejdede Geotekniske Rapport som skal følge huset. Vi vil gerne anmode om ankenævnets stillingtagen om Nykredits opfordring til om undersøgelse af skorsten vil have relevans for sagens samlede afslutning.

Selskabet har i skrivelse af 18/11 2008 til nævnet anført:

"Vi henviser til de to indhentede rapporter fra Cowi.

Det fremgår af den første Cowi rapport af 30. maj 2006 pkt. 3.1, at huset udvendigt har en højdeafvigelse på 7,3 cm fra husets sydvestlige hjørne (stuegavl) og til husets nordøstlige hjørne (værelsesgavl).

Af den anden Cowi rapport af 22. august 2008 pkt. 2.2 fremgår, at der ikke kunne konstateres nye revner udvendigt, og at der blev foretaget et udvendigt nivellement, hvor der blev målt sammenlignelige skævheder som tidligere - dvs. den i rapport af 30. maj 2006 (= ref. a) nævnte skævhed på 7,3 cm.

Med hensyn til gulves skævheder mener vi, at det er afgørende, hvorledes skævheden er i de enkelte rum, og ikke hvor skævt huset måtte være ved en måling på langs. Desuden vil betongulv i værelse blive rettet op, idet vi har anerkendt dækning af dette værelsesgulv."

Efterfølgende er parterne fremkommet med yderligere kommentarer i flere skrivelser til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

14.2
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.

14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.

14.4
Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

a. 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:

Efter sin gennemgang af de fremlagte oplysninger, herunder rapporterne fra COWI, finder nævnet det ikke godtgjort, at der er risiko for fremtidige sætninger af en væsentlig størrelse. Nævnet finder derfor på det foreliggende grundlag ikke anledning til at pålægge selskabet at betale for en efterfundering af huset.

Derimod finder nævnet, at selskabet - ud over genopretningen i værelset - skal bekoste en opretning af gulve i stue og gang.

Herefter, og idet nævnet har bemærket sig, at selskabet har tilkendegivet, at det i givet fald er indstillet på at revurdere sagen på et senere tidspunkt,

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal bekoste en opretning af gulve i stue og gang.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand