816/09

Den 30. marts 2009 blev i sag nr. 74.428:

xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx xxxxxxx xxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningstilbud i forbindelse med en anmeldt sætningsskade.

Selskabet henviser til, at den tilbudte dækning sikrer, at der ikke sker en yderligere sætning, hvorfor klageren ikke har krav på mere.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1960, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/7 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 29/3 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K2	Revner i sokkel overfor hoveddør med videre forløb op i mur, se punkt 3.1.
	K1	Stedvis revner i sokkel. Note: Revner er overfladerevner der kan medføre løst sokkelpuds.
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Revne over terrassedør i stue. Note: Revne bør udbedres for at undgå følgeskader.

		K2	Revne i mur overfor hoveddør. Note: Revne ses tidligere repareret, men er genopstået.
		K2	Generelt revner i murvinger mod tag. Murvinge ved garage samt murvinge mod syd er skæve/forskubbede foroven.
3.6	Indvendig vægge	K1	Enkelte revner i vægge i garage.
		K1	Hultlydende vægfliser i køkken.
		K1	Enkelt revne mellem pladesamlinger og mur.
…			
4.	**Vinduer og døre**		
4.1	Døre		
		K1	Enkelte døre er skæve og falder i.
4.4	Sålbænke	K2	Fuger i sålbænke er faldet ud og der er løse klinker.
…			
6.	**Gulvkonstruktioner og gulve**		
6.1	Gulvkonstruktioner	K1	Revne i betongulv ved garageport.
…			
		K1	Gulve er generelt skæve og har hældning mod garage. Note: Der er ikke synlige tegn på skader, så skævhed vurderes aldersbetinget.
6.2	Belægninger	K1	Parketgulve gaber i samlinger."

Klageren anførte i skadeanmeldelse af 29/3 2007 til selskabet:

> "Beskrivelse af skaden
> Hvordan vil du beskrive skaden: Omfattende sætningsskader i fundament, som har betydet skæve vægge og skæv tagryg. Sætninger har givet fugt i kernen under badeværelse og opstigende fugt i indervægge
> Hvordan blev skaden opdaget: ved nærmere undersøgelse af krybekælder med kamera og fugtmåler (jf vedlagte fotobilag)
> Hvornår blev skaden opdaget (Dato og klokken:Krybekælderen blev undersøgt den 20.3. kl 17
> Har bygningsskaden betydning for bygningens brugbarhed:Ja
> Hvis ja, hvorfor: Der er begrundet frygt for, at sætningsskaderne og fugten vil skade bygningen yderligere på længere sigt. Tilstanden er ikke stabil.
> Hvis nej, hvorfor ikke:
> Hvor i ejendommen er skaden opstået:I fundamentet/under fundamentet
> Hvad er beskadiget: Sokkel, bærende vægge, tagkonstruktion, fundament og rør under badeværelse."

T.F.H. fra C.L.L.H. A/S besigtigede på vegne af selskabet forholdet den 30/4 2007. Som følge heraf anførte han i skadekonsulentrapport af 18/5 2007:

> "Besigtigelsen startede i ejendommens badeværelse mod vest, hvor der kunne konstateres synlig revne i gulvfliser jf. det i tilstandsrapporten beskrevne. Herudover konstateredes svagt fugeslip ved gulvvarmestyringen samt 'skruk' flise nederst på væg bag samme.
> Ved indtræden i rummet, konstateredes en svag 'kloaklugt.'
> I forbindelse med indgangsdør til stue mod øst, sås svag revne bag tapet ved dørindfatning og 'overligger.'

Forsikringstager (FT) fremviste herefter sætningsrevne på ydermur på terrasse mod syd, samt revne i murværk over udgangsdør til terrasse fra stue.
Videre sås sokkel mod syd med revner.
De øverste tre skifte på mur mellem stue og terrasse sås forskubbet ca. 2 cm.
Tillige sås øverste del af brandvægge mod naboer henholdsvis mod øst og vest, at have forskubbet sig tilsvarende.
Der sås tillige revner i brandmur mod nabo mod vest.

Besigtiges ejendommen fra haveareal, ses på tagryg og spærdrager på terrasse at ejendommen hælder 4 - 5 cm mod vest. Dette kan også ses indvendigt på gulve, hvor der er korrigeret for denne hældning på fodpaneler og køkkenskabes sokkel med tilskæringer.

FT fremviste opfugtning i væg mellem køkken og bryggers bag vaskemaskine. Opfugtningen var tør ved besigtigelsen.
Derudover fremvistes opfugtning og løsnet tapet nederst på væg mellem badeværelse ag soveværelse.
FT oplyste han havde understøttet gulvet i soveværelset ved væggen da dette var fjedrende. Understøttelsen blev foretaget i krybekælder.
Væggen var tør ved besigtigelsen."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 11/6 2007 til klageren:

"Vi har modtaget skadekonsulentens rapport. På baggrund af rapporten må vi desværre meddele, at vi ikke kan erstatte de anmeldte skader.

Jeg har vedlagt en kopi af skadekonsulentens rapport til din orientering.

Derfor dækker vi ikke sætningsrevnerne m.v.
Ifølge skadekonsulenten var de anmeldte sætningsrevner og skader på facader og gulve i vid udstrækning nævnt i tilstandsrapporten (se skadesrapporten). Der er ikke tale om en forværring af forholdene udover hvad, der er forventeligt uden vedligeholdelse.

Det samme er gældende for fugtindtrængningen i væggen, som også er beskrevet i tilstandsrapporten.

Skadekonsulenten vurderer samtidigt, at du havde kendskab til mange af skaderne inden overtagelsen, og at en del af skaderne er opstået som følge af, at forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten, ikke er udbedret."

Klageren var ikke tilfreds med afgørelsen, hvorfor rådgivende ingeniør P.O.J. fra P. Consult besigtigede forholdet. Han anførte som følge heraf i rapport af 2/10 2007:

"Bedømt ud fra de målte skævheder er huset skævt relativt jævnt faldende mod syd. Det skal dog bemærkes. at nivellementet på de 2 facader er udført uafhængigt af hinanden, og er derfor ikke udtryk for en absolut skævhed.
De geotekniske forhold ved ITB 2 er sammenlignelige med forholdene i B1, dog med lidt større afstand til ikke sætningsgivende aflejringer. Forholdene i HB 3 er væsentlig forskellige fra B1, med væsentlig større dybde til ikke sætningsgivende aflejringer. Dog er fundamentet tilsyneladende også ført dybere i dette område.

Der er foretaget beregning af forventede konsolideringssætninger med forhold som ved B1. Der fås teoretisk beregnede sætninger i størrelsen 2 - 3 cm. Beregningen sammenholdt med de målte skævheder (ca. 4 - 5 cm ved B1) indikerer, at huset kan være 'født' med en vis skævhed af fundamenter. Dette underbygges af, at skævhederne af gulvet er mindre end skævhederne af fundamenterne (primært i stuen/sydfacade) og at der tilsyneladende ikke er skæve døre etc.. Forskydning af mursten i sydfacade på terrasse (foto …) kan skyldes dels 'født' skævhed/ sætning under opførelse.

De relative få revner generelt indikerer, at der er en relativ god sammenhæng i husets konstruktioner og at en del bevægelser optages ved vinduespartier.

Konsolideringssætningers tidsforløb er logaritmisk. Ved fremskrivning af skævhederne/-sætningerne fås de fremtidige sætninger til ca. I - 2 cm over de næste 70 - 90 år med forhold som ved HB 3. Sætninger fra den organiske omdannelse skønnes beskeden, grundet aflejringernes karakter og sammensætning.

De fremtidige sætninger vil medføre fortsatte revnedannelser, alt overvejende i sammenhæng med nuværende revnedannelser, også fordi skævhederne tilsyneladende er relativ jævnt stigende mod syd.

Indvendigt vil skævhederne ligeledes fortsætte, dog i mindre takt, grundet den lavere belastning.

Revnedannelserne i badeværelsesfliser kan have sammenhæng med vandskade i 2005 og/eller afløbsrør fra bruseniche og skønnes umiddelbart ikke at have sammenhæng med sætningsforløbet generelt.

Udbedring

Der er opstillet 3 udbedringsforslag.

Ingen udbedring
Såfremt der ikke foretages udbedring vil bevægelsesmønsteret indbyrdes i husets konstruktioner være uændret i forhold til nu. Der vil i så fald skulle forventes øget vedligeholdelse af murværk udvendigt ved omfugninger og opkradsning af revner i sokkel. Indvendigt primært øget vedligeholdelse i form af revneudbedring, især på malede vægflader. Der skønnes ikke at være øget risiko for brud på kloakledninger etc.. For alle forhold skal øget forstås i forhold til et korrekt funderet byggeri af tilsvarende alder.

Der må således forventes større årlige vedligeholdelsesomkostninger end for korrekt funderet byggeri af samme alder.

Stabilisering af jordvolumen
Alternativt kan funderingen forbedres ved injektiering med jordstabiliserende materiale, f. eks. Uretek Geo - Plus. Metoden skønnes til en vis grad at kunne forbedre jordens stivhed under fundamenter og under krybekælderen uden opgravning og uden fjernelse af krybekælderkonstruktionen.
Herved opnås en 'blød' forbedring af jordens sætningsegenskaber. Derved forventes opnået en væsentlig formindskelse af den fremtidige sætningsrisiko, samt en 'blød' overgang til naboejendommen. Samtidig skønnes bevægelsesmønsteret uændret og dermed næppe andre revnedannelser end de nuværende. Metodens effektivitet er dog vanskelig at eftervise.

Der foretages således ikke opretning af gulve mv..

Udbedringsomkostningerne skønnes væsentlig mindre end ved undermuring/minipæle.

Undermuring/minipæle
Belastningen er størst på facadefundamenter, såvel fra gulvkonstruktion, facader og tagkonstruktion. Foretages udbedring af funderingen alene af facadefundamenter ændres bevægelsesmønsteret væsentligt. Det vurderes derfor, at der kan forekomme skævheder og revnedannelser andre steder i konstruktionen end de nuværende.

Såfremt der foretages udbedring af funderingen, anbefales denne foretaget for såvel indvendige som udvendige konstruktionsdele. Dette betyder dog, at der kan forekomme differenssætninger specielt over for naborækkehus (nr. 11) vest for nr. 9. Alene ved udbedring af funderingen, uanset denne foretages som undermuring og/ell. ramning af minipæle, må der forventes revnedannelser og skævheder andre steder end de nuværende. En fuldstændig udbedring vil i praksis betyde rydning af alle indvendige konstruktioner. hvor der er krybekælder, undtagen skillevæg mellem garage/badeværelset bryggers og værelse/gang/-køkken.

Selve udbedringen vurderes, at skulle foregå som en kombination af undermuring af yderfundamenter og ramning af minipæle indvendigt efter rydning af krybekælderkonstruktionen, efterfulgt af ny gulvkonstruktion. Der er mulighed for at forbedre isoleringsforholdene og rette gulvene op.

Metoden vurderes meget omkostningstung i forhold til husets alder og tilstand i øvrigt."

Selskabet anførte herefter til klageren:

"Jeg vedlægger kopi af rapport fra Geoteknikker til din orientering.
Af rapporten fremgår det en del af de skævheder der er konstateret i huset skyldes, at huset og gulvene er funderet på sætningsgivende underlag.

Geoteknikker har foreslået 3 forskellige udbedringsforslag.

1. Der foretages ingen udbedring.
2. Der laves en stabilisering af jordvolumen
3. Der laves en undermuring/minipæle

Alle 3 løsninger forventes at kunne give fremtidige sætninger/revner, hvor løsning nr. 1 nok vil give mest løbende vedligeholdelse.

Hvis løsning nr. 1 vælges vil vi tilbyde dig en skønsmæssig erstatning til fremtidig vedligeholdelse af huset.

Vi vil tilbyde løsning nr. 2. hvor huset stabileres med Uretek.

Løsning nr. 3 kan selv om den ofte opfattes som den rigtige løsning godt vise sig at være yderst problematisk, da dit hus er en del af en rækkehusbebyggelse.
Hvis dit hus stabilisere uden de øvrige sammenbyggede huse stabiliseres kan der komme betydelige differenssætninger med større revner til følge. I øvrigt vurderer geoteknikker metoden er omkostningstung henset til fremtidig revnerisiko, husets alder og tilstand i øvrigt."

U. udarbejdede herefter et tilbud om stabilisering af gulve og fundamenter. Af tilbuddet fremgår:

"**Tilbuddet omfatter:**

Stabilisering af et aftalt afgrænset område på 53,5 meter fundament til 3,4 meter under terræn, nuværende fundament er ca. 1,9 meter under terræn.
Stabilisering af 11,0 kvadratmeter gulv fra underkant klaplag til 3,4 meter under terræn
Renovering af ca. 10,0 m revne i klaplag / gulv.

Etableringsomkostninger	kr.	5.000,-
Stabilisering af 53,5 m fundament til 3,4 m under terræn	kr.	290.600,-
Stabilisering af 11,0 m2 gulv til 3,4 m under terræn	kr.	5.150,-
Renovering af ca. 10,0 m revne i klaplag / gulv	kr.	5.350,-
lalt	kr.	319.100,-

Priserne er ekskl. moms."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 28/11 2007 til klageren:

"Jeg vedlægger hermed tilbud fra Uretek som aftalt.

Tilbuddet beløber sig til 319.000 kr. + moms = 398.750 kr. inkl. moms.

Vi acceptere erstatningens størrelse og du bedes aftale det videre forløb med Uretek såfremt du vælger denne løsning.

Ønsker du i stedet at få lavet en traditionel understøbning vil erstatningen kunne bruges til dette formål.
Uden jeg har lavet beregninger på en traditionel udbedring vurderer jeg du vil komme meget langt med den accepterede erstatning, hvis det er det du ønsker. Du kan evt. kontakte lokale murer og få deres vurdering/pris.

Vælger du en traditionel understøbning bør du kontakte os så der kan laves en entrepriseforsikring inden arbejdet påbegyndes."

Statsaut. ejendomsmægler T.S.L. anførte i skrivelse af 30/1 2008:

"VURDERINGSPRIS

Ejendommens kontante salgspris vurderes til DKK 2.995.000 ud fra de oplysninger der er i tilstandsrapporten.
Ejendommens kontante salgspris vurderes til DKK 2.250.000 ud fra den geotekniske rapport (svarende til afslag på 25 %)."

Klageren har ved skrivelse af 3/8 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække omkostningerne til en undermuring af fundamentet. Subsidiært ønsker

han at få foretaget en stabilisering og herudover kompenseres økonomisk på grund af værdiforringelse af ejendommen. Klageren har til støtte herfor anført:

"I forbindelse med mit huskøb i 2006 angav Tilstandsrapporten, at der var visse 'naturlige' skævheder i huset som følge af dets alder. Da jeg undersøgte krybekælderen indgående viste det sig dog, at der var væsentlige sætningsskader i husets fundament, som ikke var beskrevet i tilstandsrapporten. Jeg anmeldte dette forhold til mit forsikringsselskab. En geoteknikerrapport påviste i efteråret 2007, at husets fundering ikke er stabil, hvilket må forventes fortsat at give sætninger på op til 2 cm inden for de næste 70-90 år (rapporten er vedlagt som bilag).

Geoteknikerrapporten anbefaler, at skaderne udbedres. Dette sker bedst via undermuring, som dog i det konkrete tilfælde (et rækkehus) kan være ganske omkostningsfuld pga. risiko for følgeskader på 3. mands ejendom. Alternativt foreslår rapporten en *'blød forbedring af jordens sætningsegenskaber'* via Uretek, der er en slags ekspanderende beton, som *til en vis grad vil kunne forbedre jordens stivhed under fundamenter [...] Metodens effektivitet er dog vanskelig at eftervise'* (citater i kursiv er fra side 6 i geoteknikerrapport)

TopDanmark anerkendte herpå, at skaden var dækningsberettiget i form af en stabilisering af jordvolumen. TopDanmark indhentede tilbud fra Uretek og tilbød at betale de ca. 400.000 kr. inkl. moms, stabiliseringen koster, hvorved de vil betragte skaden som udbedret.

Jeg mener dog ikke, at en 'stabilisering af jordvolumen', hvis effektivitet er vanskelig at eftervise, jf. geoteknikerrapporten, i sig selv er en tilfredsstillende løsning, da det efterlader mig med en væsentlig og grundlæggende usikkerhed om fundamentets fremtidige stabilitet og ikke mindst husets salgsværdi. Samtidig er den tilbudte erstatningssum langt fra nok til at udbedre skaderne via undermuring, som skønsmæssigt vil beløbe sig til 1-2 mio. kr.

Skaden betyder, at huset er væsentligt værdiforringet og vil blive handlet på helt andre vilkår i fremtiden, hvis ikke der kan stilles betryggende garanti for, at skaderne er udbedret. Det mener jeg ikke, Uretek-løsningen kan, fordi

- der er kun 10 års garanti på Ureteks arbejde, som tilmed betragtes som en usikker metode. I betragtning af, at der ikke blot er tale om en 'kosmetisk' skade et sted i huset, men selve husets fundament, som må forventes at have væsentligt længere levetid end 10 år, skal løsningen have en karakter, der på betryggende vis giver sikkerhed for, at stabiliseringen kan holde i resten af husets levetid. Kun derigennem kan mit hus ligestilles med et hus af tilsvarende stand og bevare sin værdi.
- Når jeg en gang vil sælge huset, vil en ny købers ejerskifteforsikring tage forbehold for dette kendte og dybt alvorlige problem. En ny køber vil derfor ikke kunne forsikre sig mod dette og vil selv skulle bære risikoen for at undergrunden sætter sig yderligere, når garantien udløber. Det vil uomtvisteligt påvirke husets værdi, at det sælges på nogle fundamentalt helt anderledes vilkår, end det blev købt på. Dette vil ske uanset hvordan boligmarkedet ellers ser ud til den tid.

På baggrund af min skepsis over for den tilbudte løsning fik vi ved årsskiftet udarbejdet en ejendomsmæglervurdering. Horne vurderer, at skadernes omfang vil medføre et prisnedslag på mindst 25%, hvis ikke de udbedres inden et salg.

Jeg fastholdt derpå i brev af 16. april d.å. over for TopDanmark, at skadens omfang svarer til omkostningerne ved undermuring, som af fagkundskaben vurderes som den eneste sikre løsning for huset (isoleret set), og at det ikke skal komme mig til skade, at tekniske forhold, at jeg bor i rækkehus, gør, at jeg ikke kan få den optimale løsning.

I et forsøg på at nå frem til en afslutning af sagen foreslog jeg TopDanmark, at jeg som en alternativ løsning påtager mig usikkerheden ved en udbedring af skaden med Uretek mod en forholdsmæssig erstatning på 300.000 kr. for den værdiforringelse og væsentlige usikkerhed, de usikre jordbundsforhold pådrager mig. Erstatningen svarer til et nedslag på 10% i prisen ved fri handel. Jeg fastholdt ligeledes, at udbetaling af en kontant økonomisk erstatning ligger inden for det, policen muliggør, når skaden samtidig udbedres, hvilket TopDanmark tidligere har afvist.

I brev af 11. juni d.å. fastholder TopDanmark dog deres tidligere svar."

Selskabet har ved skrivelse af 11/9 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Vi har tilbudt at betale for at stabilisere, uanset dækning kan diskuteres**
Jeg mener ikke, at det er indlysende, at vores kunde har krav på den dækning, som vi har tilbudt ham henset til de vilkår, der gælder for forsikringen.

Vi har bestilt og betalt for en ingeniørrapport fra POJ Consult. Jeg henviser til side 6 i rapporten. Her kan I se, at ingen udbedring af forholdet kan medføre en mulig øget vedligeholdelse. Det er ikke dokumenteret, at der rent faktisk vil ske en øget vedligeholdelse. Det kan kun tiden vise. Det er alene en formodning fra ingeniørfirmaets side. Jeg henviser til jeres kendelser 72.039 og 70.777.

I princippet mener vi, at viser det sig med tiden, at vores kunde rent faktisk får en øget vedligeholdelse i tiden frem til den 1. august 2015(forsikringens udløb), som følge af det anmeldte forhold, og udgiften er ud over den vedligeholdelse, som han med rette kan forvente på en ejendom fra år 1960, bør erstatningen fra os gøres op til dét beløb mer-udgiften er på - med fradrag af selvrisiko.

Vi har tilbudt at betale for en stabilisering af ejendommen på grund af forholdet. Ingeniørfirma POJ Consult foreslår, at det kan ske ved at vi stabiliserer jordvolumen. Ingeniøren beskriver i rapporten, side 6 om Ureteks metode til udbedring.

Når vi tilbyder at stabilisere ud fra Ureteks metode, så er det naturligvis fordi flere af vores byggetekniker har vurderet, at stabiliseringen kan ske på en god og forsvarlig måde.

Vores tilbud er vel reelt bortfaldet, fordi vores kunde ikke kan godkende det. Derfor er udgangspunktet egentlig dækning i henhold til vilkårene.

Vi står ved tilbuddet selv om skadebegrebet næppe er opfyldt
Vi skriver i vilkårenes punkt 7, at 'Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere det beskadigede'. Med dette mener vi, at vi kan betale rimelige og nødvendige udgifter til at udbedre.

Ved at stabilisere efter Ureteks metode mener vi, at vores kunde får den udbedring af forholdet, som han maksimalt kan have krav på, hvis vores kunde har krav på erstatning.

Når vi formulerer os med 'maksimal-erstatning', er det fordi vi umiddelbart ikke mener, at skadebegrebet er opfyldt - og viser skadebegrebet sig opfyldt på et tidspunkt i forsikringsti-

den, er det alene den eventuelle ekstra udgift til vedligeholdelse med fradrag af selvrisiko, som vores kunde kan have krav på.

Jeg henviser til vilkårenes punkt 4. Her kan I se, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Vi mener ikke, at der i den konkrete sag er tale om en skade i forsikringens forstand, fordi vores kunde har købt et hus med skævheder og revner, ligesom rapporten fra POJ Consult på side 6 blandt andet oplyser, at eventuelle fremtidige sætninger skønnes til 1-2 cm. over de næste 70-90 år. Revnedannelserne i badeværelse skønnes ikke umiddelbart at have sammenhæng med sætningsforløbet, men derimod med en vandskade fra 2005.

Vi har imidlertid tilbudt og står ved en erstatning til stabilisering, uanset jeg vurderer, at det er en fejl fra vores side. Beløbet er på 398.750 kroner inklusive moms. Der skal trækkes selvrisiko 11.000 kroner fra beløbet.

Hvis der - mod vores forventning - sker følgeskade på grund af Ureteks stabiliseringsmetode, er det klart, at Topdanmark forholder sig til det, når det er en metode, som vi mener kan benyttes ved udbedring af forholdet.

Vores kunde må gerne bruge erstatningen til undermuring
Hvis det er vigtigt for vores kunde, at der sker en total undermuring af ejendommen i stedet for den stabilisering, som vi har tilbudt, er vores kunde velkommen til at benytte erstatningsbeløbet fra os til delvis dækning af prisen for en undermuring.

I så fald udbetaler vi erstatningsbeløbet på 398.750 kroner inklusive moms, men med fradrag af selvrisiko 11.000 kroner, når vi har modtaget dokumentation for at undermuringen er udført i form af regning(er). Jeg henviser til vilkårene for forsikringen, punkt 7. Her kan I se, at vi kun har pligt til at udbetale, hvis der sker reparation. Vi kan derfor ikke tilbyde, at betale beløbet kontant uden regninger til vores kunde.

Tilstandsrapporten oplyser om revner/sætninger og skævheder
Vores kunde har haft en vis viden om ejendommens revner, før han besluttede sig for at købe ejendommen gennem tilstandsrapportens oplysninger.

Tilstandsrapporten oplyser vores kunde om, at her er tale om en ejendom, hvor huset er opført år 1960. Det vil sige, før der kom et egentligt bygningsreglement på området.
På side 4 kan vores kunde se, at vægge bag møbler og fast inventar i stue, køkken og værelser ikke er besigtiget. Derfor kan der forekomme skader her.

På side 6 oplyser den bygningssagkyndige vores kunde om, at der er revner i sokkel overfor hoveddør med videre forløb op i mur. Karakteren er K2 for denne bygningsdel, hvilken karakter er rigtig for soklen, da muren er selvstændig beskrevet under punkt 3.1 med karakteren K2.

På side 6, punkt 3 oplyser den bygningssagkyndige om flere revner i facader/gavle og indvendige vægge, som generelt giver en billede af ejendommen. K2 - revne over terrassedør,

K2 - revne i mur overfor hoveddør, K2 - generelt revner i murvinger mod tag. Murvinge ved garage samt murvinge mod syd er skæve/forskubbede foroven, K1 - enkelte revner i garage, K1 - hultlydende vægfliser i køkken, K1 - enkelt revne mellem pladesamlinger og mur.

Længere nede på side 6, punkt 4, er der flere oplysninger, der giver et bidrag til det samlede indtryk af ejendommens revner/sætninger. Enkelte døre er skæve og falder i - K1, fuger i sålbænke er faldet ud og der er løse klinker - K2.

Under punkt 6 på side 6 oplyser rapporten om, at der er revne i betongulv ved garageport - K1, gulvene generelt er skæve og har hældning mod garage – K1. Vurderes aldersbetinget.

På side 7, punkt 9 oplyser rapporten om at bryggersgulvet er med løse og revnede mosaikfliser, samt at der er en tværgående revne i gulv i bad med revnede fliser - K2.

Samlet set giver det efter vores opfattelse et billede af en ejendom, der nu har stået 48 år med de skævheder og revner, der altid kan følge. Herudover er der nogle revner og skævheder umiddelbart ud over det almindeligt forekommende, og det er samtidigt netop oplyst i tilstandsrapporten.

Derigennem er der et ret oplysende billede af ejendommens revner/sætninger og mange K2-karakterer, der oplyser om alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt vil ikke medføre skade på andre bygningsdele.

Hvor revnerne/sætningerne går over flere bygningsdele, skal den bygningssagkyndige beslutte sig for om, han beskriver fx soklen med en K3, fordi revnen meddfører skade på anden bygningsdel eller UN, hvis han er i tvivl, eller om han beskriver sokkel og mur med hver sin enkelte karakter K2.

Den bygningssagkyndige beskriver soklen for sig med en K2 med en bemærkning om et videre forløb op i mur. Det er en rigtig beskrivelse i tilstandsrapporten, fordi der er tale om alvorlige skader, der medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Han henviser - helt korrekt - til punkt 3.1, som beskriver revne i mur over for hoveddør med karakteren K2 ... alvorlige skader……

Derfor mener jeg ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet revner/sætninger forkert i tilstandsrapporten - og i hvert fald slet ikke klart forkert, hvis I måske ikke umiddelbart deler min opfattelse.

Jeg er godt klar over, at vores skadekonsulent i sit brev til vores kunde den 23. juli 2007 vurderer anderledes. For så vidt er det uden betydning, fordi vi har givet tilsagn om dækning i form af en stabilisering, som vi står ved. Vi kan blot ikke godkende, at skulle betale en større erstatning end dette.

Forhold nævnt i tilstandsrapporten er ikke dækket af forsikringen

Vi har den 11. juni 2007 oplyst vores kunde om, at vi mener, at forholdet er oplyst i tilstandsrapporten. Derfor har vores kunde været klar over forholdet os**.** med revner/sætninger inden forholdet blev anmeldt til os.

Jeg henviser til vilkårene for forsikringen, punkt 5 A. Her kan I se, at forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten ikke er dækket, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Det har vi oplyst vores kunde om i det første brev fra os den 11. juni 2007.

Vores kunde har sendt en landsretsdom til jer, hvor en bygningssagkyndig bliver gjort ansvarlig over for køber. Umiddelbart kan vi ikke se, at indholdet i denne sag er illustrativ i vores sag.

Det er som sådan uden betydning, fordi vi har givet tilsagn om dækning i form af en stabilisering. Vi dækker fortsat ikke de revner og skævheder, der er oplyst i tilstandsrapporten.

Vores kunde har haft mulighed for at handle på oplysningerne
Jeg kan se, at vores kunde har benyttet en advokat som rådgiver i forbindelse med handelen. Jeg tænker, at advokaten formentlig har eller burde have oplyst vores kunde om konsekvenserne af tilstandsrapportens oplysninger fra sælger og den bygningssagkyndige.

Særligt tænker jeg, at oplysningerne om revnebilledet på ejendommen sammenholdt med sælgerens oplysninger om, at sælger ikke ved, om ejendommen er piloteret, ekstrafunderet, efterfunderet eller om der er udbedrede sætningsskader.

Et ved ikke-svar betyder vel, at sælger må have tænkt over svaret og ikke blot svaret ja eller nej automatisk ved en fejl.

Sælger har boet i ejendommen i 16½ år. Vores skadekonsulent kan konstatere reparerede revner. Vores kunde oplyser også selv om reparerede revner.

Vores kunde har ikke selv foretaget reparationer i det år, hvor han har ejet ejendommen.

Hvis forholdet med revner/sætninger var væsentlige for vores kunde, har vores kunde og/eller hans rådgiver haft mulighed for og lejlighed til, at tage forholdet i betragtning i forbindelse med handlen, fordi der er mange oplysninger i tilstandsrapporten om revner/sætninger.

Vores kunde har valgt at købe ejendommen med de revner /sætninger og skævheder, der er beskrevet i tilstandsrapporten. Jeg henviser til kendelse 72.693, der på nogle punkter er ganske illustrativ.

Vores kunde har hele tiden vidst, at han skal regne med en udbedring af revnerne, fordi de er nævnt i tilstandsrapporten som alvorlige skader. For at kunne udbedre kendte skader på den rigtige måde, vil vores kunde også være nødt til at få udarbejdet en geoteknisk rapport.

Fordi forholdet er anmeldt til os, og fordi vi har givet et tilsagn om erstatning, er vores kunde samtidigt friholdt for en udgift, som han har eller burde have kalkuleret med ved købet.

Forsikringen dækker ikke værditab
Vores kunde har fået en ejendomsmægler til at udarbejde en vurdering af ejendommen.
Jeg kan se, at vurderingen er dateret 30. januar 2008 på et tidspunkt, hvor det begyndte at gå tilbage på ejendomsmarkedet generelt.

Herudover er homes vurdering, at ejendommens salgspris faktisk er højere end den pris, som vores kunde selv har købt ejendommen for. home vurderer, at ejendommen kan sælges for 2.995.000 kroner, hvis forholdet er repareret. Vores kunde har selv betalt 2.895.000 for ejendommen.

Vi har tilbudt vores kunde at stabilisere i henhold til forslaget fra ingeniørfirmaet POJ Consult.

Forsikringen dækker ikke værditab. Jeg henviser til jeres kendelser 72.083, hvor klageren ønskede 100.000 kroner ud over udbedringen af forholdet. Her udtalte I, at klageren efter de foretagne reparationer, ikke har krav på yderligere erstatning."

Som følge heraf anførte klageren i skrivelse af 27/9 2008 til nævnet:

"**Spørgsmålet om hvad der er anmeldt og om hvor vidt skadesbegrebet er opfyldt**
Jeg må konstatere, at TopDanmark endnu en gang forsøger at så tvivl om grundlaget for min anmeldelse og tvivl om, hvor vidt der foreligger et erstatningsberettiget forhold eller ej - og dermed så tvivl om min dømmekraft i sagen. Det virker usagligt.

Jeg må understrege, at det af sagens akter tydeligt fremgår, at jeg for over et år siden med brev af 16. juni 2007 (kopi vedlagt) gjorde opmærksom på, at min anmeldelse *ikke* gik på de konstaterede og beskrevne skader, som jeg var velvidende om i forbindelse med handlens indgåelse, og som jeg selvfølgelig udmærket vidste, ikke var dækket af forsikringen. Min anmeldelse gik på, at hele *årsagen* til skaderne slet ikke var belyst; nemlig at der var væsentlige sætninger i fundamentet under huset, som slet ikke var belyst i tilstandsrapporten. Disse væsentlige sætningsskader blev besigtiget af TopDanmarks egen konsulent som medgav, at der var alvorlige, ubeskrevne problemer, som var dækningsberettigede. De velkendte skader i tilstandsrapporten er med andre ord og helt grundlæggende uvedkommende for denne anmeldelse, hvilket allerede er slået fast en gang.

At TopDanmarks nye sagsbehandler ikke er opmærksom på dette forhold, undrer mig. Havde man ulejliget sig til at gennemgå sagens akter til bunds, inden redegørelsen blev indsendt, ville man have noteret sig dette. Desværre er denne vildfarelse set før i sagen, jf. mit brev af 16. juni 2007. TopDanmarks skiftende holdning og dømmekraft bør ikke komme mig til skade.

Tilstandsrapporten er særdeles mangelfuld
På baggrund af min henvendelse af 16. juni 2007 blev der udarbejdet en geoteknisk rapport af POJ Consult, dateret 2. oktober 2007. Denne rapport bekræfter på det klareste, at tilstandsrapporten, som blev lagt til grund for handlen, er særdeles mangelfuld og fejlbehæftet.

TopDanmark erkendte da også dette forhold i brev af primo oktober 2007 (fejlagtigt dateret 23.7.2007, jf. sagens bilag). Her anføres det, at tilstandsrapporten giver en 'klart forkert beskrivelse af årsagen til skaderne, disse bude være beskrevet med karakteren K3 eller UN og en note, der beskrev noget om sætninger' (side 2 i brevet).

Der er således tale om, at der har ligget en særdeles mangelfuld tilstandsrapport til grund for købet. Derfor kunne jeg også med tilfredshed konstatere, at TopDanmark i oktober 2007 erkendte, at skaden er dækningsberettiget - og at selskabet nu, trods forsøg på at lægge afstand til egne, tidligere tilkendegivelser, fortsat vedstår sig et erstatningsansvar.

Jeg mener, at det med den geotekniske rapport åbenlyst er godtgjort, at der er tale om, at det i ejendommen foregår sætninger af væsentlig betydning. Der er tale om en nærliggende fare for skader på ejendommen, herunder at de isolerede skader, som *er* nævnt i tilstandsrapporten og som jeg nu i vidt omfang *har* udbedret, opstår igen.

Jeg mener derfor heller ikke, at TopDanmarks henvisning til kendelse 72.039 og 70.777 har relevans for belysningen af nærværende sag. Nærværende sag drejer sig om sætningsskader, der ikke var beskrevet i tilstandsrapporten, og som fortsat er aktive.

Søgsmålet drejer sig om erstatningens størrelse
Jeg har indgivet klagen til Ankenævnet, fordi TopDanmark har tilbudt mig en erstatning, som ikke på tilfredsstillende vis modsvarer skadens omfang, hvilket er sagens kerne. Jeg henviser her til min redegørelse over for Ankenævnet af 3. august 2008.

Jeg fastholder, at skadens omfang principalt er hvad der svarer til at stabilisere bygningens fundering permanent og ikke blot for forsikringens løbetid, subsidiært at jeg kompenseres for det værditab og den usikkerhed, jeg må leve med ved en Uretekløsning, og som vil give sig udslag ved en hushandel, jf. prisvurderingen fra Home og nedenstående afsnit 'Spørgsmålet om værditab'.

Jeg handlede på oplysningerne i tilstandsrapporten
I tilsyneladende endnu et forsøg på at så tvivl om min dømmekraft henviser TopDanmark i redegørelsen af 11. september 2008 til, at rapportens karakter giver et *billede,* som burde have fået mig til at tage forbehold ved købet.

I TopDanmarks redegørelse bliver de fleste af tilstandsrapportens anmærkninger gennemgået og kommenteret næsten punkt for punkt. TopDanmark anfører her, at skaderne giver 'et ret oplysende billede af ejendommens revner/sætninger og mange K2-karakterer [..] som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt vil *ikke* medføre skader på andre bygningsdele.' (min kursiv). Endelig anføres det, at såfremt jeg fandt sætningerne væsentlige, havde haft mulighed for at handle på det.

Jeg kan på det kraftigste bestride, at sætningerne var beskrevet i tilstandsrapporten. Ordet nævnes for det første slet ikke i tilstandsrapporten, mens revnerne i soklen slås hen som overfladiske revner i pudsen: til de sokkelrevner, som er beskrevet i rapporten, er anført en note om, at 'Revner er overfladerevner, der kan medføre løst puds'. Der kan alt andet lige ikke sættes lighedstegn mellem små revner (som er naturligt forekommende i murværk) og sætninger (som skyldes at funderingen skrider).

Netop på baggrund af rapportens karakter, hvor skaderne højst beskrives som skader, der ikke medfører skader på andre bygningsdele, fik jeg et billede af et hus, der med en overkommelig indsats kunne sættes i stand igen. Jeg var vel vidende, at langt de fleste huse fra den tid har den slags isolerede K2-skader, og der ikke i sig selv er noget alarmerende ved det, så længe forholdende udbedres (dette skete også inden for det første år, jeg ejede huset, hvilket TopDanmarks skadeskonsulent ved selvsyn kunne konstatere i efteråret 2007. Påstanden på side 5 i redegørelsen om, at jeg ikke har udbedret skaderne inden for det første år, er derfor usand).

Havde skaderne på soklen/fundamentet været takseret K3 eller UN i tilstandsrapporten, ville det have givet et anderledes billede af huset, hvilket uden tvivl ville have påvirket min vurdering af, om jeg ville gennemføre huskøbet eller ej. Det ville have givet et billede af et hus, der langsomt synker ned i undergrunden frem for billede af et normalt hus fra 1960. Og det ville uden tvivl også have påvirket et forsikringsselskabs vilje til at forsikre husets fundering.

TopDanmark nævner i sin redegørelse slet ikke den K1-anmærkning, som en revne i soklen under stuevinduet fik. Det var netop den revne, der ved min nærmere inspektion gav anledning til rejse sagen (og ikke den K2-revne i den anden enden af huset, som der i redegørel-

sen forsøges at skabe en kobling til). Det kan vække undren. For netop K1-anmærkningen var *klart forkert beskrevet* - en kendsgerning, der blot understreges af den ledsagende note om at der kun er tale om 'overfladerevner'. Dén K1 skulle have været en UN og tilstandsrapporten burde have bemærket dette. Forholdet er derfor klart forkert beskrevet. Jeg finder det på ingen måde godtgjort, at der er ligheder mellem denne sag og TopDanmarks henvisning til kendelse 72.693.

TopDanmark anfører korrekt, at jeg gennemførte handlen under medvirken af min advokat. Vi gennemgik og vurderede nøje den foreliggende tilstandsrapport og jeg stillede spørgsmål til ejendomsmægler og sælger. På baggrund heraf bad vi som nævnt om at få udført udluftningshuller i tagkonstruktionen, så denne også kunne ejerskifteforsikres. Derved forsvandt den eneste K3-anmærkning på huset, og TopDanmark gik med til at forsikre tagkonstruktionen. De øvrige forhold var beskrevet på en sådan måde, at vi ud fra det samlede billede kun kunne vurdere, at de ville være mulige at udbedre. Forsikringsselskabets tilsagn om at ville forsikre huset på det foreliggende grundlag gav os ligeledes tro på, at skaderne ikke var så alvorlige, at der skulle skride til yderligere undersøgelser før handlen blev indgået. Jeg handlede således i god tro - og har med policens (17.1) ord 'ikke på grundlag af rapporten haft mulighed for at tage forholdes reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning'.

Spørgsmålet om værditab
Allerede i november 2007, da jeg blev tilbudt erstatningen med Uretek, påpegede jeg over for skadeskonsulent B.R., at mit værditab pga. skaden ikke ville blive godtgjort, hvis jeg fik den foreslåede 'bløde forbedringen af jordens sætningsevne' med Uretek (side 6 i geoteknikker-rapporten). Derfor blev vi enige om, at der skulle indhentes en uvildig ejendomsmæglers vurdering af huset med/uden kendskab til skaden, herunder dennes vurdering af de forskellige metoders påvirkning af prisen.

TopDanmark påtog sig opgaven med at rekruttere en ejendomsmægler og valgte deres samarbejdspartner, Home, til at udføre vurderingen, som blev foretaget januar 2008. Der er således ikke, som TopDanmark på side 6 i deres redegørelse påstår, tale om, at jeg har fået udført en vurdering - den har de selv stået for at få udført gennem deres samarbejdspartner.

Homes vurdering konstaterer, at der vil være tale om et værditab på op til 25 %, hvis ikke skaden udbedres. Horne forholder sig ikke til hvad en egentlig 'udbedring' vil sige, ej heller de enkelte metoders udslag i værdisætningen af huset, men jeg mener ikke det kan godtgøres, at der med en 'blød forbedring af jordens sætningsevne' via Uretek, som kun giver 10 års garanti på deres arbejde, alene er tale om en varig udbedring.

Min påstand er, at en udbedring af skaden på et hus, hvis levetid (forhåbentlig!) må forventes at være endog væsentligt længere end de 10 års garanti rækker, skal have helt anden karakter. En dårlig fundering af huset, som der ikke kan gives varig garanti for er udbedret, vil uomtvisteligt påvirke prissætningen, *uanset* hvilket marked, huset søges solgt i. Huset vil *i al fremtid* ikke kunne ejerskifteforsikres for så vidt angår funderingen, idet der ikke kan gives tilstrækkelig garanti for, at fundamentet ikke sætter sig yderligere. Derfor vil der alt andet lige være tale om, at jeg med en 'blød fundering' med Uretek stadig vil lide et værditab, fordi der er overhængende risiko for, at en Uretek-fundering ikke vil kunne forsikres.

På baggrund af disse forhold fremførte jeg i brev til TopDanmark den 16. april 2008 (vedlagt), at skadens omfang bør takseres til omkostningerne ved undermuring, dækkende op til husets genanskaffelsespris (jf. forsikringsbetingelserne). Subsidiært fremførte jeg en imødekommenhed over for at godtage udbedringsforsøget med Uretek mod at jeg modtager en kontant erstatning på 300.000 kr, hvilket jeg bestemt mener policen muliggør (pkt 7A: 'Top-

Danmark har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det forholdende forhold udbedres'). Der må endnu en gang være tale om en vildfarelse fra selskabets side.

TopDanmark henviser i denne sammenhæng til kendelse 72.083. Denne kendelse har kun relevans, såfremt der er tale om en varig udbedring, hvilket jeg ikke mener, det kan godtgøres, at der er tale om med Uretek, jf. mine tidligere argumenter. Det bemærkes i denne sammenhæng, at det kun er i forbindelse med mit subsidiære krav, at jeg beder om, at en usikker og ikke nødvendigvis varig udbedring med Uretek ledsages af en erstatning for værditab."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
…
5 Hvilke skader dækkes 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
...
D Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes det, at sagen alene omhandler erstatningens størrelse.

Efter sin gennemgang af sagen - herunder indholdet af tilstandsrapporten og vurderingen af de fremtidige sætninger - finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen