839/10

Den 15. marts 2010 blev i sag nr. 76.232:

xxxxxxx xx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til udførelse af fundamentsforstærkning, nødvendige følgearbejder samt en skønserklæring som følge af sætninger.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet tilbudt at isætte måleskruer med henblik på at holde øje med sætningsudviklingen. Selskabet henviser til, at klagerne ikke har dokumenteret, at der er sætninger på ejendommen i dækningsberettigende grad.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1963, samt at klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/8 2001 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 4/4 2001. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger:** |
|---|---|---|---|---|
| … | | | | |
| A | 1.0 Fundamenter/Sokler | | | |
| | 1.2 Sokkel | K1 | | Soklen har enkelte sætningsrevner under træpartiet mod terrassen. |
| … | | | | |
| A | 3.0 Yder- og indervægge | | | |
| | 3.1 Facader/gavle | K1 | | Til venstre for hoveddøren ses en skrå revne i facaden." |

Af allonge til tilstandsrapporten af 14/5 2001 fremgår:

"Punkt 1.2 - K1:
'Soklen har enkelte sætningsrevner under træpartiet mod terrassen.' ændres til
'Soklen har enkelte sætningsrevner bl.a. mod terrassen samt ved hoveddøren.'

Punkt 3.1 - K1:
'Til venstre for hoveddøren ses en skrå revne i facaden.' ændres til
'Til højre og venstre for hoveddøren ses en skrå revne i facaden.'

Følgende punkt tilføjes:
Punkt 2.1 - K1:
'I krybekælderen ses en revne i undersiden af letbetondækket'."

Af købsaftalen underskrevet den 16/5 2001 fremgår bl.a.:

"Til dækning af omkostninger vedr. udbedring af:
1) Skader kategoriseret K1 og K2 i tilstandsrapporten med tilhørende allonge.
2) Skader (som købers byggesagkyndige konstaterede ved besigtigelsen) på enkelte tagsten, dele af rygning, manglende understrygning, på fuger samt revnedannelse i facaden refunderer sælgerne via refusionsopgørelse kr. 30.000 - skriver kroner tretitusinde 00/100."

I forbindelse med planlægning af ombygning af ejendommen, herunder udvidelse med 1. sal, fik klagerne udført en geoteknisk undersøgelse på ejendommen. Af geoteknisk rapport af 20/6 2008 fremgår:

"**1. Besigtigelse**
F. Geoteknik AS har ved tilsyn i juni 2008 gennemgået bygningen udvendigt.

Ejendommen fremtræder pænt med mindre aktive revner i sokkelen, men ved lukket nivellement af bygningens sokkel, er det konstateret, at soklen afviger op til 20 cm fra vandret.

**2. Konklusion**
Ved den udførte gravning er det konstateret, at bygningen er funderet på sætningsgivende aflejringer af tørv og gytje. Fast bund træffes 3,0 meter under fundamentsunderkant.

Bygningen fremtræder umiddelbart pænt uden større revner, hvorfor det må formodes, at de eksisterende fundamenter er kraftigt armeret.

Det skønnes dog, at fejlfunderingen omfatter hele bygningen, men det endelige omfang må fastlægges ved supplerende prøvegravninger eller under forstærkningsarbejdet.

Bygningen kan ikke påføres en 1. sal uden risiko for skadevoldende sætninger. Det anbefales derfor, at bygningens fundamenter forstærkes ved nedpresning af mega-pæle eller tilsvarende.

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen, hvorefter selskabet i skrivelse af 26/8 2008 til klagerne anførte:

"**Revner**

I huset ligger de oprindelige parketgulve. Ejendommen er dog blevet moderniseret, med bl.a. nye døre, fodpaneler, stuk mm.

Gulve ses at være vandrette. I køkkenet ses minimal revne ved loft på ydervæg. Tæt derved ses åben samling i malerbehandlingen over vinduet. Der er ingen indikationer på, at der foregår sætninger af ejendommen.

På facaden mod vej, ses revner i murværk. De øvrige facader har ingen umiddelbare synlige revner i hverken murværk eller i sokkel. Under køkkenvinduet ses skrå revne i fuger mod hoveddør - revnen udmunder i ventilationshul i soklen. Revnerne har tidligere været repareret.

Til højre for hoveddør, og til højre for bryggersdør, ses revner i murværk under tagudhæng. Revnerne går ca. 1 meter ned, og ophører. Revnerne udgår fra spær.

Der er ikke dækning på jeres ejerskifteforsikring for disse revner. Afgørelsen begrundes med følgende:

De konstaterede revner, er ikke ualmindelige for en ejendom fra 1963. Det er vores opfattelse, at revnerne er en naturlig følge af påvirkninger fra f.eks. vind og vejr gennem ca. 45 år.

Ejendommen var på tidspunktet for jeres overtagelse ca. 38 år, og en sådan ejendom vil have naturlige skavanker i større eller mindre grad. Disse skavanker skal tages hånd om, i forbindelse med den almindelige vedligeholdelse af huset.

Det er herefter, på baggrund af besigtigelsen, vores vurdering, at der ikke er tale om skade i ejerskifteforsikringens forstand, da der ikke er noget, som afviger nævneværdigt fra andre huse af samme type og alder jfr. betingelsesnr. D214502, pkt. 1.

Herudover skal vi gøre opmærksom på, at forsikringen ikke dækker forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi skal i den forbindelse henvise til tilstandsrapportens side 5, pkt. 1.2 og 3.1 samt allongen side 1, hvor disse punkter beskrives nærmere med rettelser.

Af et notat udarbejdet af en rådgivende ingeniør den 7/11 2008 fremgår:

"**Baggrund**
Der er på ejendommen konstateret en stor sætning af mur og sokkel ved den nordvestlige gavl. Sætningen af soklen ved gavlen mod vejen er målt til ca. 20 cm. Der er indvendigt et væsentligt fald på gulvet mod det nordlige hjørne.

**Årsag og vurdering**
Det kan konstateres, at det sidste murfelt mod den nordvestlige gavl er kæntret ca. 20 cm og muren er brudt i døroverliggeren ved indgangsdøråbningen. Det ses i praksis tydeligt at murværksfugerne i dette vægfelt ikke er parallelle med fugerne i det øvrige murværk. Vægfeltet er sammenhængende og ret over dets længde på ca. 5 m og knækket sker således i hjørnet af døråbningen. På billedet herunder er indtegnet 2 linier der viser fugernes forløb for det kæntrede murfelt og for det øvrige murværk. Det bemærkes, at der er tale om en meget stor sætning af hjørnet på 20 cm over en strækning på 5 m. Med pilen er markeret det murfelt, der er kæntret.
…

Der er udført geotekniske undersøgelser af F. Geoteknik og der konstateres, at der ingen steder er funderet på bæredygtig bund. I den nordvestlige ende af huset træffes bæredygtig bund ca. 6 m under terræn og huset er ved prøvegravning og ifølge oprindelige tegninger fundet at være funderet 1,9 m under terræn. På den øvrige del af bygningen træffes bæredygtig bund 2-3 m under terræn.

Selvom fundamenterne er kraftigt armerede er det den meget uensartede jordbund der giver anledning til de store sætninger, der medfører egentligt brud i murværket.

Der må således i den nordvestlige ende af huset forventes væsentlige sætninger af hjørnet fremover. Også gulvet i stuen har sat sig i uacceptabel grad mod det nordlige hjørne og det må også her forventes at give fremtidige sætninger. Både mht. sætning af murfelt og sætning indvendigt af gulv må der forventes større reparationsomkostninger i fremtiden.

Selskabet anførte i skrivelse af 15/1 2009 til klagerne:

**Generelt**
Det er vores opfattelse, at der ikke er skade på sokkel og murværk, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Der er ikke tegn på aktivitet i sætninger på huset. Dette bygges på, at I har overtaget huset i 2001 med de revner/sætninger i sokkel og murværk, som var beskrevet i tilstandsrapporten, og I har ikke anmeldt skade i form af sætninger, førend I går i gang med forberedelse til påførsel af ny 1. sal.

Vi kan ikke konstatere skader på det oprindelige tag eller de oprindelige gulve, og vi mener derfor ikke, der er belæg for at konkludere en forventning om fremtidige sætninger, medmindre der påføres en belastningsændring på huset i form af ny 1. sal.

Huset har sat sig i den grad, der er beskrevet i tilstandsrapporten, og der er ingen grund til at forvente sætninger i ualmindelig grad."

Af skønserklæring af 16/3 2009 fremgår:

"***Spørgsmål 1.***
Skønsmanden bedes oplyse, om det kan konstateres at soklen i det nordvestlige hjørne af bygningen har sat sig og i bekræftende fald hvor meget?

***Svar på spørgsmål 1.***
Ja, bygningens fundament har sat sig ved det nordvestlige hjørne.

For at kunne bedømme sætningens størrelse har skønsmanden udført følgende:
- Beregninger af sætninger baseret på oplysningerne i de udførte geotekniske rapporter og de modtagne bygningstegninger (anvendt til beregninger af belastninger).
- Udført nivellement rundt om huset til 26 punkter ved overside sjette murskifte, for at måle differenssætningerne.

Idet der henvises til erklæringsbilag 1 og erklæringsbilag 2 kan følgende uddrages:
Differenssætningerne er målt at være maksimalt 101 mm, når der ses bort fra havemur med maksimal differenssætning 166 mm.
Den maksimale differenssætning er målt ved husets nordvestlige hjørne.

Ifølge beregningerne af totalsætningerne har det nordvestlige hushjørne sat sig ca. 200 mm siden huset blev opført i 1962.

Vedr. differenssætningerne i øvrigt, se venligst erklæringsbilag 2: skema og tegninger (09)17109-01 og -02.

Sætningerne skyldes restsætninger fra belastningen af den på de organiske jordlag udlagte fyld (antaget udlagt ca. 1925, hvor bebyggelse af kvarteret var påbegyndt få år tidligere) og sætninger fra nybelastningen fra huset.

Således kan det sluttes at sætningerne ved det ved nivellementet målte relativt højeste punkt har været ca.100 mm.

Der er rimelig god overensstemmelse ved sammenligning med husets nordøstlige hjørne hvor der er målt differenssætninger på 33 mm og beregnet at ske totalsætninger siden 1925 på 120 mm.

Vedr. hældninger af murværket: se venligst erklæringsbilag 2, skema med målte differenssætninger.
Ifølge Norm for Fundering, DS 415 (4.1) - gældende fra 1998 - og SBi anvisning 181 - udgivet 1994, er deformationerne: såvel totalsætningerne som murværkets hældninger væsentlig større end angivet som maksimale værdier:
Totalsætninger: maksimal 20 mm til 40 mm.
Hældninger: maksimalt 1:300 (SBi 181) og 1:500 (DS 415).

***Spørgsmål 2.***
Skønsmanden bedes oplyse, om gulvet i stuen har sat sig mod det nordvestlige hjørne og i bekræftende fald hvor meget?

***Svar på spørgsmål 2.***
Ja, gulvbelægningen i opholdsstuen har sat sig ved husets nordvestlige hjørne.

Huset er opført med fuld krybekælder, således bør sætningerne af gulvkonstruktionen (= dæk over krybekælder) sætte sig som fundamenterne, således som det aktuelle hus er opført.
Dette gælder dog ikke del af dækket over krybekælderen mod syd, idet der ifølge tegningerne ikke er udført et fundament her for bæring af muret væg i krybekælder, der bærer del af etagedækket.

Ifølge det udførte nivellement, er differenssætningen ved opholdsstuens laveste punkt, der er stuens nordvestlige hjørne = 80 mm.
Der henvises i øvrigt til besvarelsen af spørgsmål 1 med hensyn til redegørelsen om størrelsen af sætningen ved dette hushjørne (ca. 200 mm).

Af det udførte nivellement ses at der i en stor del af huset er målt differenssætninger af en ret stor størrelse, henset til at skadegrænsen normalt sættes ved ca. 15 mm differenssætning.

***Spørgsmål 3.***
Skønsmanden bedes oplyse, om der må forventes fremtidige sætninger, hvis bygningen ikke påføres yderligere belastning i form af en 1. sal.

***Svar på spørgsmål 3.***
Ja.
Idet der henvises til erklæringsbilag 1, kan følgende uddrages:

Husets nordvestlige hjørne: beregnet total restsætning ca. 80 mm
Husets nordøstlige hjørne: beregnet total restsætning ca. 23 mm.
Dvs. differenssætning ca. 57 mm.

***Spørgsmål 4.***
Hvis spørgsmål 3 besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, om sådanne yderligere sætninger indebærer risiko for skader på bygningen.

***Svar på spørgsmål 4.***
Ja.
En differenssætning med størrelse som angivet i besvarelsen af spørgsmål 3 vil give væsentlige yderligere skader på det i forvejen beskadigede hus.

***Spørgsmål 5.***
Hvis spørgsmål 1, 2 og/eller 3 besvares bekræftende, bedes skønsmanden gennemgå tilbuddet fra U. A/S med beskrivelse af den påtænkte udbedring og oplyse, om de angivne tiltag er nødvendige og tilstrækkelige til at udbedre fejlfunderingen. I benægtende fald bedes skønsmanden anvise hvilke tiltag, der er nødvendige, og anslå de samlede omkostninger herved.

***Spørgsmål A.***
Er bygningens fundament opført efter gængs byggeskik og gældende regulativer, set i forhold til opførelsen i 1963 ?

***Svar på spørgsmål A.***
På tidspunktet for opførelsen var følgende regulativer gældende:
A.1 Bygningsreglement for Købstæderne og Landet, udgivet 1961.
A.2 Norm for Beregning af Husbygningskonstruktioner, Dansk Ingeniørforening, udgivet 1916.
A.3 Dansk Ingeniørforenings Normer for Bygningskonstruktioner: 6. Fundering og jordtryk (Foreløbige normer), 1. udgave 1952, 2.oplag 1957.

Af disse gældende regler og forskrifter (regulativer) fremgår:

A.1: Når der funderes med punktfundamenter-- 'skal grunden have en beskaffenhed der tillader tryk af mindst 3 kg/cm$^2$'
Dette svarer til en bæreevne på 300 kN/m$^2$

A.2: 'Tilladelige Spændinger, Byggegrund.
Hvor Trykfordelingen paa Fundamentets Underflade ikke er meget uensformigt, kan det tilladelige Middeltryk ved Fundering i frostfri Dybde efter Grundens Beskaffenhed regnes til 2 - 4 kg/cm$^2$.'

Herefter nævnes de tilladelige tryk på :

Meget god byggegrund: Fastlejret tørt eller middelfugtigt groft sand eller grus 4kg/cm$^2$.

God byggegrund: Fastlejret meget fugtigt groft sand og grus, eller fastlejret, ikke meget fugtig sand og grus med indtil 1/2 ler, eller fast, nogenlunde rent ler, der ikke er udsat for at udblødes
3kg/cm$^2$.
Temmelig god byggegrund: Finere, tørt sand, eller meget fugtigt sand og grus med indtil ca. 1/3 ler, eller fugtigt sand og grus med forholdsvis mere ler 2kg/cm²

A.3: I forbindelse med angivelse af tilladelige spændinger på:
Udmærket byggegrund, God byggegrund og Nogenlunde god byggegrund, er det anført:
'Tilladeligt middeltryk på byggegrunden ved fundering i frostfri dybde kan, forudsat
at trykfordelingen ikke er meget uensformig
at de bærende jordlag ikke underlejres af bløde lag, og ……'

Reglementer og normer foreskriver således at der ikke kan funderes direkte på ukontrolleret fyld med organisk indhold eller over rent organiske aflejringer (mose). Således kan det sluttes at funderingen ikke er udført efter gængs byggeskik og gældende reglement og norm.

***Spørgsmål B.***
Er bygningens fundament udført i overensstemmelse med regulativer, jf. byggesagen.

***Svar på spørgsmål B.***
Ved gennemgang af Byggetilladelse af 10. januar 1962 (Bilag …) og Bygningsattest af 14. juni 1963 fremgår at:

At støbning af fundamenter ikke må påbegyndes, forinden inspektoratet har godkendt afsætningsplan og den færdige grundudgravning.
Bygningsattest er udfærdiget under betingelsen: '..., så vidt det ved foretaget syn har kunnet iagttages, er udført i overensstemmelse med det under 13. juni 1936 stadfæstede bygningsreglement for S. kommune'

Da der er udstedt bygningsattest skønnes det at S. kommunes 'regulativer' er blevet overholdt.

***Spørgsmål* C.**
Er bygningen eventuelt bygget skævt ved opførelsen ?

***Svar på spørgsmål C.***
De målte 'skævheder' svarer rimelig godt til de af de beregnede sætninger udledte differenssætninger, således må det skønnes at bygningen oprindelig har været udført nogenlunde vandret, dvs. inden for de tolerancer der var kutyme ved opførelsestidspunktet.

***Spørgsmål D.***
Ses der tegn på bygningen i dag, der viser en sætning ?

***Svar på spørgsmål D.***
Der henvises til erklæringsbilag 3, fotoregistreringen af skader.
Disse skader skyldes alle de stedfundne uens sætninger.
Herudover er huset skævt, ved det nordvestlige hushjørne er det tydeligt for det blotte øje, i øvrigt henvises der til erklæringsbilag 2.

***Spørgsmål E.***

Vil en eventuel sætning være stationær på nuværende tidspunkt, eller må der formodes yderligere sætning af den bestående bygning ?

***Svar på spørgsmål E.***
Der vil, som beregnet og resumeret i erklæringsbilag 1, være fortsat risiko for væsentlige yderligere sætninger, også med grundvandsspejlet i ro, og uanset om huset ombygges med en boligudnyttet tagetage eller ikke ombygges med en boligudnyttet tagetage.

***Spørgsmål F.***
Er de foretagne undersøgelser foretaget af F. Geoteknik tilstrækkelige (til at besvare spørgetemaet). Eller skal der udføres yderligere undersøgelser, i givet fald hvilke? Hvad er i givet fald omkostningen ved sådanne undersøgelser ?

***Svar på spørgsmål F.***
Der er udført 6 geotekniske undersøgelsesboringer, hvilket - husets størrelse taget i betragtning - er rigeligt.
Der er foretaget en prøvegravning til underkant fundament ved et af punktfundamenterne. Sammenholdes resultatet med de oprindelige funderingstegninger, skønnes denne en gravning at være tilstrækkelig.
Der savnes dog et mere tilbundsgående nivellement, specielt for bevarelse af spørgsmålene: nr. 1, nr. 2, D og G.
Dette er udført - efter nærmere aftale med skønsrekvirenten - og fremgår af erklæringsbilag 2.
Nivellementerne har kostet ca. kr. 15.600,00 excl. moms at udføre, opgjort efter forbrugte timer og udlæg for skønsmanden og dennes hjælper.

***Spørgsmål G.***
Hvad er faldet på stuegulvet, når det opmåles korrekt ?

***Svar på spørgsmål G.***
Der henvises til erklæringsbilag 2, tegning (09)17109-03 hvor der for den målte del af husets indre er optegnet sætningskurver i forhold til det højeste punkt (der markere de relative sætninger).
Sætningskurverne er optegnet med distance 10 mm.
Kurver er baseret på lineær interpolation mellem de 55 målepunkter."

Klagernes advokat anførte i skrivelse af 3/4 2009 til selskabet:

"Med hensyn til dækningen under ejerskifteforsikringen er C.S.M. og S.G.M. indstillet på, at udgangspunktet tages i udgifterne til at reparere skaderne og sikre huset uden ombygning. Skønsmanden anslår disse udgifter til kr. 835.000,00 excl. moms, heraf kr. 55.000,00 til projektering og tilsyn.

Skønsmandens beløb til såvel håndværkerudgifter, til projektering som teknisk tilsyn er skønnede, og det er de faktiske udgifter, som skal betales under forsikringen.

Som bekendt ønsker C.S.M. og S.G.M. at foretage en ombygning af huset, og de merudgifter, der følger hertil, skal C.S.M. og S.G.M. selv afholde.

Merudgiften til projektering og teknisk tilsyn, hvis der samtidig skal foretages en ombygning af huset, skønner skønsmanden til kr. 5.000,00, mens forskellen i håndværkerudgifterne skønnes til kr. 40.000,00.

På ovennævnte baggrund vil jeg som en praktisk løsning foreslå, at C.S.M. og S.G.M. antager en teknisk rådgiver til at forestå projekteringen af reparation og forstærkning af huset incl. ombygningen, men således at det aftales, at C.S.M. og S.G.M. betaler kr. 5.000,00 excl. moms af den projekterendes og tilsynsførendes honorar.

Tilsvarende foreslår jeg, at der indhentes tilbud på håndværkerarbejderne incl. ombygningen, og at C.S.M. og S.G.M. betaler kr. 40.000,00 excl. moms heraf og Nykredit Forsikring A/S resten.

På denne måde sikres det i praksis, at Nykredit Forsikring A/S alene dækker de faktiske omkostninger til reparation og forstærkning af huset uden ombygning, og at C.S.M. og S.G.M. selv afholder de udgifter, som kan henføres til en ombygning af huset.

Endelig beder jeg Nykredit Forsikring A/S dække omkostningerne til syn og skøn, da skønserklæringen jo netop dokumenterer, at der er skader, som det er påkrævet at udbedre, samt at funderingen ikke er udført efter god byggeskik og gældende reglement og norm (også) set i forhold til opførelsen i 1963."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 6/5 2009 til klagernes advokat:

"Det fremgår af det udførte nivellement af gulvene, at der forekommer lokale skævheder, hvilket kan have betydning for ejendommens brugbarhed. Jeg har i den forbindelse bemærket mig, at Deres klient allerede havde påtænkt udskiftning af alle terrændæk over krybekælder med nyt etagedæk med isolerede trægulve, hvorfor der således ikke er behov for erstatning under Ejerskifteforsikringen herfor.

For så vidt angår de øvrige anmeldte forhold, findes disse ikke på det foreliggende grundlag at opfylde skadebegrebet i henhold til den foreliggende ankenævnspraksis. Min klient kan således desværre ikke tilbyde at erstatte udgifter til ekstrafundering."

Af geoteknisk undersøgelsesrapport af 4/6 2009 fremgår:

**7 Vurderinger**

Det vurderes, at størstedelen af de konstaterede sætninger er opstået i forbindelse med opfyldning og opførsel af huset som følge af en heraf betydelig vægtforøgelse over de sætningsgivende aflejringer. Herefter er hastigheden af sætningerne aftaget.

Sætningsbidrag kan endvidere skyldes sætninger i de trufne fyldaflejringer ved boring 1 og 6, da disse aflejringer kan have været ringe komprimeret ved indbygning.

Det vurderes på denne baggrund, at der er en god sammenhæng mellem de trufne sætningsgivende forhold og de opmålte sætninger samt de registrerede revner, jf. ref. c.

Med de trufne jordbundsforhold vurderes sætningerne/differenssætninger ikke at være ophørt, men forventes dog at foregå betydeligt langsommere end tidligere, hvilket også er dokumenteret med sætningsberegningen i ref. c, hvortil der henvises.

Det vurderes endvidere, at de fremtidige sætninger/differenssætninger vil være årsag til yderligere sætningsrevner og -skader. De relativt få registrerede sætningsrevner i forhold til

de opmålte relativt store sætninger/differenssætninger kan forklares med den gode stivhed i de armerede fundamenter.

Terrænhævning og/eller grundvandssænkning nær bygningen kan give anledning til yderligere sætninger.

Af geoteknisk vurdering af 18/6 2009 fremgår:

"**1 Fremtidige sætninger og skader**
Som det fremgår af ref. a og b vurderes sætningerne/differenssætninger af parcelhuset ikke at være ophørte, men forventes dog at foregå betydeligt langsommere og mere begrænsede end tidligere.

Det vurderes endvidere, at de fremtidige sætninger/differenssætninger kan være årsag til yderligere sætningsrevner og -skader, jf. ref. a.

På baggrund af det nuværende kendskab til funderings- og jordbundsforhold er det ikke muligt at give mere nøjagtige vurderinger end de angivne i ref. a og b. Vurderingerne af fremtidige sætninger, sætningsforløb og de deraf følgende sætningsskader er endvidere behæftet med usikkerhed.

Usikkerheden skyldes ubekendte faktorer som variationer af jordbunds- og funderingsforhold, samt variationer af jordlagenes geotekniske egenskaber.

Registrering af fremtidige sætninger og revnedannelser kan udbygge vurderingsgrundlaget og dermed muliggøre en mere nøjagtig vurdering af fremtidige sætninger og sætningsforløb.

Fremtidige sætninger kan registres ved nivellement til faste målepunkter på parcelhusets facader, og fremtidig revnedannelse kan følges ved at fylde eksisterende revner med gips."

Klagerne har ved skrivelse af 24/5 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til udførelse af fundamentsforstærkning, nødvendige følgearbejder samt skønserklæring som følge af sætninger. Klagerne har til støtte herfor anført:

"Vi gør gældende, at det ved det efter fælles aftale mellem Nykredit og os gennemførte syn og skøn er bevist,

at funderingen ikke er udført efter gængs byggeskik og gældende regler på opførelsestidspunktet,
at fundamentet er fejlkonstrueret,
at fundamentet har sat sig betydeligt,
at der på bygningen er tydelige tegn på sætninger,
at der må forventes betydelige fremtidige sætninger, og
at sådanne yderligere sætninger vil give væsentlige yderligere skader på det i forvejen beskadigede hus, uanset om det ombygges.

Det må derfor lægges til grund, at der allerede er skader på ejendommen, og at det er sandsynliggjort, at der foreligger nærliggende risiko for yderligere skader på ejendommen."

Selskabets advokat anførte herefter i skrivelse af 24/6 2009 til klagernes advokat:

"Jeg har sammen med min klient gennemgået D.s [skønserklæringen] rapport. Rapporten er på flere områder selvmodsigende, og jeg har noteret mig, at D. i sin rapport har anvendt et forkert bygningsreglement. Så vidt jeg kan se, har D. baseret sine resultater på de geotekniske undersøgelser, der blev gennemført af F. Geoteknik som led i ombygningsplanerne. Der er efter min opfattelse ikke foretaget tilstrækkelige geotekniske undersøgelser til, at husets tilstand - som det står nu og er købt - kan vurderes.

G. har gennemgået undersøgelserne af ejendommen og udarbejdet en rapport til min klient. G. har blandt andet konkluderet, at størstedelen af sætningerne er opstået i forbindelse med opfyldning på grunden og opførelsen af huset. Efter opførelsen er hastigheden af sætningerne aftaget.

Det er almindeligt i forbindelse med ejendomme, som er opført på problematisk underlag, at sætningsproblemer viser sig umiddelbart efter opførelsen, for herefter hastigt at aftage over tid. Denne antagelse, som altså underbygges af rapporten fra G., stemmer også godt overens med, at ejendommen har stået som den står i mere end 40 år, og at Deres klienter har beboet ejendommen i godt 7 år uden problemer, og uden at der har vist sig andre revner, end de der var nævnt i tilstandsrapporten.

En betingelse for at skaden kan være dækket under ejerskifteforsikringen er, at der er konstateret en sådan udvikling over tid i sætningerne, at ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt er nedsat. Disse konstateringer kan ikke foretages ved matematiske fremskrivninger, sådan som D. har gjort det. Det gælder naturligvis særligt, når de matematiske fremskrivninger baserer sig på et forkert undersøgelsesgrundlag, og da jeg i øvrigt ikke har mulighed for at gennemskue, hvordan udregningerne er foretaget.

Hvis min klient skal have mulighed for at vurdere dækningen, må der foretages faktiske konstateringer af, hvorledes sætningerne udvikler sig. Det er derfor nødvendigt, at få monteret såkaldte måleskruer på Deres klienters ejendom. Måleskruerne monteres af en murer, og vi kan finde en uafhængig fagmand til at notere sig måleresultaterne løbende.

Jeg skal særligt fremhæve, at Deres klienter med en igangsætning af en renovering vil ødelægge mulighederne for faktisk at konstatere udviklingen i sætningerne. Herved fjernes muligheden for at konstatere om skaden er dækket under ejerskifteforsikringen. Lad mig samtidig anføre, at hvis sætningerne faktisk udvikler sig med den hast D. har anført, har jeg svært ved at forestille mig, at det skulle være nødvendigt at have måleskruerne siddende i længere tid.

I øvrigt kan jeg oplyse, at jeg har rådgivet min klient til at inddrage den bygningssagkyndige i sagen, hvis de konstateringer D. har gjort sig, skal stå til troende. Jeg ved ikke om den bygningssagkyndige vil acceptere, at D.s rapport lægges til grund i forholdet mellem Nykredit og den bygningssagkyndige. Jeg forstiller mig, at den bygningssagkyndige vil have udmeldt en ny skønsmand og i det hele taget have gennemført en syn- og skønsforretning, som den bygningssagkyndige og dennes ansvarsforsikringsselskab behørigt kan deltage i.

Må jeg venligst modtage Deres bemærkninger til, om Deres klienter er indforstået med, at der indsættes måleskruer. Jeg skal naturligvis sørge for, at måleskruerne bliver isat straks efter accepten, og jeg anser det for en formsag, at De og jeg opnår enighed om, hvem der efterser måleskruerne, forventeligt på månedlig basis."

Klagernes advokat anførte herefter som følge heraf i skrivelse af 9/7 2009 til selskabets advokat:

"Uanset den ganske klare skønserklæring, fremsætter Nykredit Forsikring A/5 nu en række indsigelser over for den fremkomne skønserklæring med henvisning til en af Nykredit Forsikring A/S indhentet rapport, og De foreslår yderligere undersøgelser iværksat ved indsættelse af måleskruer i sætningerne.

Mine klienter anmeldte forholdet til Nykredit Forsikring A/S for snart et år siden. I den mellemliggende periode har der været rig anledning for Nykredit Forsikring A/S til at foreslå undersøgelser eller i øvrigt medvirke til sagens oplysning. Syn og skøn blev således udmeldt og skønstemaet udformet i fællesskab mellem parterne.

Som bekendt fremgår det af skønsmandens besvarelse af Nykredit Forsikring A/S' spørgsmål F, at de tidligere udførte prøveboringer og det nivellement, som blev udført af skønmanden, udgør et *'rigeligt'* grundlag for skørmandens vurdering, der således også er ganske klar og utvetydig. Skønsmanden er mig bekendt en anerkendt ekspert inden for geoteknik, og mine klienter og jeg har derfor meget vanskeligt ved se behovet for yderligere undersøgelser.

Jeg skal derfor på vegne af C.S.M. og S.G.M. afvise at lade yderligere undersøgelser foretage.

Som anført i min skrivelse af 28. maj 2009 har C.S.M. og S.G.M. ladet et projekt for ombygningsarbejderne udarbejde, der vil blive iværksat umiddelbart efter projektets færdiggørelse. Som bekendt har mine klienters byggesag været stillet i bero siden anmeldelsen til Nykredit Forsikring A/S for næsten et år siden og har i denne periode udelukkende afventet afklaringen af forsikringssagen. Da der nu er foretaget bevissikring, vil mine klienter snarest genoptage byggeriet.

Eftersom der nu er forløbet ca. 4 måneder fra skønsrapportens udarbejdelse, og Nykredit Forsikring A/S derfor har haft rig lejlighed til at stille de af skadebehandler M.P. varslede 'opklarende spørgsmål' til skønserklæringen, skal jeg for god ordens skyld på ny understrege, at det alene er Nykredit Forsikring A/S' risiko, om byggearbejderne er påbegyndt før eller efter, Nykredit Forsikring A/S eventuelt måtte stille supplerende skønsspørgsmål til skønsmanden.

For så vidt angår Deres bemærkninger om, en udvikling over tid i sætningerne, skal jeg henvise til, at det netop fremgår af besvarelsen af spørgsmål 2 og 4 i skønserklæringen, at 'bygningens fundament har sat sig ved det nordvestlige hjørne', at der må forventes fremtidige sætninger og at sådanne yderligere sætninger 'vil give væsentlige yderligere skader på det i forvejen beskadigede hus'. Det er endvidere ikke korrekt, når De anfører, at mine klienter har beboet ejendommen i godt 7 år uden problemer, og uden at der har vist sig andre revner, end de der var nævnt i tilstandsrapporten. Som det fremgår af skønserklæringens bilag … (fotodokumentationen) er der talrige revnedannelser såvel udvendigt som indvendigt, der ikke fremgår af tilstandsrapporten, og således har udviklet sig i mine klienters ejertid.

Det må følgelig lægges til grund, at der er sket en udvikling i sætningerne, og at der må forventes yderligere sætninger med væsentlig skade til følge, såfremt udbedring ikke foretages."

Selskabets advokat har ved skrivelse af 20/8 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabets advokat har til støtte herfor anført:

"**Nykredits kommentarer**
Efter en fornyet gennemgang af sagen, skal jeg på vegne af Nykredit Forsikring A/S fastholde, at de anmeldte forhold ikke er dækket over ejerskifteforsikringen.

Forsikringstagerne skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet i august 2001 var tale om skade. Dette i form af revner på ejendommen og/eller skævheder på gulvene.

Herudover kan der være tale om et dækningsberettiget forhold, hvis der vil ske nævneværdige fremtidige sætninger på ejendommen, hvor ejendommen som følge af sætningerne lider skade.

**Fremtidig sætning/nærliggende risiko for skade**
Der henvises til tidligere afsagte kendelser fra ankenævnet, herunder 73.457, 70.824 samt 70.911. Disse kendelser omhandler funderingsforhold, og giver efter en konkret vurdering selskaberne medhold i, at de fremtidige sætninger på ejendommen ikke er af en størrelsesorden, der medfører, at der er nærliggende risiko for skade på bygningen.

Det bemærkes, at Nykredit Forsikring ikke er enig i, at der kan udføres en teoretisk beregning af ejendommens restsætninger, idet flere faktiske forhold spiller ind ved vurderingen af, i hvilket omfang en ejendom fortsat vil sætte sig. Praksis har vist, at beregninger aldrig er entydige, da de afhænger af de forudsætninger, som geoteknikeren indsætter. Dette giver store spænd og usikkerheder i konklusionerne.

Der henvises i den forbindelse til notatet af den 18. juni 2009 fra G., hvoraf det fremgår, at det ikke er muligt at angive et fremtidigt sætningsforløb, idet denne vurdering er behæftet med betydelig usikkerhed, som skyldes ubekendte faktorer som variationer af jordbunds- og funderingsforholdene samt variationer af jordlagenes geotekniske egenskaber.

Nykredit Forsikring har derfor tilbudt forsikringstagerne, at der opsættes måleskruer på ejendommen, hvorved et nøjagtigt sætningsforløb kan opmåles og afklares. Først når dette grundlag foreligger, er det muligt at vide noget faktuelt om sætningsudviklingen, og dermed om fremtidig sætnings betydning for ejendommen.

På denne måde, vil bygningen tale for sig selv, og i praksis vise, om der er tale om fremtidig sætning, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Anvendelsen af måleskruer er tidligere anvendt i sager om funderingsproblemer, og er herudover omtalt i kendelsen 70.824.

**Ulovlig bygningsindretning**
Det fremgår af bygningsattesten af 14. juni 1963, at bygningsinspektøren ved et udført syn har kunnet iagttage, at ejendommen er udført i overensstemmelse med bygningsreglementet af 13. juni 1936 for S. kommune.

På den baggrund gøres det gældende, at husets fundamenter er opført efter gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, og at funderingen opfylder kravene i bygningsreglementet for S. kommune. Der er derfor ikke tale om en ulovlig bygningsindretning i ejerskifteforsikringens forstand.

**Følgeudgifter m.v.**
Som følge af, at det ikke er sandsynliggjort, at der foreligger en dækningsberettiget skade, dækker ejerskifteforsikringen ikke følgeudgifter så som f.eks. flytteudgifter, udgifter til genhusning, advokatudgifter samt udgifter til undersøgelse af, om der foreligger en dækningsberettiget skade, herunder f.eks. udgifter til syn og skøn.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3 fremgår det, at selskabet kun har pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning af noget tilsvarende.

Forsikringstagerne har, såfremt der skulle være tale om en dækningsberettiget skade, først krav på renter 14 dage efter forfaldstidspunktet, hvilket er tidspunktet for fremsendelse af dokumentation for udbedringen, jf. forsikringsaftalelovens § 24. Der henvises til U 2006.544H, U 2004.14270 samt til kendelsen 65.165 fra Ankenævnet for Forsikring.

Henset til, at udbedringen endnu ikke er udført, har forsikringstagerne ikke krav på renter.

**G.s rapport**
Forsikringstagernes advokat har ved brev af den 9. juli 2009 protesteret imod, at rapporterne fra G. indgår i sagen for ankenævnet, idet rapporterne er indhentet uden iagttagelse af det kontradiktoriske princip.

Det er Nykredit Forsikring A/S' - og undertegnedes - opfattelse, at begge parter kan indhente og fremlægge sagkyndige vurderinger til brug for nævnets vurdering.

**Mulighed for fremtidig observation/måleskruer**
Nykredit har, som nævnt ovenfor, tilbudt at isætte måleskruer med henblik på at holde øje med sætningsudviklingen. Forsikringen løber frem til 15. august 2011, og der er dermed god tid til at registrere ejendommens faktiske sætningsmønster.

Såfremt forsikringstagerne igangsætter udbedringen af byggeprojektet på ejendommen, vil forsikringstagernes bevis for, at der er tale om en dækningsberettiget skade forsvinde. Det er selskabets anbefaling, at måleskruerne monteres i en periode, således at det kan afklares, om sætningerne udvikler sig, og eventuelt i hvilket omfang.

Det forhold, at der fremtidigt måtte fremkomme yderligere sætningsskader på ejendommen, såfremt byggeprojektet med udførelsen af 1. salen udføres, medfører ikke, at ejendommens funderingsforhold udgør en dækningsberettiget skade.

Klagerne anførte herefter i skrivelse af 4/9 2009 til nævnet:

**6. Sammenfattende synspunkter**
Det er fortsat vores opfattelse, at det ved det syn og skøn, der gennemført efter fælles aftale mellem Nykredit og os, og den i øvrigt foreliggende dokumentation er bevist,

at funderingen ikke er udført efter gængs byggeskik og gældende regler på opførelsestidspunktet, (skønsmandens besvarelse af spørgsmål A),

at fundamentet er fejlkonstrueret,

at fundamentet har sat sig betydeligt, (skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1),

at der på bygningen er tydelige tegn på sætninger,

at gulvbelægningen i opholdsstuen har sat sig betydeligt, (skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2),

at der også i fremtiden vil ske betydelige sætninger, (skønsmandens besvarelse af spørgsmål E**),** og

at sådanne yderligere sætninger vil give væsentlige yderligere skader på det i forvejen beskadigede hus, uanset om det ombygges (skønsmandens besvarelse af spørgsmål 3).

Det må derfor lægges til grund, at der allerede er skader på ejendommen, og at det er sandsynliggjort, at der foreligger nærliggende risiko for yderligere skader på ejendommen. Omkostninger til udbedring af skaderne fremgår af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 5.

Som følge heraf skal Nykredit yde forsikringsdækning som nærmere anført i klagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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.

Dækningen er betinget af
- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen
- at skaden er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

**2 Hvad dækker forsikringen ikke**
Forsikringen dækker ikke:
1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Ifølge skønserklæringens svar på spørgsmål 3 og 4 må der forventes yderligere sætninger med risiko for skade på bygningen. Herefter og efter det i øvrigt oplyste finder nævnet, at selskabet skal anerkende det anmeldte forhold som forsikringsdækket. Selskabet skal endvidere betale skønsomkostningerne.

Nævnet bemærker, at der ikke for nævnet er tilvejebragt grundlag for at tage stilling til den dækningsberettigede udbedringsmåde eller til udbedringsomkostningerne.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende risikoen for yderligere sætninger som en dækningsberettiget skade samt betale skønsomkostningerne.

I øvrigt kan nævnet ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen