Ankenævnet for Forsikring

939/929/13-5

Den 23. april 2014 blev i sag nr. 83.938:

xxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxxxx xxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet home Udvidet Køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at dække diverse skader på den forsikrede ejendom.

Det fremgår ikke helt klart af sagen, hvilke forhold klageren har krævet forsikringsdækning for. Klagerens advokat har henvist til sætningsskader, skævheder mv. nævnt i en række ingeniørrapporter o.l.

Nævnet har lagt til grund, at følgende forhold er omfattet af klagen: Skævt gulv i stuen i husets vestlige del, revnedannelser i husets vestvendte facade, vestvendt facade er skubbet ud af lod, sandsynligvis på grund af for stort jordtryk, og omfattende fejlfundering af huset.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der er taget forbehold for sætningsskader i policen.

2. 83.938

Forbeholdet har følgende ordlyd: ”Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i beboelsen, da der er i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger. Gælder for bygning A (Beboelse)”.

Selskabet har endvidere henvist til, at tilstandsrapportens oplysninger ikke er klart forkert beskrevet.

Ejendommen, der er opført i 1957, blev overtaget fra et dødsbo af klagerne den 1/4 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 15/11 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**
...
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
Sokkel og ydervægge på sydvest hjørne mod nord samt dele af vestfacaden er ikke besigtiget på grund af beplantning. Sokkel mod vest og øst ligger under terræn og er derfor ikke besigtiget. Gulve under væg-til-væg tæpper i to kælderværelser, linoleum, vinyl i hele klinikafsnit mod vej, tæppe i soveværelse er ikke besigtiget. Der kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere.
...
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.1 Udvendigt terrænfald	K3	Overkant af sokkel er ikke med tilstrækkelig afstand til terræn mod øst og vest. Note: Der kan ved eftersynet ikke konstateres tegn på fugt, men terræn bør reguleres, så risiko for fremtidige skader elimineres. Soklen kunne ikke besigtiges.
1.2 Sokkel	K3	Sokkel til bærende stolpe på sydterrasse er frostsprængt. Note: Stolpen vurderes ikke længere at være stabil.
1.4 Udvendige lyskasser	K3	Lyskasse er fyldt med jord og blade. Note: Lyskasse bør renses for at forhindre følgeskade, da der er risiko for at afløbet stopper.
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.1 Gulvkonstruktion	K1	Kældergulvet i stort rum er meget skævt. Der er klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget bl.a. ved trappe til stueetage. Fugerne her og i nordøst hjørne har tegn på fugt.

2.2 Vægge	K1	Der er fugt-opstigning i kældervægge ved gulv.
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Revne i sammenbygning med havestue mod nord. Frostsprængt sten i østfacade mod parkeringsplads. Mindre revne i murværk mod vest.
	K2	Revne i mur under vindue til klinik mod nord. Sprængte sten i mur under vindue til klinik ved forankringsliste. Vandret revne i vestfacade under vinduer. Revnede fuger, frostsprængte sten på murvange ved terrasse. Opfugtede og delvis udvaskede fuger ved terræn mod vest og øst. (se pkt. 1.1) Forskydningsrevne over vindue i øst facade. Vandret revne over vindue (kælder) mod øst terrasse.
	K2	Nedbrudt træ stolpe til terrasse mod vest nedbrudt træ dækbrædt på stolpe.
3.7 Vægbeklædninger	K1	Fliser med mangelfuld vedhæftning over bord i klinik.
4. Vinduer og døre		
4.1 Døre	K2	Nedbrudt træ i skydedør mod syd. Nedbrudt træ i bunden af kælderdør mod vest.
4.2 Vinduer	K2	Nedbrudt træ i vindue mod vest ved terrasse. Nedbrudt træ i kældervindue mod vest.
4.5 Andet:	K2	Der er ved besigtigelsen registreret punkteret termorude i vindue mod vaskerum/kælder.
5. Lofter/etageadskillelser		
5. Ingen bemærkninger		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.2 Belægninger	K1	Klinkegulv i mellemgang til klinik og køkken har klinker med manglende vedhæftning til underlag og udfaldne fuger. Note: Der er kun konstateret enkelte klinker uden vedhæftning og er uden betydning for gulvets funktion.

...

C Garage

1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K2	Sokkel er uden sokkelpuds mod øst.
	K3	Der er revner i sokkel mod øst og vest. Revnerne går videre op i murværket. Note: Det vurderes, at der er tale om en sætningsskade, og at denne stadig er aktiv. Revnerne giver i øvrigt risiko for vandindtrængning.

...

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Der er revnedannelser i murværk mod øst.

4. 83.938

		Note: Revnedannelse kan skyldes sætning i fundamentet. (se pkt 1.2)
	K3	Forskydningsrevne og sprængt murværk over og under åbning til overdækning bag garage. Åbning i mur under inddækning til tag mod syd og nord.
	K3	Murværk har revnedannelse i vandrette fuger over dørhul mod garagen. Note: Årsagen vurderes at være indtrængende fugt til armering/jern, der har give tæring og som presser murværket ud.
3.3 Læmure	K2	Frostsprængte sten og delvis udfaldne fuger i læmur bag garage. Vandret revne i murværk over garageport. Note: Forholdet kan skyldes tæring på bærende jernrør.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere. (Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

I sin klage til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Efter husets overtagelse i april 2008 konstaterede ægtefællerne, at gulvet i opholdsstuen ikke lå vandret, men hældede mod det sydvestvendte hushjørne.

Der i tilstandsrapporten er nævnt følgende forhold vedrørende gulvkonstruktion:

...

Forholdet vedrørende gulvet i opholdstuen er således ikke nævnt i tilstandsrapporten.

For at afklare forholdet anmodede [klagerne] i september 2010 Dansk Fundering A/S om at undersøge de eksisterende husets fundamenter for evt. sætningsskader og udarbejde et tilbud på forstærkning af fundamenterne.

Besigtigelsen blev foretaget den 27. september 2010 af byggesagkyndig ... fra Dansk Fundering A/S.

Det fremgår af Dansk Fundering A/S' besigtigelsesnotat af den 11. oktober 2010, p2. Observationer, følgende:

> *'Indvendigt. I stuen kunne det med det blotte øje konstateres, at gulvet ikke lå vandret, men hælder mod det sydvestvendte hushjørne.*
>
> *Udvendigt. Mod den vestvendte facade er der flere steder konstateret revnedannelser.*

> *En meter oppe ad væggen i niveau med gulvet inde i bygningen er muren skubbet ud af lod. Dette indikerer, at der er tryk på indvendig side af muren, sandsynligvis er for stort jordtryk på den relativt høje sokkel/ væg.*
>
> *Selvom der er monteret et jordanker (sandsynligvis fra husets oprindelse) på væggen / soklen, har det ikke været tilstrækkeligt til at forhindre den bagvedliggende jord i at bevæge sig og dermed skubbe stenene ud...'*

På baggrund af egen undersøgelse og foreliggende historiske oplysninger, herunder bundundersøgelsesrapporten udført i 1964 af civilingeniør ..., havde [Dansk Fundering A/S] bl.a. konkluderet følgende:

> *Indvendigt.*
> - *Stuegulvet er fejlfunderet;*
> - *Trægulvet i stuen sandsynligvis siden 1964 har været rettet, men har sat sig efterfølgende;*
> - *For at undgå fremtidige sætninger og bringe det fejlfunderede stuegulv op til standard svarende til funderingsnormen, er det nødvendigt at forstærke betongulvet.*
>
> *Udvendigt*
> - *Størstedelen af den vestvendte facade er fejlfunderet;*

...
[Klageren] havde den 02. januar 2012 anmeldt skaden til forsikringsselskabet Topdanmark.

Ved afgørelsen af den 16. januar 2012 afviste Topdanmark forsikringsdækning på den anmeldte skade nr. ...376.

Med henvisning til forsikringspolicens særlige vilkår, anførte Topdanmark, at forsikringen ikke dækker skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i beboelsen, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger. Forsikringsselskabet konkluderede, at

> *'...sætningsskaderne og den manglende fundering af ejendommen direkte er undtaget i forsikringspolicen, samt at de øvrige visuelle skader/forhold er belyst med karakterangivelse i tilstandsrapporten. De registrerede skader har udviklet og forværret sig siden udfærdigelsen af tilstandsrapporten i 2007...'*

Som bilag ... vedlægges Topdanmarks afgørelse af den 16. januar 2012.

Ved afgørelsen af den 6. oktober 2012 fastholdte Topdanmark sin afgørelse af den 16. januar 2012 med den begrundelse, at skævheder på stuens gulv er forårsaget /udbredt fra de i tilstandsrapporten nævnte sætninger, hvad der i policen er taget forbehold for.

Forbeholdet, som Topdanmark påberåber sig, har følgende ordlyd:

> *'Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i beboelsen, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger'*

Det er også Topdanmarks opfattelse, at skævheden på gulvet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet i april 2008.
...

6. 83.938

Den 24. januar 2012 blev en klage over tilstandsrapporten af 15.11.2007 indgivet af klageren til Disciplinær- og Kagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige med påstand om den bygningssagkyndiges erstatningsansvar og betaling af erstatning på kr. fra 740.000,- til 3.110.000,-.Under sagens behandling i Klagenævnet blev syn og skøn foretaget.
...
Disciplinær- og Klagenævnet fastslog, at den bygningssagkyndige ikke var erstatningsansvarlig og afviste [klagernes] erstatningskrav mod ham.
...
I oktober 2012 henvendte [klagerne] sig til arkitekt og ingeniør ... fra ... Aps, der tidligere har fungeret som sagkyndig under Disciplinær- og Ankenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, med anmodning om at foretage vurdering af tilstandsrapporten af 15.11.2007 samt syn- og skønserklæring af 15. maj 2012 udarbejdet af ...

... foretog undersøgelse af de nævnte dokumenter og besigtigede ejendommen.

...s konklusion var følgende:

> *'Med hensyn til gulvkonstruktion... er denne fejlagtigt beskrevet i såvel tilstandsrapport fra 2007 samt 2012;*
>
> *Den bygningssagkyndige har i forbindelse med udarbejdelsen af rapporten i 2007 ikke iagttaget gældende regler med hensyn til beskrivelse af gulvkonstruktion, bl.a. i stuen, idet forholdet ikke er nævnt;*
>
> *Gulv i opholdsstue er op til 13 cm ude af vatter samt der er revner i gulvbelægningen, hvor bygningen er 'tippet'.*
>
> *Den byggesagkyndige har anført skæve gulve i kælder samt revnedannelser og forskydninger i murværk. Skævheder på stuegulvet er så voldsomme, at dette bemærkes blot ved almindelig færdsel på gulvet.*
>
> *...Beskrivelsen af gulvets tilstand er ikke dækkende, idet omfanget af og karakteren af skævheder ikke fremgår af den givne beskrivelse...*

...
På baggrund af den ovennævnte erklæring af den 24.10.2012. blev Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige den 26. oktober 2012 anmodet om genoptagelse af erstatningssagen.

Ved afgørelsen af den 19. december 2012 meddelte Disciplinær- og Klagenævnet afslag på anmodningen om erstatningssagens genoptag.

Begrundelsen hertil var Klagenævnets opfattelse, at den omstændighed, at der i sagen foreligger to modstridende vurderinger af skadeforholdet, ikke i sig selv kunne begrunde, at sagen skulle blive genoptaget.

Klagenævnet fandt også, at der, trods den nye indhentede hos bygningssagkyndig ...s erklæring, ikke var fremkommet nye og væsentlige oplysninger i sagen.
...
Samme dag, den 19. december 2012, meddelte også Topdanmark sit endelige afslag på forsikringsdækningen.
...
På baggrund af sagsfremstillingen skal jeg gøre det følgende gældende.

- Skaden var til stede, da sikrede overtog ejendommen i 2008, hvilket bekræftes af rapporten af 1964, hvorfor kravet i forsikringspolicens p. 4 A er opfyldt.

- Forholdet vedrørende stuens gulvkonstruktion blev ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket afskærer Topdanmark fra at påberåbe sig forbeholdet, hvilket forudsætter, at forholdet blev tidligere nævnt i rapporten.

- [Klagerne] havde på grund af tilstandsrapportens manglende oplysninger ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, hvilket bekræftes af ...s vurdering af den 24. oktober 2012. - Skadeforholdet er omfattet af Forsikringsaftalens pkt. 5 A og er følgelig forsikringsdækningsberettiget.

[Klagerne] er således berettiget til at få skaden dækket jf. Forsikringsvilkårs p. 5A, hvorefter forholdet, der er klart forkert beskrevet i rapporten, er dækningsberettiget."

Ved brev af 22/3 2013 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Vores kundes advokat sender os et brev fra den 13. december 2011 bilagt syns og skønsrapport fra sagen mod sælger, geoteknisk rapport og anmelder dette til ejerskifteforsikringen.

Vi er usikre på, hvad anmeldelsen konkret angår, og beder ved mail fra den 2. januar 2012 vores kundes advokat om at præcisere, hvad anmeldelsen angår, og gør allerede her opmærksom på, at der er taget forbehold for skader, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i beboelsen.

Vi gennemgår herefter syn og skønsrapporten, som vores kunders advokat har sendt os, og meddeler ved mail fra den 3. januar 2012, at vi gerne vil besigtige forholdene ved en taksator for en vurdering af anmeldelsen.

Vores taksator besigtiger ejendommen den 11. januar 2012. Efter besigtigelsen sender vi vores afgørelse den 16. januar, hvor vi afviser at dække grundet policeforbeholdet og tilstandsrapportens bemærkninger.

Vi modtager herefter brev fra den 24. januar 2012, hvor vores kunders advokat oplyser at fastholde anmeldelsen og meddeler os, at de vil vende tilbage, når der foreligger en afgørelse fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Vi modtager afgørelsen fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fra vores kunders advokat ved brev fra den 11. september 2012.

Efter gennemgang af sagen i lyset af denne afgørelse fastholder vi vores afgørelse ved brev fra den 6. oktober 2012.

Vores kunde meddeler ved brev fra den 15. oktober 2012, at de ønsker at indgive stævning mod den bygningssagkyndige og beder os bekræfte, at vi ikke vil gøre passivitet eller forældelse gældende for ejerskifteforsikringens vedkommende.

Vi bekræfter ved mail fra den 16. oktober, at vi ikke vil gøre passivitet gældende, såfremt eventuelle nye oplysninger og krav præsenteres for os i umiddelbar forlængelse af sagen mod den bygningssagkyndige.

Vores kunders advokat beder os revurdere sagen ved brev fra den 26. oktober 2012, idet de har antaget en rådgiver til at gennemgå syns og skønserklæringen fra sagen i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Vi meddeler ved mail fra den 22. november, at rådgiverens gennemgang ikke umiddelbart giver anledning til en ændring, da afvisningen består i, at der er taget forbehold for sætninger i beboelsen og ikke hvorvidt der er forhold, som den bygningssagkyndige burde have beskrevet bedre, idet vi dog oplyser at vi gerne lader sagen revurdere ved en anden skadebehandler for en reel revurdering.

Vores kunder anmoder ved brev fra den 28. november vores retshjælpsafdeling om retshjælp, som vores kunders advokat sender til os.

Vi svarer vores kunders advokat ved mail fra den 19. december 2012, at vi har noteret os, at vores kunder påtænker at stævne Topdanmark, idet vi meddeler, at vi kan se, at de har anmodet Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige om at genoptage erstatningssagen.

Vi må dog i samme mail fastholde vores afgørelse, da både syns og skønserklæring og rapport fra ... påpeger, at der er tale om sætningsskader og at det derfor er afgørende, at der er taget forbehold for sætningsskader i beboelsen.

Vi har siden modtaget vores kunders klage til Jer.

Der er taget forbehold på policen
Vi har i forbindelse med vores tilbud på tegning af ejerskifteforsikring taget et forbehold på policen for sætningsskader, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger.

Policeforbeholdet lyder som følger:

'Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i beboelsen, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger. Gælder for bygning A (Beboelse).'

Vores kunde er derfor allerede i forbindelse med vores tilbud og således før tegning af forsikringen gjort bekendt med, at der er taget forbehold for sætningsskader, hvorfor forsikringen ikke dækker sådanne skader.

Da de anmeldte forhold netop har deres årsag i sætningsskader på ejendommen, kan vi ikke tilbyde at dække en udbedring af forholdene, uanset disses årsag eller udvikling efter overtagelsen.

Tilstandsrapporten er ikke klart forkert beskrevet
Allerede fordi, der er taget et konkret forbehold på policen for sætningsskader på beboelsen, er det ikke alene afgørende, hvorvidt vores kunde har følt sig tilstrækkeligt advaret ved tilstandsrapportens beskrivelse, som anført af vores kunders advokat.

Ifølge vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 5.A dækker forsikringen ikke forhold, der er beskrevet 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.

Henset til afgørelsen fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som udtaler, at den bygningssagkyndige ikke kan holdes erstatningsansvarlig, må tilstandsrapporten dog også anses for tilstrækkelig beskrevet på tidspunktet for dennes udarbejdelse.

Vi finder det således ej heller sandsynliggjort, at tilstandsrapporten på tidspunktet for overtagelsen er klart forkert beskrevet.

Forbeholdet er konkret begrundet i tilstandsrapporten

Det er vores opfattelse, at forbeholdet på policen er konkret begrundet i tilstandsrapportens beskrivelser.
...
Da vores kunder allerede indtegningen er gjort bekendt med, at vi ikke kan tilbyde dækning for sætningsskader på beboelsen, har vores kunder også haft mulighed for at medtage dette i betragtningen ved handlen og sikre sig omkostningsmæssigt inddækket for sætningsskaderne på anden vis f. eks ved et afslag i købesummen.

Vi må fastholde vores afgørelse
Da tilstandsrapporten, som prøvet ved Disciplinær - og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, må anses som tilstrækkelig beskrevet i forhold til sætningsskader, anser vi forbeholdet for konkret begrundet heri, derved at forbeholdet således er taget på baggrund af en korrekt beskrivelse og også har vist sin relevans i forhold til det nuværende skadesbillede.

Vi må på denne baggrund fastholde vores afgørelse med henvisning til, at der gælder et forbehold for sætningsskader på policen og subsidiært, at tilstandsrapporten ikke er konstateret klart forkert beskrevet."

Ved brev af 29/4 2013 til nævnet har klagerens advokat hertil bl.a. anført:

"Det er korrekt, at tilstandsrapporten indeholder oplysninger om revnedannelser, hvilke af den bygningssagkyndige blev påført skadekarakter K1 og K2 (henvises til tilstandsrapportens p. 3 Yder- og indervægge). Men det står intet i rapporten om, at de pågældende revnedannelser skyldtes egentlige sætninger.

Såfremt f.eks. de af ... efterfølgende konstaterede skævheder ved stuens gulve blev beskrevet i tilstandsrapporten (klagens bilag ...), ville det give køberen anledning til mistanke om risiko for eller bestående alvorlige funderingsfejl og afklaring af forholdet ved en nærmere undersøgelse.

Køberen blev, hverken på tidspunktet for tegning af ejerskifteforsikring eller på overtagelsestidspunktet, oplyst om, at de konstaterede revner skyldtes sætninger, og at der, ud over de konstaterede revnedannelser, var problemer med fejlfundering. Klagede havde ved overtagelsen derfor ikke en sådan speciel viden om ejendommens funderingsfejl, at ejerskifteforsikringen ikke dækker.

Tilstandsrapporten af den 15.11.2007 er derfor ikke fyldestgørende, hvorfor ejerskifteforsikringens p.5A fortsat påberåbes.
...

På baggrund af det anførte burde Topdanmark efter min opfattelse forbeholde forholdet særskilt, mere tydeligt og klart for sin kunde. Topdanmark har ved angivelse af forsikringstilbud alene taget forbehold for dækning af sætningsskader, dvs. den fejlagtige funderings følger, men ikke for selve funderingsforholdet.

Det indklagede Forsikringsselskab har bl.a. gjort gældende, at kunden, før tegning af forsikringen, er gjort bekendt med, at der er taget forbehold for sætningsskader. Forbeholdet, som forsikringsselskabet har taget på policen, har følgende ordlyd:

'Forsikringen dækker ikke skader, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i beboelsen, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger...'

I sin afgørelse af den 16. januar 2012 anfører Topdanmark imidlertid, at 'sætningsskaderne *og den manglende fundering af ejendommen* direkte er undtaget i forsikringspolicen', hvorved forbeholdets anvendelsesområde af forsikringsselskabet er blevet ensidigt udvidet.

Den klagedes krav om forsikringsdækning af skader ved fast ejendommen jf. den tegnede forsikringspolice fastholdes hermed."

Parterne er i indlæg til nævnet af 24/5 2013 og 11/6 2013 fremkommet med yderligere kommentarer.

Der er indhentet en række ingeniørrapporter mv. i sagen. Nedenfor gengives indholdet i en række af disse.

Af rapport af 11/10 2010 udfærdiget af "Dansk Fundering A/S" og indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"**2. Observationer**
Ved besigtigelsen den 27. september 2010, blev følgende forhold omkring fundamenterne observeret:

Indvendigt.
I stuen kunne det med det blotte øje konstateres, at gulvet ikke lå vandret, men hælder mod det sydvestvendte hushjørne. Der blev ikke foretaget fladenivellement.

Udvendigt.
Mod den vestvendte facade er der flere steder konstateret revnedannelser.

En meter oppe ad væggen i niveau med gulvet inde i bygningen er muren skubbet ud af lod. Dette indikerer, at der er tryk på indvendig side af muren, sandsynligvis et for stort jordtryk på den relativt høje sokkel/væg.

Selv om der er monteret et jordanker (sandsynligvis fra husets oprindelse) på væggen/soklen, har det ikke været tilstrækkeligt til at forhindre den bagvedliggende jord i at bevæge sig og dermed skubbe stenene ud.

3. Historiske oplysninger
Kort & Matrikelstyrelsens historiske kort (målebordsplade 1928-1940) over området viser, at en del af huset umiddelbart ligger på en tidligere skråning.

4. Konklusion

Indvendigt.
Med de konstaterede forhold på stedet må det antages, at stuegulvet er fejlfunderet. Dette underbygges af det af civilingeniør ...s udførte nivellement fra 1964.

Trægulvet i stuen har sandsynligvis været rettet op siden 1964, men har sat sig efterfølgende.

For at undgå fremtidige sætninger og bringe det fejlfunderet stuegulv op til en standard svarende til funderingsnormen, er det nødvendigt at forstærke betongulvet.

Forstærkningsarbejdet kan enten udføres som et nyt selvbærende jernbetondæk på minipæle, eller man kan gennem en række huller i det eksisterende betongulv ramme minipæle med en påstøbt paddehat, der understøtter betongulvet.

Køkken- og badeværelsesgulve er ikke undersøgt for sætninger.

Udvendigt.
Umiddelbart er størstedelen af den vestvendte facade fejlfunderet, hvilket underbygges af de konstaterede revnedannelser på væggen, samt den af civilingeniør ...s bundundersøgelse fra 1964.

For at fastlægge omfanget af fejlfunderingen på den vestvendte facade, er det nødvendigt at udføre et antal prøvegravninger til fundamentsunderkant samt udføre nye geotekniske boringer.

Fundamentsforstærkningen kan udføres som pressede pæle eller med rammede minipæle. For minipælsforstærkning af ydermuren rammes 2 pæle, en på hver side af væggen og disse forbindes med en travers, der understøtter væggen.

Med hensyn til den vandrette vandring af muren, sandsynligvis på grund af jordtrykket, bør dette undersøges nærmere af et Rådgivende Ingeniørfirma med erfaring i geoteknik."

I forbindelse med en sag anlagt af klagerne mod sælgerne af ejendommen blev der udarbejdet skønserklæring den 29/11 2011. Det fremgår bl.a. heraf:

"**1.02 Spørgsmål 2**
Syns- og skønsmanden anmodes om at oplyse, om syns- og skønsmanden kan konstatere, at der ved husets nordvestlige hjørne kan konstateres sætningsskader og revnedannelser i murværket.

Svar:
Gulv i stueplan er generelt beliggende ca. 100 cm over terræn.

Soklen er beliggende ca. 70-80 cm under stuegulv.

På vestfacaden kunne der konstateres revne i murværket og sokkel ved overgang til terrasse, foto 3.

Der er en vandret revne under stuevindue, foto 4.

Der er flere udfaldne/udskudte fuger på vestfacaden.

Udskudte fuger skyldes bagvedliggende armeringsjern, som er under forvitring.

Ved hjørne mod entre er der revne under vindue, foto 5, samt i hjørnet, foto 6,

Der er udbuling på murværket, foto 7.

Ud for køkkenet er der en forskydning på ca. 15 mm, foto 8, hvor muren er trykket ud som følge af tryk fra den jord, der er indvendig under bygningen.

Ud for udbulingen er der revner.

Mod syd er der lodrette og vandrette revner, samt der er fugeudfald samt der er afskallinger af mursten, som er beliggende under terræn, foto 9-11.

Sagsøger har fjernet jord ned til soklen. Her ses flere forvitrede teglsten, foto 11 og 12.

Vestgavl:
Vandret revne over vindue.
Fugeudfald, samt forvitring ved tegloverligger, foto 13.

Nord:
Flere revner i murværk.

I hjørne mod nordøst ved indgang er der revne i murværk, foto 15.

Der er udbuling på murværk, foto 16.

Mod syd er der revne i pejseskorsten, foto 17.
...

1.03 <u>Spørgsmål 3</u>
Såfremt spørgsmål 2 besvares bekræftende, anmodes syns- og skønsmanden om at angive afhjælpningsforslag og omkostningerne forbundet hermed.

<u>Svar:</u>
Det er muligt at foretage en stabilisering af ejendommen med skruepæle eller minipæle, således at fremtidige sætninger undgås.

En opretning af de konstaterede skævheder kan ikke lade sig gøre.

Skal der foretages en opretning, så alle gulve er plane/vandrette, vil det være nødvendigt at nedrive boligen, hvorefter den opføres på ny, hvor fundamenter er ført til fast bund.

<u>Stabilisering:</u>
Der er indhentet tilbud fra ... fundering, ... som vedlægges nærværende rapport.

13. 83.938

Til den oplyste pris skal lægges udgifter til opbrydning af gulve, reetablering, forsikringer m.v..

Det vil være nødvendigt at nedtage inventar i enkelte rum, som ligeledes genopstilles.

Udvendig foretages reparation/udfræsning af fuger i murværk, som efterfølgende udfuges.

De skævheder på gulve, vægge, murværk m.v., der er konstateret, vil ikke blive rettet op.

Samlet udgift vurderes til kr. 740.000.

Hertil kommer flytning af bohave samt indkvartering i ca. 3 måneder.

Nyopført:
Udgift til nedrivning, af ekst. bolig, fundering til fast bund, nyopførelse af en bolig på 232 m^2 + 84 m^2 kælder incl reetablering af haveanlæg vurderes til kr. 3.110.000.

Hertil kommer udgift til flytning/opmagasinering af bohave samt indkvartering i ca. 8 måneder.

1.04 Spørgsmål 4
Syns- og skønsmanden anmodes om at oplyse, om skønsmanden kan konstatere følgeskader som følge af sætningen af huset på husets øvrige ud- og indvendige mure.

Svar:
Idet ejendommen er 'tippet', er følgeskaderne begrænset.

De følgeskader, der er konstateret, er angivet i svar til spørgsmål 2. Hertil kommer de skæve gulve."

Af geoteknisk jordbundsundersøgelse af 17/11 2011 udfærdiget af "geosyd" efter anmodning fra skønsmanden i sagen mellem klageren og sælgeren af ejendommen fremgår bl.a.:

"**4. VURDERINGER.**

Ud fra de tilstillede oplysninger og de udførte undersøgelser hersker der ikke tvivl om, at ejendommen er fejlfunderet.
Det vil sige, at store dele af husets fundamenter og gulve er placeret over sætningsgivende aflejringer.

Ud fra skadesbilledet tolkes det endvidere, at det er den østlige, centrale del af huset der har undergået de største sætninger, og at huset mod nordøst og mod syd og sydøst kan være funderet på rene, intakte og bæredygtige aflejringer.

Det tolkes endvidere, at forholdene ikke kan anses for at være fuldt ud stabile. Det vil sige, at der også fremover må forventes sætninger med nye og/eller forøgede revnedannelser til følge.

En total sikring mod sætninger fremover vil kræve en omfattende efterfundering af den del af ejendommen, som er funderet på sætningsgivende aflejringer. Denne efterfundering bør i givet tilfælde omfatte såvel facader som skillevægge og gulve.

Efterfunderingen kan ske ved at presse pæle under facadefundamenterne med fundamentet som modhold.
Indvendigt kan efterfunderingen foregå på rammede minipæle. I forbindelse med den indvendige efterfundering er det ikke muligt at bebo boligen.

Som et alternativ til den mere traditionelle metode kan efterfunderingen foregå ved anvendelse af såkaldte skruepæle.

Arbejdet med efterfunderingen skal i givet tilfælde udføres af specialfirmaer indenfor området.

Det anses ikke for muligt at oprette de største skævheder i huset i forbindelse med efterfunderingen.

Den egentlige udbedring af skaderne bør først finde sted når efterfunderingen er udført og når forholdene har stabiliseret sig.

Revner i facader udbedres ved at udkradse revnede fuger og udskifte revnede mursten. Herefter foretages der en omhyggelig efterfugning. Det anbefales endvidere at forsyne hvert 3. murstensskifte med en mindre armering.

Ved pudsede flader fjernes løs puds, revnen udkradses, det berørte område
afdækkes med trådvæv, udkastes med cementmørtel og efterpudses."

Af skønserklæring den 21/5 2012, der blev udarbejdet til brug for klagesagen mod den bygningssagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten, ved Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, fremgår bl.a.:

"

Oversigt over klagepunkter:	Mangelregistreringen ved følgende emner i bygning A: 1. Fundament og sokler 2. Kælder 3. Yder- og indervægge 4. Vinduer og døre 5. Gulvkonstruktion.
Klagers påstand:	De registrerede og manglende forhold i nævnte punkter i H-rapporten burde være registreret med karakteren UN. Erstatningskrav mellem kr. 3.110.000 og kr. 740.000.
...	
Øvrige forhold:	... KL foreviste på skønsmandens opfordring de

	gamle bygningstegninger (var ikke komplet). KL omtalte at disse tegninger var modtaget fra dødsboet efter erhvervelsen af ejendommen og heri information om at der havde været bygningsskader/et syn og skøn på ejendommen i midt 1960'erne.
Ad 1. Fundament og sokler	...
...	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Karakteren K3 under pkt. 1.1 terræn er korrekt angivet, dersom der havde været sokkel og at denne kun i delområde var dækket af jord etc.. Det vurderes at BS under pkt. 1.2 burde have konstateret og anført at ejendommens tidligste bygning A var udført uden synlig sokkel. Under pkt. 1.5 Andet - Udv. isolering, skulle BS have påtalt afslutningen af isoleringen på østgavlen. Med usikkerheden på besigtigelsestidspunktet og uden destruktivt indgreb, burde sokkel- og isoleringsforholdet være anført med karakteren UN.
...	
Ad 3. Yder- og indervægge	...
...	
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	De konstaterede fugedefekter mv. i nord, syd, øst og vest facader vurderes at være korrekt anført med karakter K2 jf. de informationer der var tilgængelige i 2007. De konstaterede murrevner i vestfacaden vurderes ikke at være sætningsrevner, men forskydningsrevner fra indlagte armeringsjern i teglstenfuger, som ruster og udvider sig. Rusten armeringsjern er nu synlig - frilagt af KL, bl.a. i vestfacaden under vinduer. Foto 3+6. Ankerplade på vest facaden burde være bemærket i rapporten med karakteren K1 pga. manglende rustbeskyttelse, da der ikke ses defekt murværk herved.
...	
Ad 5. Gulvkonstruktion	Gulvet i opholdsstue, mellemgang og værelse er ikke vandrette jf. simpel kontrolmetode med golfkugle.
Ad 5. Konklusion:	De beskrevne mangler ved klinkegulve er

	korrekt angivet og tilsvarende er karakteren K1. Det vurderes at de skrå gulve ikke giver en visuel indikation/eller er mærkbart ved gang til en påtale i rapporten. Se foto 9+10.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen

"

Disciplinær- og Klagenævnet traf afgørelse den 15/8 2012, hvorefter den bygningssagkyndige ikke var erstatningsansvarlig. I begrundelsen hedder det:

"Der er klaget over følgende forhold i tilstandsrapporten:

1. Fundament og sokkel
2. Kælder
3. Yder- og indervægge
4. Vinduer og døre
5. Gulvkonstruktion

Klagerne har gjort krav på 740.000,- til 3.110.000,- kr.

...

Vedrørende forhold 1, udvendig isolering, finder nævnet, at der ikke kan pålægges den bygningssagkyndige nogen erstatningspligt, allerede fordi forholdet falder under den mindstegrænse, som nævnet anvender. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningspligt vedrørende dette forhold. Vedrørende forholdet omkring soklen finder nævnet, at den bygningssagkyndige har registreret forholdet korrekt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig vedrørende dette forhold.

Vedrørende klagepunkt 2, gulve i kælderen, finder nævnet, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet korrekt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig. Vedrørende revner i væggen indvendigt i kælderen, skal nævnet bemærke, at forholdet var skjult af beklædning og derfor kun kunne konstateres ved en destruktiv undersøgelse, der ikke er en del af huseftersynsordningen. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.

Vedrørende forhold 3, defekte fuger, finder nævnet, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet korrekt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig vedrørende dette forhold. Vedrørende ankerpladen, finder nævnet, at den bygningssagkyndige skulle have beskrevet forholdet med karakteren K1 i tilstandsrapporten. Det er dog nævnets vurdering at omkostningerne til overfladebehandling af ankerpladen ligger under den mindstegrænse, som nævnet anvender, hvorfor der ikke pålægges den bygningssagkyndige nogen erstatningspligt for denne fejl.

Vedrørende forhold 4 og 5, finder nævnet, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene korrekt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig."

17. 83.938

Klagerens advokat fandt afgørelsen fra Disciplinær- og Klagenævnet mangelfuld på væsentlige punkter, og han anmodede derfor i brev af 11/9 2012 om en genoptagelse af sagen i dette regi.

Til brug for genoptagelsesanmodningen havde advokaten indhentet en vurdering fra en arkitekt og ingeniør, der tidligere havde været sagkyndig under behandlingen for Disciplinær- og Ankenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige af 21/5 2012. Af vurderingen fremgår bl.a.:

"Undertegnede har gennemgået sagens akter, herunder tilstandsrapporten af 15.11.2007 og skønserklæring af 21.05.2012 samt Disciplinær- og klagenævnets afgørelse af 15.08.2012.

Det fremgår, at der er 5 forhold, der er klaget over:

1. Fundamenter - sokler
2. Kælder
3. Yder- og indervægge
4. Vinduer og døre
5. Gulvkonstruktion

Med hensyn til de 4 første punkter har undertegnede ingen bemærkninger.

Med hensyn til gulvkonstruktion er denne fejlagtigt beskrevet i såvel tilstandsrapport fra 2007 samt 2012.
…
Som det fremgår af ovennævnte har den bygningssagkyndige i forbindelse med udarbejdelsen af rapporten i 2007 ikke iagttaget gældende regler med hensyn til beskrivelse af gulvkonstruktion, bl.a. i stuen, idet forholdet ikke er nævnt.

Gulv i opholdsstue er op til 13 cm ude af vatter samt der er revner i gulvbelægningen, hvor bygningen er 'tippet'.

Som følge af at ejendommen er 'tippet', er skader i murværk samt soklen begrænset.

Den bygningssagkyndige har anført skæve gulve i kælder samt revnedannelser og forskydninger i murværk.

Skævheder på stuegulvet er så voldsomme, at dette bemærkes blot ved almindelig færdsel på gulvet.

Revner i gulvbelægningen sammenholdt med revner og forskydninger i murværket burde have givet anledning til at alle sanser var skærpet.

Med baggrund i ovenstående er det undertegnedes opfattelse, at beskrivelsen ikke er dækkende for gulvenes tilstand, idet omfanget af og karakteren af skævheder ikke fremgår af den givne beskrivelse og at der f.eks. burde være benyttet det i forbindelse med besigtigelsen - i henhold til 'Håndbog for bygningssagkyndige' - krævede medbragte vaterpas til at finde ud af, hvor store skævheder, der er i stuegulvet.

Efter undertegnedes opfattelse burde den bygningssagkyndige ret nemt kunne 'mærke og konstatere', at der i foreliggende tilfælde er tale om særlig stor hældning af hele gulvet (også i tilfælde af, at stuen måtte være møbleret under besigtigelsen) som burde undersøges og beskrives bedre end det er tilfældet i tilstandsrapporten

Den bygningssagkyndige, der har udarbejdet rapporten for Disciplinær- og Ankenævnet, har i princip begået samme fejl med manglende beskrivelse af stuegulvet.

Skønsmanden har svaret på klinkegulvet, men ikke taget stilling til eller målt skævheder på gulvet op, som han har pligt til jf. håndbogen.

Det er derfor undertegnedes opfattelse, at sagen bør tages op overfor de ansvarlige parter."

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige afviste i brev af 19/12 2012 genoptagelse af sagen, idet det bl.a. hedder:

"Den omstændighed, at den vurdering, som deres klient har indhentet, ikke er sammenfaldende med den vurdering af forholdene, som nævnets skønsmand har, kan ikke i sig selv begrunde, at sagen skal genoptages.

Herefter, og da nævnet finder, at De ikke i Deres breve af 22. og 26. oktober 2012 i øvrigt er kommet med nye og væsentlige oplysninger, har nævnet besluttet ikke at imødekomme anmodningen om genoptagelse af sagen.

Nævnet henleder på ny Deres opmærksomhed på muligheden for at få sagen behandlet ved domstolene."

Klagerne har efterfølgende fået udarbejdet endnu en geoteknisk rapport af ”geosyd” 30/5 2013. Det fremgår bl.a. heraf:

"**VURDERINGER.**

De supplerende undersøgelser har bekræftet undersøgelserne i 2011, hvilket vil sige, at store dele af bygningen er fejlfunderet.
Fejlfunderingen omfatter såvel bygningens facader, som skillevægge og gulve.

Ud fra skadesbilledet og de udførte undersøgelser tolkes det endvidere, at det er den vestlige, centrale del af bygningen ud mod den omtalte, oprindelige lavning, der har undergået de største sætninger. Beboelsens østlige facade og klinikken mod nordøst er tilsyneladende funderet på rene, intakte og bæredygtige aflejringer.

Som anført i geoteknisk rapport no. 1, tolkes det, at forholdene ikke anses for at være fuldt ud stabile. Det vil sige, at der også fremover må forventes sætninger af bygningens fundamenter og gulve med nye og/eller forøgede revnedannelser og skævheder til følge.

En sikring mod sætninger fremover vil kræve en omfattende efterfundering af den del af ejendommen, som er funderet på sætningsgivende aflejringer. Denne efterfundering skal i givet tilfælde omfatte såvel facader som skillevægge og gulve"

19. 83.938

Af policen fremgår bl.a.:

"Forsikringen dækker ikke skader, der konstateres på eller udbreder sig fra utætte/opfugtede kældervægge og kældergulve. Gælder for bygning A (Beboelse)

Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i beboelsen, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger. Gælder for bygning A (Beboelse)"

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.
...
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.
...
Udvidet dækning
...
C Dækning for forhold på grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af de indhentede ingeniørerklæringer mv., at ejendommen lider af omfattende funderingsmangler med bl.a. skader på gulve og murværk til følge. Det er nævnets vurdering, at forholdene er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at i hvert fald funderingsforholdene er at anse som skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Udgangspunktet er herefter, at selskabet skal yde forsikringsdækning for efterfunderingen af huset, følgeudgifter heraf og de forhold i øvrigt, der opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition, bortset fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, jf. herved betingelsernes pkt. 5A.

Spørgsmålet er herefter, om og i givet fald i hvilket omfang selskabet er berettiget til at afvise forsikringsdækning med henvisning til det påberåbte policeforbehold, hvorefter forsikringen ikke dækker: ”skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i

beboelsen, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger. Gælder for bygning A (beboelse)".

I tilstandsrapporten er det under punkt 2.1 med karakteren K1 angivet, at kældergulvet er meget skævt. Under punkt 3.1 er det med karakteren K1 angivet, at der er en revne i sammenbygning med havestue mod nord, og at der er en mindre revne i murværk mod vest. Det er med karakteren K2 nævnt, at der er en revne i mur under vindue til klinik mod nord, at der er en vandret revne i vestfacaden under vinduer, at der er revnede fuger på murvangen ved terrassen, at der er en forskydningsrevne over vindue i øst facade og en vandret revne over kældervindue mod øst terrasse.

Nævnet finder, at forbeholdet i policen må læses med udgangspunkt i de observationer, der førte til bemærkningerne i tilstandsrapporten. Forbeholdet kan herefter – i en situation som den foreliggende – hvor det har vist sig, at oplysningerne i tilstandsrapporten står i et væsentligt misforhold til de reelle skader - ikke udvides til at omfatte funderingsmanglerne mv., der har ført til de beskrevne revnedannelser. Endvidere finder nævnet, at selskabet ved sin videre behandling af sagen ikke er berettiget til at lade forbeholdet omfatte andre revnedannelser end de, der er nævnt i tilstandsrapporten, samt det skæve kældergulv. Nævnet har herved navnlig hæftet sig ved, at tilstandsrapporten alene har givet revnedannelserne mv. karaktererne K1 og K2.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal genoptage behandlingen af sagen og skal ved sin videre behandling af sagen lægge til grund, at forbeholdet om sætningsrevner i policen alene kan påberåbes af selskabet i forhold til de revnedannelser mv. der er nævnt i tilstandsrapporten.

21. 83.938

Selskabet skal endvidere anerkende, at den omfattende fejlfundering af ejendommen udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og udbetale erstatning i overensstemmelse hermed.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund