Ankenævnet for Forsikring

Den 16. september 2015 blev i sag nr. 87278:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Privatsikring. De klager ved deres advokat over, at selskabet i forbindelse med udbedringen af en dækningsanerkendt sætningsskade har afvist at dække udgifterne til få sokkeloverkanter og facademurværk til at fremstå vandret og få etageadskillelsen til tagrummet til at være vandret.

Selskabet har anerkendt dækning af udgifterne til at stabilisere bygningen - så fremtidige sætninger undgås - og til at udbedre revner forårsaget af sætninger.

Selskabet har afvist at dække udgifterne til opretning af sætningsfremkaldte skævheder i bygningen blandt andet under henvisning til, at der er tale om æstetiske forhold i en mere end 70 år gammel ejendom. Selskabet har herved endvidere henvist til, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har bemærket, at gulvet i soveværelset ikke var vandret.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1942. Forsikringen trådte i kraft den 1/7 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 21/5 2007. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

Bemærkninger	Ja	Nej	Bygning

…

2. 87278

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒ ☐ ABC
Ikke adgang til gulve under faste belægninger,vægge bag beklædninger,rum over nedsænkede lofter,sokler og facademur bag bevoksninger.
Hanebåndsloft er besigtet fra lem som følge af manglende gangbro.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Enkelte revnedannelser i fundamenter. På besigtelsestidspunktet må disse revnedannelser betegnes som mindre alvorlige skader. T= 1-2 mm Det ses at der er foretaget rep. af revner i østgavl
	1.3 Udvendige trapper	K1	Trappe ud for øst vinduet revner fra i sokkel og der er løse klinker. Trappen er ved at blive fjernet.

...

	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Det ses at der er foretaget rep. af revner i murvrk på øst gavl.
		K3	Revner over tegloverligger i østgavl. Revne ved rulleskifte ved ny vindue mod nord. Note: Defekte fuger over tegloverligger bør snarest udbedres,således at der ikke trænger vand ind i murværket.
	3.6 Indvendig vægge	K1	Der ses stedvis vægge som er en smule ujævne. Revne i stue over vindue i gavl.

...

	4. Vinduer og døre		
	4.2 Vinduer	K2	Mod nord mangler kalfatringsfuge ved vindue.

...

		K1	Enkelte oplukkelige vinduer binder.

...

	4.4 Sålbænke	K2	Revne i sålbænk mod øst ved vindue på 1.sal.
	4.5 Andet: Indv. døre.	K1	Indvendige døre binder og hænger.
	5. Lofter/etageadskillelser		
	5.2 Loftbeklædning	K0	På 1. sal er skråloftet i soveværelset repareret, brædder afviger fra de øvrige. Loft i soveværelse "hænger"

...

	6. Gulvkonstruktion og gulve		

...

		K1	Der er afstand imellem de enkelte gulvbrædder på 1.sal. Gulv i soveværelse er ikke vandret.

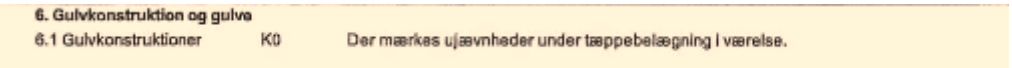
...

B	**Beboelse - tilbygning**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Enkelte revnedannelser i fundamenter. På besigtelsestidspunktet må disse revnedannelser betegnes som mindre alvorlige skader. T= 1-2 mm
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Revner i bagge facader samt områder med "hult" puds. Revne ved overligger over port mod nord. Revne hvor mur støder imod oprindelig bolig. Riste ved murventil mod øst mangles. Note: Revner i pudsen bør udbedres for at hindre,at der trænger fugt ind bag pudsen,hvilke kan give revnedannelser samt afskallinger.
	3.6 Indvendig vægge	K1	Ved indv. muråbning til bryggers er der en revner imellem brædt og murværk over muråbning.

...

			Der er stedvis revner imellem mur- og trævægge. Løst puds ved udv. dør.

...



6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K0	Der mærkes ujævnheder under tæppebelægning i værelse.

Af tillæg til klageskemaet af 21/12 2014 har klagernes advokat bl.a. anført:

"Med overtagelse den 1. juli 2007 købte klagerne ejendommen, beliggende …, jfr. bilag 1.
…
I april måned 2011 konstaterede klagerne nogle fine revner i ejendommens murværk, ligesom klagerne konstaterede, at gulvet i stuen var skævt. Disse forhold blev anmeldt overfor indklagede, der foretog en besigtigelse den 20.04.2011. I forbindelse med besigtigelsen konstaterede indklagede, at der var tale om svindrevner og, at der ikke var tegn på sætninger, jfr. bilag 4.

Som følge heraf afviste indklagede, at der forelå 'nogen dækningsberettiget skade', jfr. bilag 5.

Klagerne slog sig til tåls med indklagedes afvisning, idet klagerne ikke er bygningssagkyndige. Først ved en besigtigelse af 17. juli 2012 vurderede Byggefirma …, at der bl.a. var tale om 'en væsentlig fejl på fundaments/ydervægskonstruktionen, grundet dårlig eller mangelfuld understøbning af det nye fundament'. Denne konstatering fremgik af en skrivelse af 20. juli 2012 fra Byggefirma …, jfr. bilag 6.

Med udgangspunkt i denne skrivelse, gjorde klagerne ved en skrivelse af 7. november 2012, jfr. bilag 7, gældende, at de konstaterede revner og sætning var dækningsberettiget i henhold til den hos indklagede tegnede ejerskifteforsikring.

Indklagede foretog herefter fornyede besigtigelser den 16.11.2012 og den 04.12.2012, hvorved indklagede konstaterede, at ejendommens østhjørne var ca. 12 cm. lavere end de øvrige hjørner, som følge af en sætning, jfr. bilag 8.

Indklagede foreslog herefter, at Ingeniørfirmaet … i … blev involveret i sagen og anmodet om at udarbejde en rapport, jfr. bilag 9, hvilket forslag klagerne tiltrådte, jfr. bilag 10, med visse præciseringer, jfr. bilag 11,12 samt 13.

Ingeniørfirmaet … kom herefter den 8. maj 2014 med et projektforslag til stabilisering af den omhandlede bygning, jfr. bilag 14, hvorefter indklagede anerkendte at erstatte udgifterne til en stabilisering af den omhandlede bygning. Derimod ville indklagede ikke dække udgifterne til at rette sokkeloverkanter, facademurværk og etageadskillelsen op til vandret. Der henvises til indklagedes skrivelse af 11. juni 2014, jfr. bilag 15.

I juni måned 2014 blev Ingeniørfirmaet … bedt om at specificere det i projektforslaget af 8. maj 2014 indeholdte budget, jfr. bilag 16.

I oktober måned 2014 fremkom der en sådan udspecificering, jfr. bilag 17.

Indklagede har fastholdt, at indklagede ikke vil dække udgifterne til at få sokkeloverkanter, facademurværk og etageadskillelsen til at fremstå vandret, hvorfor nærværende klagesag er nødvendiggjort.

Det gøres gældende, at indklagede er forpligtet til at betale udgifterne til at få sokkeloverkanter, facademurværk og etageadskillelsen til at fremstå vandret, idet der er tale om deformeringer, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til

tilsvarende, intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jfr. pkt. 5 i policen vedrørende den omhandlede ejerskifteforsikring, jfr. bilag 3."

Selskabet har i brev af 23/2 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Efter yderligere besigtigelser og undersøgelser har vi i brev af 08.03.2013 meddelt advokaten, at vi anerkender at dække stabilisering af huset med nuværende skævhed, og at et rådgivende ingeniørfirma skal udføre beregning af, hvordan arbejdet kan udføres.

Efter en del korrespondance vedrørende sagens videre forløb blev der d. 27.01.2014 afholdt møde på ejendommen med deltagelse af bl.a. ingeniør [ingeniøren] fra …

Med mail af 12.02.2014 fremsendte [ingeniøren] notat vedrørende sin besigtigelse af ejendommen. Han anbefaler, at der foretages nærmere undersøgelser af jordbundsforholdene. Vi har i mail af 17.02. accepteret disse undersøgelser.

I mail af 18.03. oplyser [ingeniøren], at ejendommen er funderet på utilstrækkelige jordbundsforhold og at der bør ske stabilisering af husets bærende fundamenter og gulve. Vi meddelte ham, at vi anerkendte den videre forprojektfase.

Med mail af 08.05.2014 fremsendte [ingeniøren] et projektforslag til stabilisering af bygningen. På grundlag heraf blev der d. 03.06. afholdt møde på ejendommen. Forsikringstagerens advokat gjorde ved mødet gældende, at der stilles krav om følgende:

1. Stabilisering
2. Sokkeloverkanter og facademur skal fremstå vandret
3. Etageadskillelse til tagrum skal være vandret

Vi har i brev af 11.06.2014 taget stilling til disse krav.

For så vidt angår punkt 1, stabilisering, har vi anerkendt dette i henhold til …s projektforslag.

For så vidt angår punkterne 2 og 3 har vi gjort gældende, at når stabilisering er udført, udgør de skævheder, der er i ejendommen, ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. AK 78.896 og AK 79.987. Det følger af disse kendelser, at jo ældre en ejendom er, jo større skævheder må man tåle.

Vi har endvidere henvist til, at tilstandsrapporten indeholder bemærkning om, at gulv i soveværelse ikke er vandret.

På dette grundlag har vi afvist at dække genopretning af ejendommen, og dermed også afvist at afholde udgiften til undersøgelse af, hvorvidt det overhovedet vil være teknisk muligt at foretage en sådan genopretning.

Advokaten har i brev af 18.06. gjort indsigelse over vores afgørelse og omtalt revnedannelserne i ejendommen. I besvarelse heraf har vi i brev af 20.06. meddelt, at de revner, der er en følge af sætningen eller stabiliseringen, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, vil være omfattet af dækningstilsagnet. Vi har ligeledes orienteret om, at vi vil anmode … om at udspecificere hvilke revner, der skal udbedres, bortset fra revner omtalt i tilstandsrapporten. Vi har fastholdt vores afslag på at dække genopretning.

Med mail af 28.10. har [ingeniøren] fremsendt udspecificering af arbejderne forbundet med stabilisering af huset.

D. 21.11. blev afholdt møde på ejendommen med deltagelse af forsikringstagerne, deres advokat, [ingeniøren] samt vores bygningskonsulent. Forsikringstageren og deres advokat gjorde her fortsat gældende, at Privatsikring skal afholde udgiften ved genopretning af ejendommen.

Vi har i brev af 27.11. fastholdt, at vi ikke kan anerkende denne udgift. Som følge af advokatens telefoniske henvendelse angående dette brev, har vi efter forelæggelse for bygningskonsulenten i brev af 02.12. endnu engang redegjort for vores synspunkt vedrørende genopretning og undersøgelsesomkostninger i forbindelse hermed.

*****

Foranlediget af nærværende klage har vi gennemgået sagen på ny, men finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse.

Som redegjort for, har vi anerkendt at dække stabilisering af ejendommen, og i den forbindelse ligeledes udbedring af de revnedannelser, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Uenigheden med forsikringstagerne vedrører således spørgsmålet om, hvorvidt forsikringstagerne ligeledes har krav på opretning af ejendommen til vandret. Der er ifølge notat af 12.02.2014 om besigtigelse af revner udarbejdet af [ingeniøren], …, tale om en sætning af hushjørnet mod nordøst på ca. 10-11 cm.

Det er vores opfattelse, at når stabilisering har fundet sted, og revnerne er udbedret, er der ikke længere en skade som beskrevet i punkt 5 i betingelserne for Standarddækning. Heri anføres følgende:

'…
Ved skade 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'

Vi lægger ved vores afgørelse vægt på

- at der med den anerkendte stabilisering og udbedring af revner ikke længere sker sætning af ejendommen
- at den omhandlede skævhed alene må anses for at være et æstetisk/kosmetisk forhold
- at ejendommen er mere end 70 år gammel
- at den omstændighed, at fundamentsoverkant og murværk ikke er vandret, først er bemærket i forbindelse med den nivellering, vores bygningskonsulent iværksatte og således ikke bemærket af den bygningssagkyndige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, eller af forsikringstagerne forud for nivelleringen fandt sted at tilstandsrapporten indeholder bemærkning om, at gulv i soveværelse ikke er vandret

Vi skal for en ordens skyld påpege, at såvel forhold, der er anført i tilstandsrapporten, som forhold af æstetisk eller arkitektonisk art er undtaget i medfør af forsikringsbetingelsernes punkt 6.

Til støtte for vores afgørelse skal vi henvise til AK 78.896 og AK 79.987. I begge disse kendelser er der tale om ejendomme opført i hhv. 1975 og 1983, og således væsentlig yngre ejendomme end i den aktuelle sag."

Klagernes advokat har i brev af 6/3 2015 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Privatsikring's henvisninger til afgørelserne, AK78.896 og AK79.987, er irrelevant.

I AK 79.987 fandtes det omhandlede forsikringsselskab ikke forpligtet til at betale for en opretning, fordi der ikke sås revner i murværket som følge af nogle sætninger. I den foreliggende situation er der netop opstået revner i murværet som følge af de konstaterede sætninger. Dette fremgår af fotomaterialet til sagens bilag 17. Afgørelsen AK78.896 skal derfor i realiteten tages som udtryk for, at klagerne i nærværende sag skal have medhold.

Afgørelsen, AK78.896, omhandlede nogle revner i en sokkel og i et murværk, der ikke indikerede en manglende bæreevne i fundamentet eller i de underliggende jordlag. I den omhandlede sag foreligger der nu dokumentation for, at de konstaterede revner synes en manglende bæreevne i fundamentet m.v.

Da der ikke er tale om aldersbestemte skævheder, skal Privatsikring dække de ovenfor nævnte udgifter til en reetablering.

Oplysningen i tilstandsrapporten om, at gulvet i soveværelse ikke er vandret, er ikke fyldestgørende - men tværtimod mangelfuld, idet gulvet i gangen på 1. sat ej heller er vandret. Dette forhold er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvilket skyldes, at gulvet på 1. sal netop ikke er vandret som følge af, at hele huset har sat sig.

Som dokumentation for, at gulvet i gangen på 1. sal ikke er vandret, henvises der til vedlagte fotos.

Privatsikring har korrekt i et brev af 20. juni 2014 meddelt, at de revner, der er en følge af sætningen eller stabiliseringen - og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, vil være omfattet af dækningstilsagnet. Problemet er imidlertid, at Privatsikring ikke har udspecificeret, hvilke revner, der skal udbedres for Privatsikring's regning.
…
Det fastholdes, at skævhederne i sokkeloverkanter, facademur og i etageadskillelsen, udover revnerne i murværket - er forårsaget af en sætning. Som følge heraf, skal udgifterne til en udbedring af de anførte forhold, afholdes af Privatsikring, idet der ikke er nogen forskel på, om sætningerne har medført revner i murværket og/eller i sokkeloverkanter, facademur og i etageadskillelsen.

Hushjørnet mod nordøst har sat ca 12 cm, jfr. Privatsikring's egen konstatering, jfr. bilag 8.

Der er ikke belæg for Privatsikring's opfattelse om, at samtlige skader er udbedret, når en stabilisering har fundet sted.

Det bestrides, at de omhandlede skævheder alene må anses for at være et æstetisk/kosmetiskforhold, idet der er tale om væsentlige, konstruktive fejl.

Det er helt korrekt, at det først den 16. november 2012 og den 4. december 2012, jfr. bilag 8, blev konstateret, at murværet på den omhandlede bygnings østhjørne var ca 12 cm. lavere end de øvrige hjørner og, at fundamentsoverkant og murværk ikke længere var

vandret. Da den bygningssagkyndige besigtigede ejendommen, i forbindelse med dennes udarbejdelse af en tilstandsrapport, var fundamentsoverkanten og murværket formentlig vandret, hvorfor der ikke er gjort anmærkninger herom.

At sokkeloverkanter, facademurværk og etageadskillelsen ikke længere er vandret, er ikke alene af æstetisk og/eller af arketonisk art, idet der - som ovenfor nævnt - er tale om betydelige konstruktive fejl, der udelukkende er forårsaget af den konstaterede sætning i huset."

Selskabet har i brev af 29/4 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis skal vi erklære os indforstået med at afholde udgiften til udbedring af revnedannelserne, herunder de revnedannelser, der er omtalt i tilstandsrapporten.

Vi må derimod fastholde, at når der er sket stabilisering af huset, og revnerne er udbedret, er der ikke længere en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er tale om et kosmetisk forhold, hvilket da også bestyrkes af, at skævheden ikke blev bemærket forud for den opmåling, der fandt sted ved Privatsikrings besigtigelse i december 2012.

Herudover skal vi pointere, at det fra …s side ikke anbefales, at man forsøger at løfte bygningshjørnet op til oprindelige plan, idet dette kan medføre større skader på bygningen, jf. herved side 1 i rapporten fremlagt som bilag 14 til klageskrivelsen."

Klagernes advokat har i brev af 26/5 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det bestrides, at der alene er tale om et kosmetisk forhold, idet det skal bemærkes, at mine kunder ikke kan forholde sig til, hvornår Privatsikring erfarede, at sokkeloverkanterne, facademurværket og etageadskillelsen til tagrummet ikke fremstod vandret. Det kan ikke være mine kunders risiko, at Privatsikring først den 4. december 2012 foretog en besigtigelse og en opmåling til konstatering heraf.

Med udgangspunkt i …s rapport blev der den 21. november 2014 afholdt et møde med bl.a [ingeniøren] fra … I mødet udtalte [ingeniøren], at det var muligt at løfte bygningshjørnet op til det oprindelige plan uden større skade på bygningen. Et sådant arbejde ville imidlertid indebære et yderligere undersøgelsesarbejde. Det blev aftalt, at [ingeniøren] skulle undersøge, hvad et sådant undersøgelsesarbejde ville koste. Herefter skulle Privatsikring tage stilling til, om Privatsikring ville betale udgiften til et sådant undersøgelsesarbejde. Der henvises til vedlagte mødereferat.

Ved skrivelse af 2. december 2014, der vedlægges, meddelte Privatsikring imidlertid, at Privatsikring ikke ville betale udgiften til … for at foretage det i mødet omtalte undersøgelsesarbejde. Der foreligger således ikke nogen undersøgelsesrapport, der er nødvendig for en endelig afklaring af, om bygningshjørnet kan løftes til det oprindelige plan, uden at der vil opstå større skade på bygningen. Udtalelsen herom i bilag 14, side 1, er derfor ikke relevant i nærværende sag."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag. Et uddrag heraf gengives i det følgende.

Af selskabets taksatorrapport af 26/4 2011 fremgår bl.a.:

"**Følgende forhold er anmeldt:**

Revner i huset facader.
…
1. Konstatering:

1.1 Omfang:

A: der ses stedvis fine revner i sokkel mod syd, øst og mod nord. Herudover er der skæv sokkel mod nord.

B: I østgavl er der stedvis fine revner i facademuren, hvor der er foretaget reparationer, ingen ef revneme er gennemgående til bagmuren. Herudover er den øverste del af gavltrekanten skævt, hælder ind i kip.

C: I østgavl i stuen er der fin lodret revne i bagmuren, nærmere bestemt under vindue, dim. ca. 1,5 mm, herudover er der to fine revner i overkant af vinduet.

D: I stuen er gulvet mod østgavlen ca. 1 cm. skævt, og det gør sig ligeledes gældende i modsatte ende af stuen, mod halvvæg til køkkenet, der er ikke monteret fodlister."

Et byggefirma har på klagerens foranledning den 17/7 2012 besigtiget ejendommen og har i rapport af 20/7 2012 bl.a. anført:

"Historik :
1½ plans enfamilieshus opført i 1942 .
Bygningen gennemgår i år 2000 en gennemgribende renovering, i forbindelse med denne udføres der følgende. :
- understøbning af eksisterende fundament.
- Skalmuring af ydervægge.
- Etablering af nyt terrændæk.
- Nedbrydning af eksisterende indv. skillevægge.

…
Problematik:
Der er ved besigtigelsen konstateret et unaturligt stort antal revner (13 minder og 5 store gennemgående) i ydervægge, trægulve 'svæver' formentlig grundet ujævnt underlag, træk fra overgang mellem ydervæg og terrændæk, ej etableret randisolering samt radonspærre.

Konklusion :
Der er efter vores vurdering tale om en væsentlig fejl på fundaments/ydervægskonstruktionen, grundet dårlig eller mangelfuld understøbning af det nye fundament, Ujævnt terrændæk som underlag for trægulv (manglende spartling), forkert konstrueret overgang mellem ydervægskonstruktion og terrændæk.

Af selskabets taksatorrapport af 13/1 2013 fremgår bl.a.:

"**1. Konstatering:**

1.1 Omfang,:
Revner/sætninger i fundament og ydervægge

Ved besigtigelse og opmåling med omdrejningslaser blev det 04.12.2012 fastlagt, at murværket på bygning A's østhjørne er ca. 12 cm lavere end på de øvrige hjørner.

Bygning A er oprindeligt opført i 1942.
Det ses, at husets formur er udskiftet på et tidspunkt.
Man har muligvis på samme tidspunkt forsøgt at udføre forbedring på sokkel mod sydøst og nordøst.

Det ses imidlertid, at østhjørnet er fortsat med at sætte sig efter udskiftningen af formuren.
- sokkel under sydøstgavl har kraftig revne
- formuren i sydøstgavl har kraftige sætningsrevner
- indvendigt har sydøstgavl enkelte kraftige revner
- i nordfacaden ses over tidligere fordør, at facaden synker nedad i hjørnet
- indvendigt har nordfacaden en kraftig revne ved tidligere fordør
(Se fotos med forklaringer nedenfor)

Gulvet i tagetagen falder kraftigt mod østhjørnet. Det er nævnt i tilstandsrapporten. ([klagerne] mener, det er blevet værre siden overtagelsen i 2007).

1.2 Årsag:
Der sker en sætning af sydøstgavlen og nordøstfacaden hen mod østhjørnet.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:
Sandsynligvis startet fra opførelsen i 1942

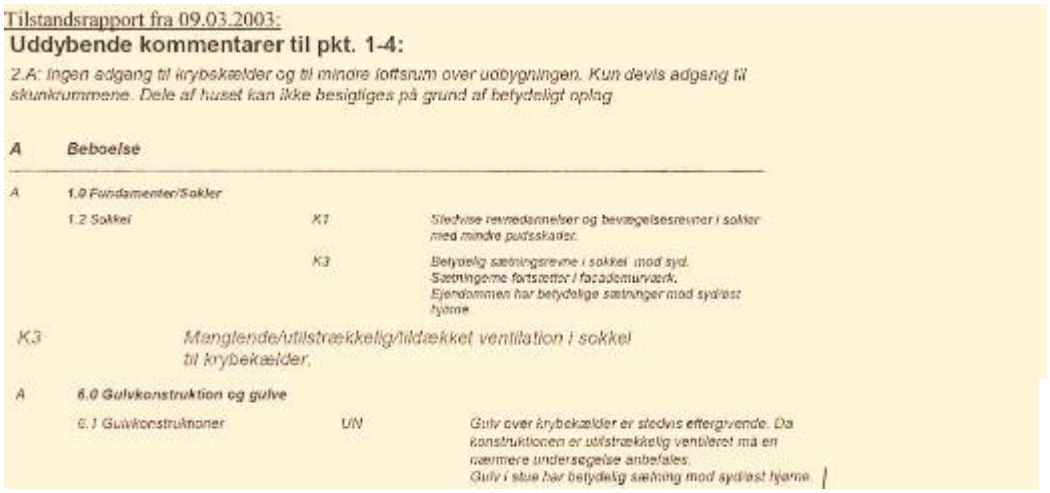
2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:
…
Gavlen ned mod … omtales i seneste tilstandsrapport som østgavl. I rapporterne fra 2003 og 2006 er den omtalt som beliggende mod syd. Gavlen vender mod sydøst.
…

Tilstandsrapport fra 03.03.2006:

A	Beboelse		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K3	I sokkel mod øst og syd er der kraftige sætningsrevne som fortsætter op i murværk og op imod tag.
	1.3 Udvendige trapper	K2	Trappe ud for øst vinduet revner fra i sokkel og der er løse klinker.
	1.4 Udvendige lyskasser	K2	Lyskasse har skader.
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K3	Mod syd er der revner i vinduesoverliggere.
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K0	På 1. sal er gulve en smule ude af vater.

…

10. 87278



Tilstandsrapport fra 09.03.2003:

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

2.A: Ingen adgang til krybekælder og til mindre loftsrum over udbygningen. Kun delvis adgang til skunkrummene. Dele af huset kan ikke besigtiges på grund af betydeligt opbag

A	**Beboelse**		
A	*1.0 Fundamenter/Sokler*		
	1.2 Sokkel	K1	*Stedvise revnedannelser og bevægelsesrevner i sokler med mindre pudsskader.*
		K3	*Betydelig sætningsrevne i sokkel mod syd. Sætningerne fortsætter i facademurværk. Ejendommen har betydelige sætninger mod sydøst hjørne.*
K3	*Manglende/utilstrækkelig/tildækket ventilation i sokkel til krybekælder.*		
A	*6.0 Gulvkonstruktion og gulve*		
	6.1 Gulvkonstruktioner	UN	*Gulv over krybekælder er stedvis eftergivende. Da konstruktionen er utilstrækkelig ventileret må en nærmere undersøgelse anbefales. Gulv i stue har betydelig sætning mod sydøst hjørne.*

Af besigtigelsesnotat udfærdiget af en uvildig rådgivende ingeniør den 12/2 2014 fremgår bl.a.:

"**3. BESIGTIGELSE**

Ved besigtigelse af ejendommen kan det konstateres, at huset har sat sig i hushjørnet mod syd-øst. Ved nivellement som angivet på bilag A er der målt en difference på ca. 10-11 cm på husets facader.

Der er konstateret flere revner i det udvendige murværk. Revnerne tager form som typiske sætningsrevner. Det værende sig fra revner i soklen og videre op i murværket samt generelt revnemønster med typiske brudlinjer for lodrette forskydninger i murværket. Specielt gavlen mod syd har en del revner. Vinduerne i gavl fremstår som trykket fra murværkets forskydninger.

Der er flere steder lavet lokale reparationer i ydermuren. Den nuværende ydermur stammer ikke fra opførelsen af huset, men er af 'nyere dato'. Dette antyder, der løbende har været revneudvikling, man har forsøgt at udbedre.

På dele af husets sokkel på øst facaden er der udført en ekstra tyk sokkelpuds, som flere steder er fremme for formurens flugt. Dette kunne antyde man har ønsket at udbedre den oprindelige sokkel.

Konstateret revner mellem det støbte trin på øst facaden til dør, selve trinnet revner fra ved bygningens sokkel. At betontrinnet revner fra kan skylde lokal utilstrækkelig fundering under denne. Evt. udgravning under trin kan belyse dette.

Der er flere steder registreret revner indvendigt i bygningen i både skunk, skillevægge og bagmure. Enkelte af revnerne i f.eks. pladesamlinger ved skunkvægge på 1.sal vurderes ikke umiddelbart med sikkerhed at kunne henføres til bygningens sætning.

Gulvet på husets 1.sal er udført som et bjælkelag med bræddebeklædning. Gulvet hælder mod husets syd-østlige hjørne, som er en konsekvens af at spær/bjælker følger husets facader."

11. 87278

Af projektforslag til stabilisering af bygningen udfærdiget af den af parterne valgte rådgivende ingeniør den 8/5 2014 fremgår bl.a.:

"**2. PROJEKTFORSLAG**

Det anbefales, at bygningens østlige- og nordlige facader efterfunderes. På grund af, at de bæredygtige aflejringer ligger under grundvandsspejlet anbefales det, at efterfunderingen foretages ved at presse pæle ind under de eksisterende fundamenter.
…
Det anbefales ikke at man forsøger at løfte bygningshjørnet op til oprindelige plan, idet dette kan medfører større skader på bygningen. Efterfunderingen udføres derfor udelukkende for at undgå yderligere sætninger fremover.

Gulvet i stuen anbefales rettet op, ved at hugge det eksisterende gulv op, ramme minipæle inde i bygningen og støbe et nyt terrændæk. Betondækket hænges op i de efterfunderede facadefundamenter og understøttes af de nedrammede minipæle under gulvet."

Af mødereferat efter møde mellem klagerne, klagernes advokat, klagernes rådgiver, selskabets repræsentant og den uvildige rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"**<u>Udspil fra [selskabets repræsentant], [klagernes advokat], [klagerne]</u>**
På dette stade af mødet foreslog [selskabets repræsentant], at det undersøges, hvad merudgiften vil være ved at hæve etageadskillelse og tagkonstruktion til vandret, samt forny hele gavlydervæggen og langside mod vej, så sokkel og murværk bliver vandret.

[Klagernes advokat] kastede derpå den tanke på bordet, at [klagerne] evt. kan bidrage til merudgiften ved eget arbejde m.v..

[Klagerne] erklærede sig villige til at overveje en sådan model.

Jeg nævnte, at hvis en sådan model kommer på tale, kan merudgifter ved genhusning evt. indgå i overvejelserne om eget bidrag.

<u>Det aftaltes, at:</u>

- [ingeniøren] skønner meget hurtigt, hvad en sådan undersøgelse vil koste

- Jeg spørger derefter skadeafdelingen, om Privatsikring vil betale udgiften til undersøgelse af den alternative løsning.

- I tilfælde af accept på undersøgelsesomkostninger fra Privatsikring, går [ingeniøren] hurtigst muligt i gang med undersøgelsen"

Selskabet afviste ved brev af 2/12 2014 til klagernes advokat at betale for at få undersøgt, hvilke omkostninger der vil være til en genopretning af bygningen.

12. 87278

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 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 bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
  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:

Parterne er enige om, at huset har sat sig ca. 10-12 cm og fortsat skønnes at sætte sig, da det er funderet på sætningsgivende lag. Selskabet har accepteret at betale for en stabilisering af bygningen med henblik på at sikre, at der ikke sker yderligere sætninger.

Tvisten består derfor i, om selskabet er forpligtet til tillige at betale omkostningerne til få sokkeloverkanter og facademurværk til at fremstå vandret og etageadskillelsen til tagrummet til at være vandret.

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader og forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger. Det er herudover et krav, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet finder, at de skævheder, der måtte restere efter stabiliseringen af bygningen, ikke udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har udover bygningens alder blandet andet lagt vægt på, at det må lægges til grund, at klagerne først efter nogle år blev opmærksomme skævheden i huset, der nu ønskes oprettet, at det på baggrund af den uvildige rådgivende ingeniørs projektforslag til stabilisering af bygningen må lægges til grund, at stabiliseringen effektivt vil hindre fremtidige sætninger, og at det af tilstandsrapportens punkt A 6.1 fremgår, at soveværelsesgulvet ikke var vandret, hvilket den bygningssagkyndige har givet karakteren K1 (Mindre alvorlige skader).

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand