Den 16. december blev i sag nr. 88085:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afslag på at yde dækning for en anmeldt sætningsskade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har tilbudt at dække omkostninger til udbedring af sætningsrevnerne, men har afvist at opfylde klagernes krav om udarbejdelse af en geoteknisk undersøgelse og om godkendelse af yderligere udbedringsomkostninger for 167.000 kr. Selskabet har bl.a. henvist til, at det ikke er dokumenteret, at der er aktive sætninger.

Den forsikrede ejendom er opført i 1964 og er i ét plan uden kælder. Det fremgår af sælgerens oplysninger, at der i 1975 blev udført en stuevinkel, og at der i 1987 blev tilbygget en udestue. Klagerne overtog ejendommen den 15/2 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/9 2010.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

”**A**	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Der ses en mindre revne i sokkel til højre for entredørens trappetrin
		K1	Huset rundt ses stedvis porøs/løs puds på den øverste del af sokkelen.
	1.3 Udvendige trapper	K1	Der ses en mindre revne mellem trappesten og fundament ved bryggersdør

…

	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	På gavl ses ved hjørne af dørhul en mindre trappeformet sætningsrevne.

…

1.	**Fundament/sokler**			
1.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet? Hvis ja, hvor?	□	□	x
1.2	Er huset ekstrafunderet? Hvis ja, hvornår?	□	x	□
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor?	□	x	□
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper? Hvis ja, hvor?	□	x	□

…

3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	□	x	□
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	□	x	□
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	□	x	□”

Klagernes advokat har i brev og klageskema af 21/5 2015 til nævnet bl.a. gjort gældende:

> ”Efter overtagelsen af ejendommen er der opstået sætningsskade på ejendommen. Disse sætningsskader vælger klager at få besigtiget af [byggesagkyndig], som konstaterer, at ejendommen mellem det oprindelige hus og tilbygningen har sat sig ca. 3 cm. Dette forhold anmeldes til indklagede, som afviser at dække skaden, hvorefter klager kontakter undertegnede med henblik på at indsende klage over denne afgørelse.
>
> Undertegnede fremsender d. 31. juli 2014 klage over afgørelsen, **bilag 3.** Denne klage fastholdes ved skrivelse af d. 18. september 2014 til Dansk Boligforsikring, **bilag 4.** I den forbindelse tilbyder Dansk Boligforsikring at betale et beløb på kr. 19.968,75 til udbedring af revnerne, men det fastholdes, at man ikke vil foretage de nødvendige udbedringer, således at skaden ikke forværres.
>
> I forbindelse med overtagelsen af ejendommen var der ingen synlige skader, ligesom der ikke i tilstandsrapporten er nævnt skader, der relaterer sig til de pågældende sætningsskader. Klager har således ikke haft anledning til at forholde sig til sætningsskaderne. Dette til trods for at det er anført af indklagede, at det er deres opfattelse, at der også har været skader inden overtagelsen. I så fald måtte dette have været skjulte skader, da disse ikke er besigtiget hverken af klager eller den byggesagkyndige, og klager har således ikke haft mulighed for at forholde sig hertil.

D. 5. marts 2015 modtager jeg en mail fra [byggesagkyndig] ved …, **bilag 5,** hvor det anføres, at der er udvikling i skaderne, og denne således forværres, ligesom der er sket kraftig opfugtning af murværket.

… fremsender ligeledes et overslag over udbedringsomkostningerne på kr. 167.000, som er det beløb, der efter klagers opfattelse skal betales af forsikringsselskabet.

Herudover anfører den byggesagkyndige, at der skal laves en geoteknisk undersøgelse for at vurdere undergrundens bæreevne som ligeledes bør betales af indklagede.

På baggrund af den byggesagkyndiges materiale er det klagers opfattelse, at indklagede skal betale for udbedring af skaderne og for udførelsen af en geotekniskundersøgelse.

I forbindelse med klagen over den oprindelige afgørelse fra indklagede anfører undertegnede, at det er min opfattelse, at klager har dokumenteret skaden tilstrækkeligt til at indklagede som minimum skal afholde omkostningerne til, at der udarbejdes en geoteknisk-rapport, hvorefter skadesårsagen kan forefindes, da skaderne udvikler sig, og der forventes yderligere sætningsskader efter princippet i Ankenævnets sag nr. 61.602.

ANBRINGENDER:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres gældende;

at skaden er omfattet af definitionen i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, da der er tale om revnedannelser og svækkelser, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, idet pengeinstituttet har meddelt, at der ikke kan sættes yderligere kreditforeningslån i ejendommen, og det ligeledes ikke kan forventes, at andre vil kunne sætte kreditforeningslån i ejendommen, hvilket i realiteten gør ejendommen usælgelig,

at der er væsentlig risiko for, at ejendommen sætter sig yderligere med yderligere skade til følger og yderligere værdiforringelse,

at sætningsskaderne ikke er nævnt i tilstandsrapporten,

at køber ikke var bekendt med sætningsskaden på anden vis inden overtagelsen,

at forsikringsselskabet er forpligtet til at medvirke til yderligere afdækning af skadesårsagen,

at alene det at en del af bygningen er en tilbygninger, ikke gør, at man skal acceptere revnedannelse i det pågældende omfang,

at udbedringsomkostningerne opgjort af [byggesagkyndig] kan lægges til grund,

at såfremt Nævnet ikke finder, at der på det foreliggende grundlag er tilstrækkelig dokumentation til at udbetale erstatning, bør Dansk Boligforsikring pålægges at foretage og honorere den geotekniske undersøgelse, for at klarlægge om der mangelfuld fundering

…

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Principalt, en erstatning svarende til udbedringsomkostninger opgjort af den byggesagkyndige til 167.000.
Subsidiært at forsikringsselskabet foretager yderligere undersøgelser ved geoteknisk rapport for at undersøge om funderingen er tilstrækkelig."

Selskabet har i brev af 15/9 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 13. februar 2014, en gennemgående revne i muren hvor tilbygning er sammenbygget med det oprindelige hus. Skadeanmeldelsen vedlægges som **bilag B.**

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 13. marts 2014. Besigtigelsesrapport fremlægges som **bilag C.** Dækning blev afvist ved brev af 18. marts 2014, idet forholdet ikke vurderedes at være af betydning for huset brugbarhed.

Klager fremsendte efterfølgende materiale udarbejdet af … fra [byggesagkyndig], som på baggrund af en visuel besigtigelse gjorde gældende at tilbygningen havde sat sig, og at der derfor var tale om en værdiforringelse af ejedommen.

Selskabet har ved brev af 15. maj 2014 fastholdt, at der ikke var nærliggende risiko for skade. Det bemærkes, at en nærmere gennemgang af byggesager på ejendommen, har vist, at tilbygningen er fra 1971, og ikke fra 1987 som tidligere antaget.

Sagen er endelig blev påklaget til den klageansvarlige, og selskabet har ved brev af 18. september 2014 anerkendt at dække en udbedring af revnerne og etablering af dilatationsfuge, iht. tilbud indhentet og fremsendt af klager, **bilag D.**

Klager har dog forsat ikke udbedret forholdet. I stedet er der fremsendt yderligere et notat fra [byggesagkyndig], som mener at kunne konstatere yderligere udvikling i revnerne.

Dansk Boligforsikring A/S har genbesigtiget ejendommen, og har konstateret at forholdene fremstår uændrede i forhold til tidligere besigtigelser. Notat fremlægges som bilag E. Selskabet har derfor ikke fundet grundlag for yderligere dækning.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Der syntes at være enighed om, at revnen i muren er en følge af differenssætninger mellem det oprindelige hus, og tilbygningen. Der er helt almindeligt, at en tilbygning sætter sig anderledes end den oprindelige bygning, og at der derfor opstår revner i sammenbygningen. Den type revner opstår uanset at begge bygninger er korrekt funderet, og ses derfor ofte på ældre huse. I dag er det normalt at indlægge en fleksibel dilatationsfuge ved sammenbygningen, som kan optage den type bevægelser.

Tilbygningen er opført i 1971, og det kan derfor ikke siges at være en fejl, at der ikke er ilagt en fleksibel fuge. Selskabet har tilbudt en udbedring, som består i en reparation af revnerne, samt ilægning af dilatationsfuge. Der er ikke udført nogen undersøgelser af jordbundforholdene, men da der kun ses en meget lille forskydning i revnen, og da bygningen givetvis har konsolideret sig efter 44 år, ses der ikke at være grundlag for at kræve dækning for de tiltag, som [byggesagkyndig] har foreslået.

Selskabet har besigtiget ejendommen i alt 3 gange (vedrørende forskellige skader) i løbet af det seneste år, og det har ikke været muligt at konstatere den udvikling i skadebilledet,

som … fra [byggesagkyndig] omtaler i e-mail af 5. marts 2015. Der henvises til bilag C og E. Desuden vedlægges som **bilag F** to billeder af samme revner, taget med godt et års mellerum, hhv. d. 15/2 2014 og 4/5 2015.

Konklusion.

Klager har ikke sandsynliggjort, at der skulle pågå aktive/skadelige sætninger i et omfang, som nødvendiggør yderligere udbedringsarbejder, end det i bilag D beskrevne. Klagen bør derfor afvises."

Af reparationstilbud af 3/3 2014 fremgår det bl.a.:

"- Der er en kraftig sætningsrevne i sokkel og facade ved sammen bygning af ekst. Hus og tilbygning

- Udbedring skal laves som understøbning af sokkel mellem bygninger
- Rustfri armeringsstål vandret i sætninger
- Skæring af fuge i facade og bagmur til dilatationsfuge
- Rep af løse fuger omkring revne
- Excl. Malerarbejde"

I selskabets besigtigelsesnotat af 13/3 2014 hedder det bl.a.:

"**Forhold 1(A):**	Sætningsrevne ved lille vindue, ved stue mod øst.
Besigtigelse(B):	FT viste mig indvendigt i stuen mod vest revner under vinduet, foto 3 og 6. Revnerne går fra vindueskar og ned til gulvet. Til højre over vinduet ses ligeledes en revne. Udvendigt, foto 13, ses revne i sokkel, foto 8, revnen fortsætter op i murværket og slutter lidt oppe over sålbænken til venstre. Foto 17. Til højre ses ligeledes revne i murværket, som går fra murværk i top, foto 12, til soklen, foto 14. I top af vinduet til venstre er der også revne i murværket, svarende til den indvendige revne. Foto 10. Når der ses på facaden, foto 13, tyder det på at der på et tidspunkt er opført en tilbygning, stuen, se spær og fortanding i murværk. Ved revnen i fundamentet, ses manglende sokkel, ca. 20 cm. til højre venstre for revnen. Foto 17.
Konklusion(K):	Forholdet skyldes sætning i husets fundament, som forplanter sig op i ydervæggen. Sætningen er ved skellet mellem det oprindelige hus og tilbygningen. Sætning vurderes at skyldes, sætning efter opførelsen af tilbygning.
Udbedring(U):	Der forligger tilbud fra FT, til kr. 19.968,75 incl. moms. Tilbuddet vurderes at være yderst rimeligt.
Tilstandsrapport(TR):	Forholdet er ikke anmærket i TR, men må formodes at være

tilstede ved besigtigelse, trods det at det har været en tilgroet have, se google street w.
Der er i TR ikke taget forbehold for beplantning."

I rapport af 14/4 2014 indhentet af klagerne og udarbejdet af en byggesagkyndig er det bl.a. noteret:

"Der kan omkring vinduet udvendig konstatere en række revnedannelser over og under dette, hvilket giver indikationen af at bygningen knækker over dette punkt, da revnemønsteret viser et V form, og dermed en åbning af murværket i toppen.
…
Undersøgelse af hvor meget tilbygningen er sunket har medført en konstatering, der tydeligt indikerer at der er tale om en sætningsskade på tilbygningen. Som det fremgår at dette billede er tilbygningen sunket omkring 3 cm set i forhold til flugten med eksisterende murværk.
…
Da der i tilstandsrapporten ikke er gjort opmærksom på dette forhold, må det antages at dette ikke var til støde på overtagelsestidspunktet, men det må fastholdes at årsager til dette var til stede.

Da ejendommen nu fremstår med en sætning og ejer nu er bekendt med denne, vil det være påkrævet at ejer oplyser dette ved et evt. salg i sine sælgeroplysninger.
Dette vil være særdeles værdinedsættende for ejer, hvorfor det vurderes at der her er tale om en ejerskifteforsikringssag.

Det kan af denne besigtigelse ikke konkluderes om der er nærliggende risiko for yderligere skader/sætninger, og skal dette afklares med sikkerhed, skal der foretages geotekniske undersøgelser.
Dette ændrer dog ikke ved forholdet, at dette er økonomisk uoverskueligt for sælger såfremt de skal sælge ejendommen, og denne værdiforringelse medfører en forsikringssag efter vores opfattelse."

I brev af 31/7 2014 til selskabet har klagernes advokat bl.a. bemærket:

"Ejers pengeinstitut har i den forbindelse meddelt dem, at der ikke kan optages yderligere belåning i ejendommen under henvisning til sætningen, og såfremt ejendommen sælges kan det ikke forventes, at der på ny ville kunne opnås kreditforeningsfinansiering heri, hvilket i praksis vil sige, at ejendommen ville være usælgelig, såfremt der ikke foretages yderligere.

Mine kunder har fået foretaget en undersøgelse af ejendommen, hvilket har resulteret i notat af d. 14. april 2014, som er fremsendt til Dem med henblik på vurdering af sagen. Dette notat konkluderer, at sætningen på ejendommen formentlig ikke har været til stede ved ejendommens overtagelse, da den ikke er nævnt i tilstandsrapporten, ligesom den konstaterer, at sætningen er betydelig. Som det fremgår, er der sket en sætning på ca. 3 cm, og der er tydelige revnedannelser både indvendigt og udvendigt på ejendommen.

I har efter det oplyste ligeledes haft en taksator på stedet, som har konstateret, at skaden udspringer fra, der hvor ejendommene er tilbygget. Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 0.4, at der i 1975 er påbygget en stuevinkel ,og såfremt De som forsikringsselskab mente, at dette havde særlig betydning for, hvilke skader og skadestyper De ville dække,

burde De i forbindelse med indgåelse af forsikringsaftalen tage særlige forbehold herfor, da dette er et særligt forhold for netop denne ejendom, fuldstændigt på linje med det andet forbehold der er taget vedrørende de konstaterede revnedannelser.

Herudover er det min opfattelse, at De ikke har gjort tilstrækkelige anstrengelser for at finde ud af, hvad den egentlige skadesårsag er, men blot konstaterer, at De er af den opfattelse, at dette skyldes tilbygningen. De har således, i modsætningen til andre selskaber, ikke foretaget geologiske undersøgelser og fået tjekket, om det eventuelt har noget med jordbundsforholdene at gøre, eller om der er mangelfuld fundering.

Disse undersøgelser er omfattende og ligger udenfor mine kunders økonomiske formåen, ligesom det efter normpraksis er sædvanligt, at ejerskifteforsikringsselskaberne foretager sådanne geologiske undersøgelser i forbindelse med sætningsskader med henblik på at konstatere den endelige skadesårsag, når blot forsikringstager har dokumenteret, at der er en sætning, og at denne ikke er sædvanlig.

Dette er dokumenteret og sandsynliggjort ved rapporten af d. 14. april 2014, hvorfor De efter min opfattelse som minimum er forpligtet til at udføre en geologisk undersøgelse. Såfremt en geologisk undersøgelse konstaterer, at der ikke er problemer med funderingsforholdene, og soklen og er lavet efter de på opføringstidspunktet gældende regler på såvel den originale ejendom som på tilbygningen, vil min kunde jo kunne fremlægge disse dokumenter i forbindelse med salg, således at det kan konstateres, at sætningerne kun er sædvanlige."

Selskabet har i brev af 18/9 2014 til klagernes advokat bl.a. anført:

"Bygninger sætter sig mest i de første år efter opførelsen, og sætningsraten aftager normalt kraftigt med årene. Tilbygningen er fra 1971, og dermed vil man nu kunne regne med, at de primære sætninger i praksis er overstået.

Når … skønner at tilbygningen har sat sig ca. 3 cm, er der givetvist tale om en sætning, der er sket over 43 år, og de restsætninger der måtte restere, vil normalt kunne fastsættes til en meget lille procentdel af de allerede skete sætninger. Da de skete sætninger jo trods alt er beskedne, må jeg fastholde, at det ikke er sandsynligt, at der nu skulle være nogen nærliggende risiko for skade på huset.

Ovenstående medfører naturligt også, at der forud for Deres klienters overtagelse af ejendommen, har været revner i murværket. Dette ses da også foroven på muren, hvor der synligt er blevet udført reparationer på murværket. Længere nede på muren ses ikke tilsvarende reparationer, men til gengæld er der tydelige spor efter bevoksning, som med stor sandsynlighed har skjult revnerne (formentligt også for den beskikkede bygningssagkyndige).

Der ses ikke nogen større forskydning i de åbne revner forneden i muren. Når revnerne forekommer betydelige, skyldes det først og fremmest, at fugerne er udfaldne, og porøse, hvilket formentligt også for stor del kan tilskrives bevoksningen.

Det bemærkes i den forbindelse, at der ses at befinde sig et ret stort træ tæt på tilbygningen. Tilstedeværelsen af store træer kan forårsage sætninger, navnlig hvis huset er funderet på jordlag, som er følsomme overfor ændringer i fugtindholdet. Sætningsrevner som eventuelt måtte opstå som følge af sådanne udefra kommende påvirkninger, vil dog ikke være dækket af en ejerskifteforsikring, da de jo ikke kan tilskrives fejl ved bygningen.

Det må dog antages, at de revner der her er opstået i sammenbygningen, primært kan tilskrives den tidsmæssige forskydning mellem bygningernes opførelse. Da de samlede sætninger der er sket i bygningens levetid, desuden er relativt beskedne, er det ikke min opfattelse, at en geoteknisk undersøgelse vil være påkrævet."

Af mail af 5/3 2015 fra den byggesagkyndige til klagerne fremgår det bl.a.:

"Jeg sender som aftalt vores vurdering af hvad vi mener der sker med bygningen, hvor det kan udbedres, samt hvad vi overslagsmæssigt forventer omkostningerne herfor vil være. Vi har undersøgt ejendommen og særligt tilbygningen første gang den 14/4 2014 og igen den 5/11 2014 der kan konstateres tydelige sætnings revner i murværk. Ligesom det ved seneste besøg kan konstateres at skaden er i udvikling.
Der er yderlig blevet fremsendt billeder fra ejer sidst i februar som viser kraftigt opfugtet murværk hvor fugten kommer oppe fra. Det vurderes ud fra billederne at sætningsskaderne nu er ved at være så omfattende at inddækninger omkring skorsten muligvis er utæt eller at der forskydning i tagplader

Forventet udbedring vil være følgende inkl. overslagspriser

Geotekniske undersøgelser for vurdering af undergrundens bæreevne. Afsat beløb kr. 14.000,-

Murer arbejder :
- Understøbning og sikring af fundament iht. geoteknisk rapport. Afsat beløb
- Montering af korrekt delitationsfuge ved overgang i fundament.
- Renovering af skadet murværk. Indvendigt og udvendigt
- Etablering af delitationsfuge mellem tilbygning og eksisterende hus, inde som ude
- Opretning af gulv i tilbygning

Samlet overslags pris inkl. moms kr. 89.000,-

Tømrer arbejder:
- Afstivning af tag og loftskive over tilbygning.
- Afsat beløb til ingeniørberegninger til tagkonstruktion - Opretning af tagflade
- Opretning af tagrender
- Evt. opretning af havedør i forbindelse opretning af gulv
- Demontering og montering af fodlister - Udskiftning af defekt vindue og dør
- Demontering af gulvtæppe
- Afsat beløb til nyt gulvtæppe, kr. 300,- m2
- Maling af murværk i stue efter reparation af murværk

Samlet overslags pris inkl. moms kr. 49.000,-
Afsat beløb til byggeteknisk rådgivning og tilsyn, ekskl. kørsel kr. 15.000,-

Samlet overslagspris er dermed inkl. 167.000,-"

I genbesigtigelsesnotat af 4/5 2015 er det bl.a. noteret:

"Revnen i murværk mellem gl. og ny del: Det er en bevægelses revne i forbindelse med tilbygning. Se … besigtigelse. Ved sammenligning af billeder optaget med godt et års mellemrum, ses ingen udvikling på trods af, at revnerne ikke er blevet udbedret. En udvikling som følge af sætninger er ikke forventelig, henset til at tilbygningen har stået i 44 år. Sætningerne sker inden for de første år efter opførelsen, og bygningen har konsolideret sig nu.

Revne i den hvid malet væg ud i udestuen (den væg som ft har sendt billede af/fra): Ja, der er en hård fin revne i en muret søjle hvor en dør og et vindue er fast gjort til. Det har ikke nogen konstruktiv betydning. Det relaterer sig med stor sandsynlighed til 'smæk' fra døren. Har intet med sætning at gøre."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
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, revnedannelser, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet er blevet forelagt billeder af huset og revnerne.

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom den 15/2 2011 og anmeldte den 13/2 2014, at der var konstateret sætningsrevner. Klagerne har overfor nævnet gjort gældende, at huset har sat sig ca. 3 cm mellem den oprindelige bygning fra 1964 og tilbygningen fra 1971.

Det anmeldte forhold er ikke omtalt i tilstandsrapporten af 8/9 2010.

Selskabets taksator har i sit besigtigelsesnotat af 13/3 2014 vurderet, at revnerne skyldes sætning i husets fundament, der forplanter sig op i ydervæggen. Forholdet henføres til sætning efter opførelsen af tilbygningen, og taksatoren vurderer, at forholdet var til stede på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

I rapport af 14/4 2014 indhentet af klagerne konkluderer den byggesagkyndige, at årsagen til sætningen var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, og at det ikke kan konkluderes, om der er risiko for yderligere skade/sætninger, idet dette kræver en geoteknisk undersøgelse.

Selskabet har tilbudt at dække udbedringen af revnerne ved indsættelse af en dilatationsfuge.

Klagernes byggesagkyndige anførte i mail af 5/3 2015 til klagerne, at skaden efter hans vurdering havde været i udvikling siden hans besøg på ejendommen den 5/11 2014. På baggrund af nye fotos konkluderede han, at "sætningsskaderne nu er ved at være så omfattende, at inddækninger omkring skorsten muligvis er utæt eller at der er forskydning i tagplader.".

Selskabets konsulent foretog en genbesigtigelse af ejendommen den 4/5 2015. Konsulenten har bemærket, at der er en bevægelsesrevne mellem den oprindelige bygning og tilbygningen, men at han ved sammenligning af fotos taget med 1 års mellemrum ikke vurderer, at der er udvikling i revnedannelsen, og at udvikling ikke kan forventes efter det oplyste om bygningernes alder.

Nævnet finder, at klagernes bygningssagkyndiges oplysninger om, at der fortsat kan konstateres bevægelser i revnen, ikke er objektivt dokumenteret og derfor efter nævnets vurdering er forbundet med usikkerhed. Det er derfor ikke dermed bevist, at der udestår restsætninger af betydning.

11. 88085

Efter en gennemgang af sagen - herunder de af parterne fremlagte byggetekniske udtalelser - finder nævnet efter en samlet vurdering, at klagerne ikke har bevist, at den af selskabet tilbudte udbedring af de konstaterede revner er utilstrækkelig.

Det oplyste om begrænsninger i mulighederne for låneoptagelse og en mulig påvirkning af ejendommens værdi finder nævnet ikke kan føre til andet resultat.

Nævnet finder videre, at det ikke er sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af revnerne. Nævnet har lagt vægt på husets og tilbygningens alder, karakteren af de aktuelle sætninger og sætningsskader samt de fremlagte billeder, hvor nævnet bl.a. ikke kan konstatere, at der er sket en udvikling af revnerne i perioden fra februar 2014 til maj 2015.

Nævnet finder endelig, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifterne til yderligere undersøgelser af jordbundsforholdene.

Da nævnet herefter ikke har grundlag for at kritisere omfanget af den af selskabet tilbudte udbedring,

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen