Ankenævnet for Forsikring

Den 16. marts 2016 blev i sag nr. 88535:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Hun klager ved sin advokat over omfanget af selskabets dækningstilsagn i forbindelse med en anmeldt sætningsskade.

Selskabet har anerkendt, at der er sætningsskader på ejendommen, der berettiger til dækning. Selskabet har tilbudt opretning af 3 ud af stueetagens 5 gulve; i stuen, entreen og soveværelset. Selskabet har ved opgørelsen af erstatningen afskrevet 30 % under henvisning til forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel B og til, at gulvene var 75-76 år gamle.

Selskabet har afvist at dække opretning af gulvene i de sidste to rum i stueetagen med henvisning til, at gulvenes skævheder ikke er at anse som skader i ejerskifteforsikringens forstand.

For så vi angår kældergulvene har selskabet anført, at kælderen hverken er godkendt eller egnet til beboelse, og at der ikke er tale om skævheder, der udgør skader i ejerskifteforsikringen forstand.

Selskabet har tilbudt at opsætte målskruer, så de reelle sætninger kan måles, men afviser på det foreliggende grundlag at ekstrafundere ejendommen med henvisning til, at det ikke er bevist, at der er nærliggende risiko for yderligere sætninger i et omfang, der udgør eller vil medføre skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1939 og er i ét plan med fuld kælder. Forsikringen trådte i kraft den 1/8 2014 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 29/1 2014. Parterne er enige om, at tilstandsrapporten ikke indeholder relevante oplysninger til brug for sagen.

Klagerens advokat har i tillæg til klageskemaet af 6/10 2015 bl.a. anført:

> "**Klagers påstand**
> Indklagede, Gjensidige Forsikring, skal anerkende, at de skal dække den sætningsskade, der på [klagerens] hus, beliggende …, således
>
> at sætningerne stabiliseres og huset oprettes og sikres mod fremtidige sætninger af bygningsskadende karakter,
>
> subsidiært, således
>
> at sætningerne stabiliseres og huset sikres mod fremtidige sætninger af bygningsskadende karakter, og
>
> at gulvet oprettes i hele huset uden afkortning på grund af gulvets alder.
>
> Det bemærkes hertil, at indklagede allerede har anerkendt at udskifte og oprette gulv i entre og stue, dvs. 2 ud af stueplanets 5 rum, (incl. følgeudgifter), dog med afskrivning på 30 %.
>
> **Sagsfremstilling og anbringender:**
> …
> Klager fik dispositionsret over huset den 1. august 2014 og påbegyndte indflytning den 6. august 2014.
> …
> **Anbringender:**
>
> Det skal indledningsvist bemærkes, at der ubestridt intet fremgår af tilstandsrapporten af 29. januar 2014 om sætningsskader i det sydvestvendte hjørne af huset, hvor huset har sat sig med 161 mm mere end det nordøstvendte hjørne, eller om skævheder ved gulvene i øvrigt.
>
> På baggrund af de foreliggende undersøgelser må det anses for godtgjort, at der er en sådan mangel ved ejendommen, at der er en til vished grænsende sandsynlighed for, at fremtidige sætninger – uanset disses omfang – vil føre til alvorlige skader på andre byg-

ningsdele. Der henvises navnlig til den af indklagede indhentede rapport fra [geoteknisk firma 1], hvoraf bl.a. fremgår:

> '*Selv små tillægssætninger kan forventes at udløse nu revner og øge eksisterende revner, idet: Husets materialer befinder sig ikke i en normal spænding for det pågældende hus, idet der grundet de uens sætninger stedvis er væsentlig højere spændinger i konstruktionen end ved en sætningsfri bygning af samme art.*'

Der er således en nærliggende risiko for, at små sætninger, hvilket uomtvistet vil ske inden for en kortere årrække og med op til 35-60 mm., kan føre til yderligere revnedannelse i sokkel, fundament, gavl og facade, til ødelagte spær i tagkonstruktionen m.m.

Det arbejde, der skal udføres, er således ikke en forbedring af bygningen, eller udbedring af slid eller ælde, men en sikring af, at bygningen ikke lider andre væsentlige skader og 'nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder', og i øvrigt er omfattet af forsikringen.

Der er alene tale om udbedring af fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning – skader der erfaringsmæssigt vil udvikle sig, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, jf. indklagedes forsikringsbetingelsers punkt 18.3 (bilag 14).

Således vil man ikke ved det af indklagede fremsatte forslag om opretning af gulvene i stuen, entréen og formentlig soveværelset, afværge denne risiko for skade på væsentlige og bærende bygningsdele, men alene udskyde udbedringen af den forventelige skade.

Det gøres således gældende, at der er tale om en skade, hvor betingelserne for dækning i henhold til indklagedes egne forsikringsbetingelser er opfyldt, uanset om de fremtidige sætninger måtte være inden for det niveau, som skal accepteres af en forsikringstager.

Det skal bemærkes, at det i øvrigt kan undre, at forsikringen alene tilbyde opretning af gulvene i stuen, entréen og formentlig soveværelset, når der er niveauforskel på gulvet i køkken og bad på henholdsvis 22 mm og 23 mm."

Selskabet har i brev af 1/12 2015 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagens fakta**

…

Den 11.08.2014 kontaktede forsikringstager os telefonisk, og vi har noteret følgende:

'Ft. anmelder, at gulv i stueplan synes skævt. Huset er fra 1939 og ses ikke udefra med revner og skævheder.
Ft. har besigtiget stueplanets etagedæk fra kælderen og kan ikke se, at der skulle være ødelæggelser/ deformationer heraf.
Ft. drøfter problemet med en tømrer og vender eventuelt tilbage til os.'

Den 04.09.2014 modtog vi en skriftlig skadesanmeldelse, hvor forsikringstager skrev:

'Gulvene er helt utroligt skæve i især stue og gang/entre. Det er så voldsomt, at man nærmest falder/løber ned mod yderdøren, når man skal ud, og omvendt går det op ad bakke, når man kommer ind. I stuen er det samme gældende, at gulvene er voldsomt skæve. Det føles som om, hele huset hælder ned mod det sydvestvendte hjørne, og jeg

er derfor bange for, at huset er sunket, og måske stadig gør det. Gulvene i kælderetagen er nemlig også skæve.'

Vores bygningskonsulent besigtigede den 09.09.2014, og han konstaterede følgende, jf. brev af 10.09.2014: 'Ved besigtigelsen fremviste du gulv i stuen, som hælder mod sydlige hjørne af bygningen. Jeg målte skævheden til max 45 mm på 2 meter. Desuden var der revner i sokkel og mur omkring sydlige hjørne. Der var tale om sætningsrevner. Det er ikke muligt at fastlægge om sætningen stadig er aktiv.'

Vores bygningskonsulent gav dækningstilsagn til opretning af trægulve i stue og entre.

I den efterfølgende korrespondance med forsikringstager præciserede han, at ejerskifteforsikringen ikke ville dække udbedring af revnerne nævnt i tilstandsrapporten, men hvis det blev påvist, at huset fortsat havde aktive sætninger, ville ejerskifteforsikringen dække en stabilisering af hjørnet. Dette var forsikringstagers bevisbyrde, mens ejerskifteforsikringen dækkede, at der blev foretaget et nivellement af gulvene i huset.

Vores bygningskonsulent havde kontakt til sælger, som oplyste som gengivet i vores bygningskonsulents mail af 13.11.2014 til forsikringstager:

'Jeg har talt med den tidligere ejer ... og hun oplyser at i de 22 år de har haft ejendommen er der ikke udført arbejder vedr. fundamenter.
Hun oplyser ligeledes at gulvene altid har haft den hældning i alle de år de har boet der, uden at udvikle sig og også hos den tidligere ejer.
Hun mener også det gør sig gældende for flere andre ejendomme i området. Nogle af dem har ligeledes valgt at rette gulvene op.
Så der er efter min mening intet der tyder på at det skulle være nyere sætninger eller risiko for større fremtidige sætninger, som skulle nødvendiggøre en ekstrafundering.
Ud fra disse oplysninger vil vi stadig fastholde at vores dækning kun omfatter opretning af gulve og ikke undersøgelser af hjørnet.
Vi dækker stadig som aftalt en nivellering af de resterende gulve.'

Sælger oplyste også, at kælderen ikke var gravet dybere.

Der blev foretaget et nivellement og en jordbundsundersøgelse af firmaet …
…
[Firmaet, der foretog nivellement og jordbundsundersøgelse] havde ikke foretaget en beregning af de fremtidige sætninger, og da firmaet heller ikke kunne foretage det, blev beregningerne udført af [geoteknisk firma 1]. Denne rapport er betalt af ejerskifteforsikringen.
…
[Geoteknisk firma 1] anbefalede, at alle husets bærende fundamenter blev sikret mod yderligere sætninger, f.eks. med nedpressede pæle, og at der blev etableret ny jernbetonkældergulve med vederlag på pælene. Han mente ikke, at huset skulle løftes til vandret position.

Ved mail af 13.04.2015 afviste vores bygningskonsulent dækning for ekstrafundering, fordi de fremtidige beregnede sætninger ikke var en størrelse, der udgjorde en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. På grundlag af nivellementsrapporten udvidede han dækningstilsagnet til opretning af gulve til også at omfatte soveværelset/børneværelset.

Der blev afholdt et møde den 11.05.2015 hos forsikringstagers advokat med deltagelse af advokaten, forsikringer, vores bygningskonsulent og civilingeniør [geoteknisk firma 1]. Inden mødet præciserede [geoteknisk firma 1] i en mail af 08.05.2015 til vores bygningskonsulent, at restsætningerne ikke forløber lineært med tiden, men lineært med logaritmen til tiden.

På mødet foreslog vores bygningskonsulent, at der kunne opsættes måleskruer på soklen, så de reelle sætninger af huset kunne måles over de næste par år. Det var vores forsikringstager ikke indstillet på.

Vores bygningskonsulent bad om en 'second oppion' af de fremtidige sætninger hos [geoteknisk firma 2].
…
Ved mail af 10.09.2015 fastholdt vores ejerskifteafdeling, at omfanget af de fremtidige sætninger ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, og at ejerskifteforsikringen ikke dækkede forstærkning af fundamentet. Vedrørende opretning af gulve blev der henvist til tidligere dækningstilsagn.

Vores vurdering

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3 dækker ejerskifteforsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
…
Ad de skæve gulve

Vi har anerkendt opretning af skæve gulve i stue, entre og soveværelse, idet skævhederne her er af en størrelsesorden, der nedsætter husets værdi og brugbarhed. De skæve gulve udgør en selvstændig skade.

Vi har ikke anerkendt opretning af gulve i badeværelse og køkken, fordi skævhederne her er af mindre omfang = 22-23 mm.

I forbindelse med klagen har vores bygningskonsulent oplyst, at der ved opretning af gulve selvfølgelig skal tages højde for overgangen fra entreen og til køkkenet hhv. badeværelset. Der skal etableres en pæn helhedsløsning for ejendommen, men på nuværende tidspunkt, hvor der ikke har været kontakt med håndværkere, kan vi ikke nærmere sige, hvordan dette løses, eller om det bliver nødvendigt også at inddrage køkken og badeværelse i udbedringen.

Afskrivning i erstatningen kan foretages, fordi opretningen vil indebære, at gulvene skal udskiftes, og fordi gulvene er en bygningsdel, der ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 21.3, 22 og 24 foretages afskrivning på. Ved at få nye gulve opnår forsikringstager en 'berigelse' i form af forlænget levetid på gulvene, hvilket er begrundelsen for afskrivningstabellerne.

Fotos dokumenterer, at gulve er de oprindelige plankegulve fra ejendommens opførelse, og de er således 75/76 år gamle. Erstatningen for 75 år gamle massive trægulve er ifølge tabel B 70 %.

Det fremgår af betingelsernes pkt. 22, at det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Erstatningen vil derfor udgøre 70 % af udgiften til opretning af gulvene, og der vil blive fratrukket forsikringens selvrisiko på 5.000 kr.

Ad efterfundering af huset

Det er ubestridt, at huset har sat sig, siden det blev bygget, og at sætningen har givet sig udslag i skæve gulve. Der er givet dækningstilsagn til opretning af nogle af gulvene jf. ovenfor.

Om ejerskifteforsikringen skal dække en ekstrafundering af huset afhænger af, om der fremadrettet er nærliggende risiko for skader i huset pga. sætninger.

[Geoteknisk firma 1] har beregnet den fremtidige sætningsrisiko til 52-60 mm over de næste 85 år. [Geoteknisk firma 2] har beregnet den fremtidige sætningsrisiko til 35 mm over de næste 100 år, fordelt på 20 mm inden for de første 50 år og 15 mm de efterfølgende 50 år.

Uanset hvilket rapport der lægges til grund, finder vi, at der ikke er restsætningerne af en sådan størrelsesorden, at de opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Vi skal henvise til følgende ankenævnskendelser, hvor den fremtidige sætningsrisiko ikke fandtes at udgøre en skade: 70.824 restsætning 20-60 mm over de næste 30 år, 77.255 restsætning 30-50 mm over de næste 50 år, 84.672 30-45 mm over de næste 50 år.

Selv om vi ikke finder, at forsikringstager med hensyn til restsætninger har sandsynliggjort dækningsberettigende forhold, vil vi gentage vores tilbud om at opsætte måleskruer, så sætningen af ejendommen kan følges de næste par år. Vi vil tilbyde at betale udgiften til opsætning af måleskruer og kontrolopmålinger uanset resultatet. Hermed kan den reelle sætning af ejendommen klarlægges.

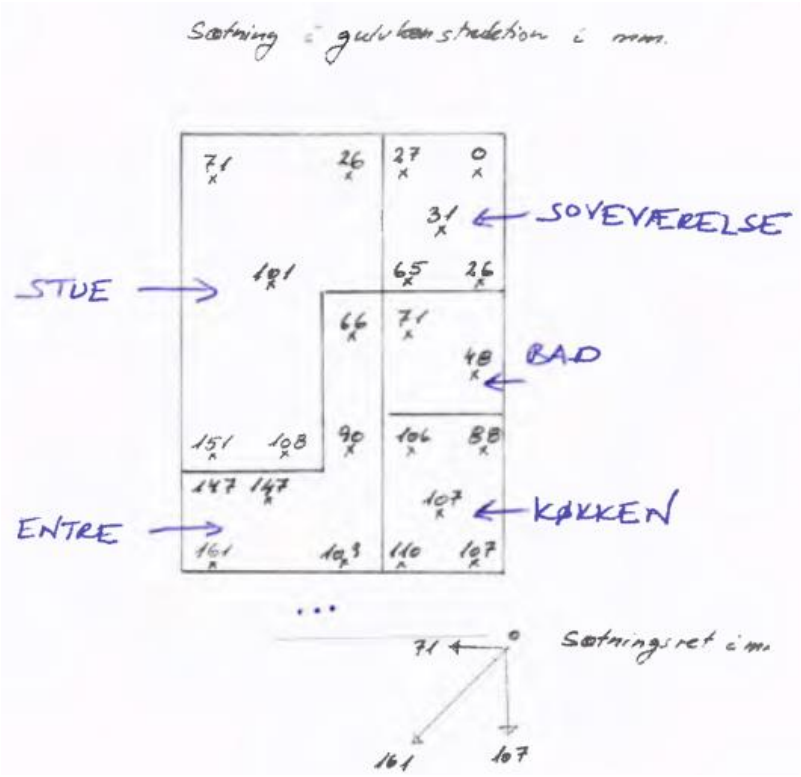
Som primær påstand i klagen stilles der ud over sikring mod fremtidige sætninger krav om opretning af huset. Vi bemærker, at [geoteknisk firma 1] i sin rapport skriver: 'Det bør ikke påregnes at løfte huset til vandret position'. De skæve gulve i boligen oprettes jf. vores dækningstilsagn. Skæve kældergulve oprettes ikke. Vi finder ikke, at skævheder i en kælder fra 1939, nedsætter kælderens værdi eller brugbarhed, og dermed udgør en skade. Kældre fra den periode er i forvejen ikke bygget til eller egnet til boligformål.

For god ordens skyld bemærker vi, at forsikringstager trods vores opfordring ikke er vendt tilbage med nærmere oplysninger om ødelagte tagspær, jf. mail af 03.03.2015."

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

Af nivellementsrapport af 9/2 2015 indhentet af klageren på selskabets opfordring fremgår bl.a.:

7. 88535



I rapporten af 9/2 2015 konkluderes det:

> "Fra det højest målte punkt i soveværelset er der til det diamentralt modstående hjørne i huset målt en nedadgående afvigelse på 161 millimeter.
>
> Fra det højest målte punkt i soveværelset og til det tilstødende hjørne i samme gavl er der målt en nedadgående afvigelse på 71 millimeter.
>
> Fra det højest målte punkt i soveværelset og til det tilstødende hjørne i samme facade er der målt en nedadgående afvigelse på 107 millimeter.
>
> Årsagen til de opståede nedadgående afvigelser i husets gulvkonstruktion i stueplanniveauet skyldes formentlig en utilstrækkelig fundering. Dette vil ikke i denne rapport blive nærmere belyst."

Af jordbundsundersøgelse af 16/2 2015 indhentet af klageren på selskabets opfordring fremgår bl.a.:

> "I lagfølgeboringen er der truffet fyld til 2,15 meter under terræn og den består af ler. Direkte under lerfylden er der truffet tørv af postglacial alder og fra 2,80 meter træffes tørveholdig gytje indtil 3,60 meter. Herunder træffes oversiden af den glaciale moræneler som fortsætter minimum til 5 meter under terræn.
> …
> Når sætninger i gulvkonstruktion af stueplanet (teknisk undersøgelse dateret 9. februar 2015) medtages i denne konklusion, er der sammenfald af sætningsforløb af stueplanet og de trufne jordbunds- og funderingsforhold.

Med den forudsætning at huset er funderet i lerfylden ovenpå de underliggende tørve- og gytjelag, er der ikke udført en korrekt fundering. Der er funderet stærkt sætningsgivende jordarter i form af lerfyld, tørv og gytje.

Generelt vil sætningsforløbet være faldet til ro når huset har opnået en alder af ca. 100 år. Ydre påvirkninger som rystelser i jorden fra pilotering i naboområder og udtørring af tørve- og gytjeaflejringer kan dog ændre det generelle sætningsforløb.

Med de opståede revner i husets facader i løbet af 2 år efter renovering, kan det konkluderes at sætningerne af jorden under husets fundering ikke er i ro. Der vil fremtidigt ske videreudvikling af sætningerne med revner til følge."

Af geoteknisk rapport 1 af 26/3 2015 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"*Baggrund for udførelsen af beregningerne / modtaget materiale.*

[Firmaet, der foretog nivellement og jordbundsundersøgelse], der har udført undersøgelser af det sætningsskadede hus, har ved mail af 03 / 18 marts 2015, har forespurgt [geoteknisk firma 1] om, på vegne taksator …, om at udføre beregninger af størrelsen på de forventelige restsætninger.
…
Forudsætninger for beregningerne:

Hus er opført 1939.
Opfyldning med fyldler på postglaciale organiske aflejringer er sket samme år.
Huset er et etplanshus med fuld kælder, den ene halvdel af et dobbelthus.
Det er oplyst at den anden halvdel af dobbelthuset også er sætningsskadet.
Tillige er følgende antaget / oplyst af …:
Terræn ved B1 relativ kote +20,10 m (opl. JT)
Relativ kote til overside kældergulv: +18,95 m (opl. JT)
Huset er direkte funderet på fyldler i relativ kote +18,65 m (dvs. 0,30 m under overside kældergulv)
…
De angivne tal er totale sætninger som sum af primærsætninger (konsolideringssætninger) og sekundærsætninger (svind og krybning).
Tillige er angivet de resterende sætninger, der er defineret som sætningerne vil forekomme i perioden år 2015 til år 2100.

<u>Med grundvandsspejlet i relativ kote +18,30 m:</u>	
Total sætning, perioden 1939 til 2100,(ved B1):	480 mm
Sætning i perioden 2015 til 2100, (ved B1)	52 mm
<u>Med grundvandsspejlet i relativ kote +16,50 m:</u>	
Total sætning, perioden 1939 til 2100,(ved B1):	540 mm
Sætning i perioden 2015 til 2100, (ved B1)	60 mm
Gennemsnitlig restsætning i perioden 2015 til 2100 (ved B1):	56 mm

Konklusion:

De resterende sætninger vil give anledning til yderligere revnedannelser, øgning af eks, revners vidde og længde, ny revner samt øgede skævheder.
Selv små tillægssætninger kan forventes at udløse ny revner og øge eksisterende revner, idet:
Husets materialer befinder sig ikke i en normal spænding for det pågældende hus, idet der grundet de uens sætninger stedvis er væsentlig højere spændinger i konstruktionen end ved en sætningsfri bygning af samme art.
Dette medfører at brudspændingen i for eks. teglstensmurværket kan optræde partielt uden varsel, hvilket vil generere yderligere revnedannelser / forværring af eksisterende revnedannelser.
Restsætningerne og huset tilstand på nuværende tidspunkt medfører at kommende revnedannelser ikke kan udbedres ved almindelig vedligeholdelse.
…
Det bør ikke påregnes at løfte huset til vandret position."

Ingeniøren bag geotekniske rapport 1 har i mail af 8/5 2015 til selskabets taksator bl.a. anført:

"… restsætningerne ikke forløber lineært med tiden, men lineært med logaritmen til tiden. Således er beregnet:

Med total tillægssætning 52 mm, tillægssætninger (ved B1), reget fra 2015:
Til 2017 (2 år) 9 mm
Til 2020 (5 år) 19 mm
Til 2025 (10 år) 26 mm

Med total tillægssætning 60 mm, tillægssætninger (ved B1), reget fra 2015:
Til 2017 (2 år) 10 mm
Til 2020 (5 år) 22 mm
Til 2025 (10 år) 30 mm

hvilket, med den svækkede konstruktion vil udløse yderligere revner og skævheder inden for de næste 10 år eller mere."

Af geoteknisk rapport 2 af 8/7 2015 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"**1 Baggrund og formål**
De har bedt om en vurdering af de *fremtidige sætninger* af huset på ovennævnte adresse på baggrund af de modtagne oplysninger, der bl.a. omfatter en geoteknisk undersøgelsesboring uden for huset samt et nivellement til overside stuegulvet, se anneks 1.A - 1.E.

Huset har kælder. Der er ikke foretaget undersøgelser af funderingsformen og funderingsniveau - FUK 3,6 mut.

[Firmaet, der foretog nivellement og jordbundsundersøgelse] har skrevet, at *'der er funderet på stærkt sætningsgivende jordarter i form af lerfyld, tørv og gytje'*, men sætningerne er ikke konkretiseret. [Geoteknisk firma 1] har beregnet sætningerne fra opførelsen i 1939 til år 2100 til ca. 500 mm, hvoraf restsætningerne fra dd. til år 2100 udgør 50 á 60 mm.

Disse vurderinger er fremsat alene ud fra skøn af funderingsform og funderingsniveau, idet der ikke er udført deciderede undersøgelser af funderingen.

Det modtagne boreprofil viser, at der fra terræn er mødt:
- 2,1 m lerfyld, der på den nederste meter er gytjeholdigt og har et vandindhold på 50 %.
- herunder mødes 1,5 m blødbund i form af tørv og gytje med vandindhold på 130 á 260 % vandindhold
- disse lag underlejres af moræneler, der kun vil give anledning til mindre og ubetydelige sætninger fremover

Nivellementet til stuegulvet viser, at gulvet falder med 161 mm ned mod det hushjørne tættest på boringen. Husets skævhed er et udtryk for husets differenssætninger, men ikke nødvendigvis et udtryk for husets totale sætninger.

2 Vurdering af fremtidige sætninger
Vores vurderinger af de fremtidige sætninger er relateret til husets hjørne, hvor boringen er udført. Der er alene tale om et skøn ud fra oplysningen om, at kældergulvet er beliggende 1,15 m under terræn ved boringen, og at funderingen er en direkte fundering kort under kældergulvet.

De totale sætninger er vanskelige/umulige at beregne eksakt, da vi ikke kender lerfyldens alder i forhold til husets opførelse. Er lerfylden udlagt samtidigt med husets opførelse er sætningerne formentlig af den størrelsesorden som [geoteknisk firma 1] beregner, men har lerfylden ligget der i 5 år eller mere, vil de totale sætninger være af størrelsesordenen 250 mm, altså en del større end de målte skævheder af gulvet. *Differenssætningerne* hen over huset kan ikke beregnes med de modtagne oplysninger, men blot illustreres ved skævheden af stuegulvet.

De fremtidige sætninger er vanskelige at fastsætte præcist, men sætningerne vil primært udvikles som følge af krybning og organisk omdannelse og udgøre af størrelsesordenen 2 á 3 % af lagtykkelsen pr. tidsdekade. Ud fra ovenstående og husets alder på over 75 år vil vi forvente en sætning på af størrelsesordenen 20 mm inden for de kommende ca. 50 år og yderligere 15 mm i de efterfølgende 50 år.

Det må dog nævnes, at der er store usikkerheder på tallene. Det er den organiske omdannelse, der er den mest usikre, idet den kan accelereres ved tilførsel af ilt, øgede temperaturer eller sænkning af grundvandsspejlet. Andre faktorer, som omfordeling af lasten (ombygninger), vil også kunne give større fremtidige sætninger.

Der er her alene fokuseret på husets ydervægsfundamenter, men sætningerne afspejler sig formentlig også i husets kældergulve og indvendige vægge."

Selskabets taksator har i mail af 27/7 2015 til ingeniøren bag geoteknisk rapport 2 anført:

"De sætninger som du kommer frem til er jo væsentlig mindre en dem [geoteknisk firma 1] kommer frem til.

Kan du sige noget om hvad forskellen i de beregnede sætninger skyldes? Er der nogle antagelser i det [geoteknisk firma 1] har udført, som du ikke er enig i?

Et af hans argumenter er jo også at de fremtidige sætninger vil forløbe lineært til logaritmen til tiden og således være klart størst de første år.

Er det en antagelse du deler eller mener du at de 20 mm over 50 år vil foregå nogenlunde lineært med tiden ?"

Ingeniøren bag geoteknisk rapport 2 har i notat af 28/8 2015 hertil anført:

"I rapport 1 vurderede vi at de fremtidige skønnede sætninger vil være af størrelsesordenen 20 mm inden for de kommende ca. 50 år og yderligere 15 mm i de efterfølgende 50 år. [Geoteknisk firma 1] skønner de fremtidige sætninger til at være af størrelsesordenen 56 mm over de næste 85 år.

I dette notat vil vi forsøge at beskrive forskellene - som vi ser dem - selv om det ikke er alt i [geoteknisk firma 1's] beregninger vi forstår (eller er enig i).

Forskelle i baggrunden for vurdering af sætninger
[Geoteknisk firma 1] beregner de tidligere sætninger for fundamenterne, som de sætninger, der fremkommer, ved at der lægges et fyldlag på 1,45 meters tykkelse (kote 18,65 til kote 20,10) ud overalt ved siden af fundamentet. Denne generelle last giver en stor sætning i forhold til sætningen fra selve fundamentslasten (som han for øvrigt vist nok ser bort fra). De store sætninger fra fyldlaget er kun relevante, såfremt fyldlaget er udlagt samtidigt med husets opførelse. Såfremt fyldlaget havde ligget der i 5 år eller mere, da huset blev opført ville disse sætninger stort set være afviklet før huset blev opført.

Ved beregningen af de fremtidige sætninger påstår [geoteknisk firma 1], at der er 10 % af ovennævnte (meget store) sætninger, der stadig resterer at blive udviklet. Disse sætninger udvikles – så vidt vi forstår – ud over krybningen i lagene. Vi er uenige i denne betragtning.

Overordnet set, ser det ud som om, at årsagen til de store sætninger (både de tidligere og de fremtidige) skal søges i antagelsen om, at der er lagt 1,45 m fyld ud omkring huset samtidigt med opførelsen af huset.

Tidsforløb af sætninger
Hvad angår udviklingen af de fremtidige krybninger med tiden, så udvikles de efter en logaritmisk skala, hvor den største del udvikles først. En del af de aktuelle krybninger/sætninger er dog fra organisk omdannelse, som formodes at udvikles lidt mere efter en aritmetisk tidsskala. Så der er tale om lidt af en blanding."

Af forsikringsbetingelserne (2535002) fremgår bl.a.:

"**14. Selvrisiko og Bagatelgrænse**
14.1 Selvrisiko
Forsikringen har en selvrisiko på 5.000 kr. pr. dækningsberettigende forhold og en maksimal selvrisiko på 50.000 kr. i hele forsikringens løbetid.
…
15. Hvad er dækning betinget af
Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse,

men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

…

18. Hvad dækker forsikringen

…

Skade

18.3

Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

…

21. Erstatningsopgørelse

…

21.3

Erstatningen beregnes som en nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. For så vidt angår de bygningsdele, der er nævnt i punkt 22 og 24 beregnes erstatningen dog i overensstemmelse med de i punkterne indeholdte afskrivningstabeller.

2**2. Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele**

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af en af afskrivningstabellerne i punkt 24. For de bygningsdele der er omfattet af afskrivningstabellerne vil der blive gjort fradrag i erstatningen i henhold til et tabelopslag.

…

24. Tabeloversigt

Bygningsdel	**Afskrivningstabel**
…	
Gulvkonstruktion	
- massive trægulve	Tabel B
…	

Tabel B:

Alder indtil	**Erstatning**
…	
60 år	82 pct.
75 år	70 pct.
90 år	58 pct."

Nævnet udtaler

13. 88535

Selskabet har anerkendt, at gulvene i tre rum i bygningens stueetage er skæve i en sådan grad, at gulvene skal oprettes. Selskabet har ved erstatningsopgørelsen fratrukket 30 % under henvisning til afskrivningstabel B i forsikringsbetingelserne.

Nævnet lægger til grund, at gulvene er de oprindelige fra bygningens opførelse i 1939 og dermed ca. 75 år gamle. Det fremgår af afskrivningstabel B, som finder anvendelse ved massive trægulve, at der for gulve, der er indtil 75 år gamle, ydes 70 % erstatning, og for gulve, der er indtil 90 år gamle, ydes 58 % erstatning. Efter det oplyste om gulvenes alder finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afskrivning på 30 %.

Selskabet har afvist at yde dækning til opretning af gulvene i køkkenet og badeværelset i bygningens stueetage med henvisning til, at skævhederne alene er af mindre omfang (22-23 mm) og dermed ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. For så vidt angår kældergulvene har selskabet henvist til, at skævhederne ikke nedsætter værdien eller brugbarheden nævneværdigt, og at kælderen hverken er godkendt eller egnet til beboelse.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at gulvene i badeværelset og køkkenet i bygningens stueetage og gulvene i kælderen har skævheder af et omfang, der udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de omhandlede gulve ikke ses at adskille sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes i en bygning fra 1939, og at skævhederne ikke er af et omfang, der bevirker, at rummene ikke eller vanskeligt kan anvendes efter deres formål.

Klageren har endvidere krævet, at bygningen sikres mod fremtidige sætninger, og at huset oprettes.

Selskabet har tilbudt at opsætte målskruer, så de reelle sætninger kan måles, men afviser på det foreliggende grundlag at ekstrafundere ejendommen med henvisning til, at det ikke er bevist, at der er nærliggende risiko for yderligere sætninger i et omfang, der udgør eller vil medføre skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Af den af klageren indhentede geotekniske rapport af 26/3 2015 konkluderes det, at bygningen vil sætte sig mellem 52 og 60 mm over de næste 85 år. Ifølge geoteknikeren, der har udfærdiget rapporten, vil sætningerne aftage med tiden, og i løbet af de første to år vil bygningen sætte sig ca. 10 mm, ca. 20 mm i løbet af de første fem år og ca. 26-30 mm i løbet af de første 10 år.

Af den af selskabet indhentede geotekniske rapport af 8/7 2015 fremgår blandt andet, at det er geoteknikerens vurdering, at det ikke er muligt at beregne de eksakte sætninger, da der er en række usikre faktorer, der må skønnes ud fra. Han forventer sætninger på ca. 20 mm i løbet af de første ca. 50 år og yderligere 15 mm i de efterfølgende 50 år, men han påpeger, at der store usikkerheder forbundet med skønnet. Det fremgår endvidere, at de beregnede tal vedrører de totale sætninger og ikke de differenssætninger, der ses ved de skæve gulve.

Efter en gennemgang af sagen – herunder de to geotekniske rapporter – finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke har bevist, at husets sætninger og fremtidige sætninger har et sådant omfang, at de udgør skader eller nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand, ud over skævhederne i de gulve i stueetagen, som selskabet har anerkendt at oprette. Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde dækning til ekstrafundering og opretning af selve bygningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund