Ankenævnet for Forsikring

Den 15. juni 2016 blev i sag nr. 88734:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over omfanget af den af selskabet tilbudte dækning i forbindelse med en anmeldt sætningsskade.

Selskabet har tilbudt at yde dækning for nogle sætningsrevner, der var skjult bag en pladebeklædning. Udbedringen koster ifølge selskabet 20.000 kr.

Hvad angår øvrige sætningsrevner i huset, har selskabet afvist dækning og henvist til, at de er beskrevet i tilstandsrapporten, og at de på tidspunktet for klagerens overtagelse af huset ikke udgjorde skader eller nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus med fuld kælder, der er opført i 1942. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/6 2015. Af tilstandsrapporten fremgår det bl.a.:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Generelt flere mindre fortandingsrevner i murværk på facader og gavle samt flere områder løse/udfaldene mørtelfuger. Note: Udfaldene fuger øger opfugtning af murstensflader med mulighed for efterfølgende frostskader.

	K3	Der er ældre sætningsrevner i facaden mod syd især murværk omkring vinduerne på begge sider af hoveddøren. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling i murværket må forventes.
2.3 Læmure	K2	Læmurs murværk er med udfaldne fuger, revnedannelser og frostsprængte sten. Afdækning over læmuren er defekt. Note: Ved yderligere opfugtning vil der være risiko for skadesudvikling i form af frostsprængninger.

...

4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K2	Der er revnedannelser i sokkel med videre forløb i murværk, f.eks under kældervinduer mod nord.
		Der ses afskallet puds på sokkel mod syd. Note: Det vurderes til at være ældre skader, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes løbende reparationer.
	K2	Der er revner/løst puds i sokkel under vinduer mod øst.
	K2	Der er revner i sokkel imellem læmur og hovedhus.
4.3 Udvendige trapper	K2	Der er revnedannelse og defekt i puds ved trappe til terrassen. Fuger ved hoveddørstrappe med begyndende nedslidninger. Note: Mulighed for skadesudvikling i form af frostskader ved gentagne opfugtninger.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K1	Betongulve med mindre revnedannelser.

...

-

5.2 Vægge	K2	Ældre forholdvis kraftige revnedannelser i mellemvægge mellem gang og værelser ud mod kælderyderdør. Pudsafskalninger ved vindueslysninger i trapperum. Nederste del af de fleste kældervægge er med opfugtning i de nederste skifter. Væg i vaskerum mod terrasse med opfugtning højt op. Flere steder ses porøst puds/salpeterudslag på vægflader. Note: Ifølge sælgeroplysninger fra nu afdøde ejer af huset i tidligere tilstandsrapport er det oplyst at kælderen har været oversvømmet i 2001. Dette er dog ikke årsag til nuværende grundfugt i vægge.
	K1	Der er revner flere steder i kælderen, særligt over døre mod øst. Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds og maling, se f.eks. på den vestlig del af kælderen.
5.4 Indvendig beklædning	K3	Der er plade-/træbeklædning på kældervægge i værelser mod øst. Beklædning i værelse mod sydøst skønnes til at være cellotex plader. Note: Det er imod de byggefaglige anvisninger at montere organiske materialer på overflader under terrænniveau. Der er risiko for fugtdannelser i konstruktionen.

...

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Badeværelse i stueplan. Revne i fuger langs vinduer. Mindre revne over vindue ud mod garageside. Område er ikke med vandbelastning.

...

6.3 Fuger	K3	Kraftig revnedannelse i fuger og væg i brusenichen i kælder. Note: Mulighed for vandudtrængning til bagvedliggende konstruktion.

…

7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulve i stueplan knirker lidt ved personbelastning.
7.2 Belægninger	K1	Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i kældergang.
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	Der er revnedannelse i væg imellem stue og værelse bag køkken. Ses i skabe fra værelsesdel. Note: Revner skønnes af ældre dato og er aflukket med pladevæg i stuedel.

…

8.3 Andet Vinduesdrager	K2	Vinduesdrager over kældervinduer ved karnap med revnedannelser.
9. Lofter/etageadskillelser		
9.1 Lofter/etageadskillelser	K1	Etagedæk i værelse/stuedel hælder ud mod østgavl.
Loftslem		Gulvet er dermed ikke vandret.

I skadeanmeldelse af 3/8 2015 til selskabet har klageren bl.a. oplyst:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)	Tuesday, 28 july 2015
Hvordan blev skaden opdaget	Indvendig beklædning på vægge er blevet fjernet så man kan se sætningsrevner i murværk, i både stueetage og kælder. Gulvafløb er ikke synligt i badeværelsesgulv, der er støbt hen over det.
Hvori består skaden (hvad er skadesramt)	Store sætnings revner i murværk på indvendige vægge i stueetage og kælder. Gulvafløb kan ikke renses."

Selskabet foretog en besigtigelse af ejendommen, og i besigtigelsesnotat af 9/11 2015 har taksatoren bl.a. anført:

"**Beskrivelse:**
Huset fremstod ved besigtigelsen under igangværende omfattende indvendig renovering.

I husets sydøstlige ende kunne der i kælder og stueplan registreres kraftige revnedannelser i fundament, kælderydermure, ydermure, indvendige skillevægge, samt støbt kælderdæk som anvist på plantegninger og tilhørende nummererede billeder (se plantegninger og billede 1-14).

Udvendigt i samme ende kunne der yderligere registreres lodret revnedannelse i kælderydermur mod nordøst (billede 15), udskudt/skævhed partielt i gavlmuren mod sydøst (billede 16-17), nyere revnedannelse (fortandingsrevne) øverst i den sydøstlige ende af facademuren mod nordøst (billede 18), samt skævheder ved/omkring flere vinduer i den sydøstlige ende (billede 19).

Mange af de registrerede revnedannelser i kælderen har på overtagelsestidspunktet været skjult af pladebeklædninger og trægulv, som det også kan ses på billederne.

Samme forhold har gjort sig gældende for en del af revnedannelsernes vedkommende i stueplan.

Det bemærkes, at tilstandsrapporten indeholder en del anmærkninger om revnedannelser forskellige steder. Det er ikke disse revnedannelser kunden anmelder, men revnedannelser der er kommet til syne efter nedtagning af plader på vægge og optagning af trægulv i kælder som led i den planlagte renovering af huset.

Konklusion.
Det vurderes på baggrund af besigtigelsen, at årsagen til de registrerede forhold i husets ende mod sydøst er forårsaget som en følge af, at huset i denne ende tidligere har sat sig/er sunket af uvisse årsager, muligt fejlfundering i forhold til jordbundsforhold. Sætningen, som må karakteriseres som værende kraftig, kan stadig være aktiv.

Skal forholdet afklares nærmere må der udføres en geoteknisk undersøgelse."

Klageren indhentede en geoteknisk rapport af 28/9 2015, hvori det bl.a. er noteret:

"**3. Jordbundsforhold.**
Øverst i boringerne, B1/81.024 - B3/81.024, træffes 1.20 2.20 m fyld bestående af muld samt muldblandet sand og ler.

Herunder i Bl/81.024 og øverst i boringerne B4 træffes henholdsvis 0.50 m og 2.40 m postglaciale aflejringer bestående af muld, muldblandet sand/ler og tørv.

Under ovennævnte træffes i B1/81.024, B3/81.024 og B4 0.40 - 1.00 m senglacialt sand. I B1/81.024 er det tvivlsomt nedskylsjord.

1.70 - 2.80 m u.t. træffes det glaciale moræneler (usorteret sandet, stenet istidsler). Det glaciale moræneler gennembores ikke 4.00 m u.t., hvor boringerne stopper.
…
4.4 Eksisterende fundamenter.
Sammenholdes de udførte boringer B1/81.024 - B3/81.024, B4 og gravninger G4 - G6 viser det følgende:

Ejendommens eksisterende fundamenter hviler på sætningsgivende aflejringer hvis tykkelse varierer fra 0.30 - 1.60 m. De sætningsgivende aflejringer, består af muld, tørv samt muldblandet ler og sand.

Det fremgår at tykkelsen af de sætningsgivende aflejringer som de eksisterende fundamenter står på er størst i bygningens sydøstlige hjørne. Hvilket stemmer overens med der hvor de største sætninger er registreret.

4.5 Indvendige fundamenter og kældergulv.
Gravning G6 er udført gennem kældergulvet og under bygningens vestfacade.

I G6 blev kældergulvet registreret bestående af 1 - 5 cm beton, der er udlagt direkte på 0.60 m sætningsgivende postglacialt muld. Herunder traf vi senglacialt fint mellemkornet sand.

Dette indikerer at indvendige fundamenter og kældergulve som minimum hviler på de samme sætningsgivende aflejringer som de udvendige fundamenter.

…

4.7 Fremtidige sætninger.

Ovennævnte undersøgelse viser følgende:

Ejendommens eksisterende fundamenter og kældergulv hviler på sætningsgivende aflejringer hvis tykkelse varierer fra 0.30 - 1.60 m. Tykkest i bygningens sydøstlige hjørne.

Nivellementet af bygningens sokkel viser en max difference på 165 mm, der er truffet i bygningens sydøstlige hjørne.

Ovennævnte forhold har foranlediget de registrerede sætninger/sætningsskader i bygningen og vil kunne give fremtidige sætninger.

De fremtidige sætningers størrelse vil variere alt efter de sætningsgivende aflejringers tykkelser, indhold af organisk materiale og fremtidige belastninger.

4.8 Afhjælpning.

For at standse ovennævnte fremtidige sætninger er det nødvendigt at udføre en efterfundering af bygningen.

Da dybden fra terræn/kældergulv til OSBL, ifølge de udførte boringer og gravninger, er 0.70 - 2.40 m anbefales efterfunderingen udført som sektionsvis understøbning af fundamenterne, med strækninger på højest 1.00 - 1.50 m.

Udstrækningen af ovennævnte efterfundering er ikke afgrænset med ovennævnte undersøgelse men undersøgelsen indikerer at den kan omfatte hele bygningen. Afgrænsningen af efterfunderingen forventes at kunne foretages under udførelsen.

VSP er i B4/G4 truffet over OSBL og den forventede funderingsdybde, hvorfor der skal påregnes udførelse af en effektiv grundvandssænkning før end udgravningsarbejdet føres under VSP. Med jordbundsforhold som truffet i B4 forventes denne grundvandssænkning at kunne udføres ved hjælp af pumpesumpe med afløb til kloak og hurtig udstøbning med beton.

Understøbningen af fundamenterne kan udføres indvendigt fra kælderniveau hvorved kældergulvet efterfølgende kan udbedres ved at fjerne det eksisterende betongulv og udskifte den sætningsgivende jord med rene sand-/grusmaterialer, der komprimeres effektivt, op til gulvplanum. Fra gulvplanum etableres et tidssvarende isoleret kældergulv."

Selskabet har indhentet en ingeniørvurdering af den geotekniske rapport, og af udtalelse af 20/1 2016 fremgår det bl.a.:

"3. Vurderinger

Den geotekniske rapport ref. /1/ belyser husets funderingsforhold og skævhed med en normalt benyttet detaljeringsgrad.

De revnedannelser, som tilstandsrapporten ref. /2/ oplyser om, vurderes at være initieret i årene umiddelbart efter husets opførelse og at have udviklet sig i årene derefter. Det er

kendt, at sætninger af konsoliderende jordlag udvikler sig hurtigst i starten og aftager betydeligt i tilvækst med årene.

Når husets alder tages i betragtning, så vurderes de primære sætninger at være helt tilendebragt på nuværende tidspunkt, eller helt overvejende at være tilendebragt, for den belastning, som blev påført ved husets opførelse i 1942. Der må dog i fremtiden forventes at indtræffe sekundære sætninger fra krybning af de sætningsgivende jordlag samt fra meget langsom omsætning af organisk materiale.

Vi vurderer, at fortsat bevægelse af huset vil være meget beskeden, og at udvikling af de eksisterende revnedannelser vil være meget langsom.

Under forudsætning af at husets anvendelse fremover er uændret, så vurderer vi, at der fra sommeren 2015 og frem ikke er nærliggende risiko for skade på huset, som måtte være forårsaget af sætninger af husets fundamenter - udover den nævnte beskedne bevægelse af huset og tilknyttede bevægelse i eksisterende revnedannelser. Det må påregnes, at der i fremtiden skal finde mindre reparationer sted af visse af de eksisterende revnedannelser.

Under forudsætning af at husets anvendelse fremover er uændret, så vurderer vi, at der fremtidigt ikke vil indtræffe så store sætninger, at bygningen ikke vil være brugbar, selvom der ikke udføres efterfundering fx som anvist i den geotekniske rapport (ref. /1/).

Med 'uændret anvendelse' af huset menes tillige, at de eksisterende fundamenter ikke påføres ekstra belastning fra fx hævning af terræn ved tung jordpåfyldning omkring/nær huset og/eller fra opførte tilbygninger med fundamenter, der ikke er ført ned til intakte, bæredygtige og 'sætningsfrie' aflejringer."

Klageren har i klageskema af 19/11 2015 til nævnet bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Køber 1/7-2015 [klagerens adresse] og går i gang med istandsættelse af huset.
Efter fjernelse af pladebeklædning på indvendige vægge i stueetage og kælder, kommer der store sætningsrevner til syne.
Anmelder skaden til Dansk Boligforsikring 6/8-2015 som afviser sagen 2 gange, for at til sidst at komme med et forslag til kontanterstatning på dkk. 20.000,- som vi ikke tager imod, fordi dette beløb ikke dækker indvendige skader på vægge.
Ved så markante skjulte revner ville vi have sikkerhed for at huset ikke synker mere, derfor kontaktede vi, for egen regning [rådgivende ingeniørfirma] for udfærdigelse af geoteknisk rapport. Denne rapport beskriver at huset skal funderes og at det stadigvæk vil synke.
Sendte rapporten til Dansk Boligforsikring som afviste dækning.
Kontaktede vores Advokat som skrev til forsikringen, med resultatet, at vi blev afvist igen.
Derfor skriver vi nu til jer for besigtigelse af sagen.
Vi havde regnet med indflytning i huset 1/9-2015 men renovering blev stoppet 13/8-2015 efter anbefaling af konsulent fra Dansk Boligforsikring.
Har derfor været nødt til at leje en bolig i [by], så vores 3 børn har en fast base.

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

Reparation af revner i indvendige vægge i stueetagen og kælder.
Fundering og opretning af huset efter punkt (4.8 Afhjælpning) i rapport af den 28/9-2015 fra [rådgivende ingeniørfirma]."

Selskabet har i brev af 20/1 2016 til nævnet bl.a. oplyst:

"Dansk Boligforsikring A/S afviste ved brev af 26. august 2015 at dække det anmeldte forhold, idet der henvistes til tilstandsrapportens anmærkninger vedrørende revner/sætninger (bilag E). Forholdet blev efterfølgende besigtiget d. 8. september 2015 (bilag F) og selskabet har på den baggrund tilbudt at dække reparation af revner, som ikke har været anmærket i tilstandsrapporten, skønsmæssigt opgjort til kr. 20.000.

Klager har fået udført en geoteknisk undersøgelse, der viser at husets fundamenter står på sætningsgivende aflejringer i varierende tykkelse (fra 30 cm til 160 cm). Den geotekniske rapport konkluderer, at det vil være nødvendigt at efterfundere hvis man skal undgå fremtidige sætninger.

Selskabet har fået rapporten gennemgået hos en geotekniker, og har på baggrund af hans mundtlige tilbagemelding, afvist at dække en efterfundering. Senest ved brev af 10. november 2015 (bilag G).

Til brug for sagens behandling ved Ankenævnet, har den geotekniske rådgiver, nu fremsendt et notat, der vedlægges som bilag H.

2. Dansk Boligforsikring A/S 'opfattelse af sagen.

Dansk Boligforsikring A/S har dækket de revner, der er fremkommet i forbindelse med klagers renovering af ejendommen. Som oplyst i tilstandsrapporten, har flere indvendige vægge været beklædt med plader, og revner bag disse plader er derfor ikke blevet anmærket i tilstandsrapporten. Det må dog lægges til grund, at alle revner er følger af, at huset har sat sig. Dette forhold er korrekt anmærket i tilstandsrapporten bl.a. under pkt. 2.1 og 4.2.

Pladebeklædninger antages at være af ældre dato, formentligt fra 60'erne (cellotexplader). Da de forholdsvist kraftige revnedannelser ikke ses at have medført revner i pladebeklædningerne, kan det konkluderes, at revnerne må have været tilstede da beklædningerne blev opsat, samt at revneudviklingen siden dette tidspunkt må have været meget begrænset.

Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at der er tale om nogle ældre revnedannelser, og at sætningsudviklingen givetvist er aftaget siden huset blev opført. Efter 74 år vil de primære sætninger være tilendebragt, og fremtidigt vil der derfor kun kunne forventes beskeden udvikling i revnedannelserne, svarende til hvad der er oplyst i tilstandsrapporten.

Ud fra de tekniske vurderinger jf. bilag G, må det lægges til grund, at der ikke på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen har været nærliggende for skade på bygningen. Der kan ikke fremtidigt forventes udvikling i revner/skævheder, som vil være af betydning for husets brugbarhed, forudsat uændret anvendelse af huset.

Klager har efter sin overtagelse af huset, igangsat en omfattende renovering af bygningen, og det har derfor ikke været muligt at undersøge skævheder på gulve m.m. Det bemærkes i denne forbindelse, at evt. forøgede sætninger, som måtte skyldes, at der i forbindelse med klagers renovering/ombygning tilføres yderligere belastninger på fundamenterne, ikke vedrører ejerskifteforsikringen.

3. Konklusion

Klager har i forbindelse med handlen modtaget en tilstandsrapport, som med en række anmærkninger beskriver revner i husets vægge, fundamenter og gulve, og det er oplyst at yderligere skadeudvikling må forventes. Det er desuden slået fast, at revnerne er af ældre dato, og at der fremtidigt kun kan forventes en beskeden revneudvikling, der vil være uden betydning for husets brugbarhed.

Under de omstændigheder vil en efterfundering ikke kunne kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Der henvises bl.a. til ankenævnspraksis jf. ANK 77.255(p). Den fremsendte klage bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 1/2 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"**2. Dansk Boligforsikrings opfattelse af sagen.**

2.1
Tilstandsrapporten beskriver i punkt 2.1 om små revner i facader. Disse revner er i områder af huset som ikke er i nærheden af hvor sætninger er markante indvendigt. Der nævnes også i punkt 4.2 en revne i sokkel under kældervindue, hvor funderingen/sætningen er værst, men punktet er ikke nævnt som en UN (undersøges nærmere)

2.2-2.3-2.4
Det er blevet oplyst af nabo, at tidligere ejer har fået muret et stort stykke af facaden om.
Dette kan ses ved den ekstra sten der er muret i gesimsen, resten er delt ud i fugerne.
Der er allerede nye revner i det reparerede, så mener ikke at huset har sat sig, som også beskrevet i den geotekniske rapport.

2.5
Det har, og er stadigvæk muligt at måle og undersøge skævheder på gulve og vægge.
Hvis den bygningssagkyndige som udfærdigede tilstandsrapporten, havde målt på gavlen, samt stue og kældergulve, havde man på det tidspunkt opdaget at den er helt gal og beskrevet det som UN.

Kan ikke se hvordan evt. forøgede sætninger kan ske i forbindelse med renovering af huset.
Der er tale om en renovering, hvor der laves nye lofter og gulve. Renoveringen er i øvrigt sat i bero, efter anbefaling fra [konsulent] fra Dansk Bolig Forsikring, indtil sagen er afsluttet.

3. konklusion
Det er helt rigtigt at der beskrives om revner og løse fuger i tilstandsrapporten.
Men det er i områder hvor der ikke ses kraftige sætninger og skævheder, og det ændrer ikke ved, at huset stadigvæk synker som beskrevet i den geotekniske rapport.
Dansk Boligforsikring erkender jo også i bilag G af 10. november 2015, at huset stadigvæk vil sætte sig, men det er minimalt.

Ved ikke hvordan vi vil kunne sælge et hus som stadigvæk synker/sætter sig."

Af selskabets brev af 5/4 2016 til nævnet fremgår det bl.a.:

"Det er korrekt, at en del af de af klager anmeldte revner, har været skjulte, således at de først er erkendt i forbindelse med den af klager igangsatte renovering. Dansk Boligforsikring har meddelt dækning til udbedring af de revner, som ikke fremgår af tilstandsrapporten. Der er skønsmæssigt afsat et beløb på kr. 20.000 til udbedring, men klager er velkommen til at fremsende et udspecificeret tilbud.

Derimod må det fastholdes, at der jf. sagens bilag H, ikke er en sådan risiko for yderligere sætningsskader på huset, at der er grundlag for at opgøre en erstatning vedrørende efterfundering. Netop det forhold, at en del af de nu anmeldte revner har været skjult bag tapet og beklædninger, viser, at der er tale om ældre skader og, at der ikke i nyere tid har været bevægelser af betydning i husets konstruktioner.

I forhold til spørgsmålet om opretning bemærkes, at klager oplyser, at der ved den igangsatte renovering skal laves nye lofter og gulve. Ved vores besigtigelse d. 8. september 2015 var størstedelen af gulvbelægningerne således også fjernet. Forsikringen dækker derfor ikke en evt. opretning af lofter eller gulve."

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.
…
3.5
Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt, at der er konstateret flere større sætningsskader i den forsikrede ejendom, der er opført i 1942, og at årsagen hertil er, at huset er utilstrækkeligt fundaret.

I tilstandsrapporten af 22/6 2015 er der med K2 og K3 beskrevet revner i murværk, facader og sokkel. Hertil er det med K2 angivet, at der i kælderen er forholdsvis kraftige revnedannelser i mellemvægge, ligesom det med K1 er angivet, at etagedækket i stuen hælder mod østgavlen, og at gulvet ikke er vandret.

Det fremgår af en geoteknisk rapport af 28/9 2015, som klageren har indhentet, at ejendommens fundamenter hviler på sætningsgivende aflejringer, der består af muld, tørv samt muldblandet ler og sand. Hertil er det noteret, at det vurderes, at de indvendige fundamenter og kældergulve hviler på samme sætningsgivende aflejringer. Angående fremtidige sætninger er det noteret, at "De fremtidige sætningers størrelse vil variere alt efter de sætningsgivende aflejringers tykkelser, indhold af organisk materiale og fremtidige belastninger". Det bemærkes, at det er nødvendigt at udføre en efterfundering af bygningen for at standse de fremtidige sætninger.

Selskabet har indhentet en vurdering af den geotekniske rapport, og i ingeniørudtalelse af 20/1 2016 er det bl.a. angivet, at revnedannelserne er begyndt umiddelbart efter husets opførelse, og at de primære sætninger må anses for at være tilendebragt eller overvejende tilendebragt. Det vurderes, at der fortsat forventes at indtræffe sekundære sætninger, men at bevægelsen vil være beskeden og revnedannelsen meget langsom.

Det konkluderes, at såfremt anvendelsen af huset er uændret, da vil der ikke være nærliggende risiko for skade på huset.

Selskabet har over for nævnet anført, at det har anerkendt at dække udgifter til udbedring af de sætningsrevner, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten og som har været skjult bag pladebeklædninger i ejendommen. Endvidere har selskabet bemærket, at der ikke er grundlag for at antage, at eventuelle restsætninger under forudsætning af en uændret anvendelse af ejendommen vil påvirke brugbarheden af ejendommen. Selskabet har estimeret, at udbedringen af de nævnte sætningsrevner vil koste ca. 20.000 kr., og har opfordret klageren til at indhente tilbud på opgaven. Selskabet finder, at det på denne baggrund og med henvisning til, at klageren i tilstandsrapporten var oplyst om, at huset havde sat sig, ikke er forpligtet til at bekoste en efterfundering af huset som anbefalet af klagerens rådgiver.

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.

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 erklæringer, der ikke giver grundlag for at antage, at der fremadrettet vil komme sætninger af betydning i ejendommen, forudsat at husets anvendelse fremover er uændret. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at efterfundere ejendommen.

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

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels