Den 4. januar 2017 blev i sag nr. 89419:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

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 Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for sætningsskader på facade og tagkonstruktion/loft.

Klageren har fremlagt et entrepriseoverlag på 308.375 kr. for opretning af murværk og sunket tagkonstruktion.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke opfylder forsikringens skadebegreb – heller ikke i relation til forsikringens udvidede dækning for "sætningsskader, som du ikke kendte til, før du overtog huset".

Den forsikrede ejendom er opført i 1965. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 25/1 2014.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"Registrering af bygningens tilstand

…

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K2	Mindre sætningsrevne i væg mod syd ved soveværelse og mod øst ved værelse.

Note: Der kan være risiko for vand indsivning til konstriktion.

…

4. Fundamentsokler

4.2 Sokkel	K3	Ældre sætning revne mod syd og øst ved soveværelse og med forløb op i mur. Note: Sætnings revnerne bør udbedres fagmæssig korrekt.
	K2	Mindre sætnings revner i sokkel mod vest ved udestue.

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen fremtræder generelt i god stand, ud fra alder og med de i rapporten nævnte skader.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
4.	**Fundamenter/sokler**			
4.2	Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrafunderet efter opførelsen)? Hvis ja, hvor og hvornår? **Gavl mod øst**	☒	☐	☐
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem? **gavl mod øst for ca 32 år siden**	☒	☐	☐

…

Allonge 1

…

Vedr. Udbedringer på mur og sokkel. Følgende punkter udgår af rapporten.
Litra A punkt. 2.1 K2 Mindre sætningsrevne i væg mod syd ved soveværelse og mod øst ved værelse.
Punkt 4.2 K3 Ældre sætning revne mod syd og øst ved soveværelse og med forløb op i mur.
Ejendommen er genbesigtiget d. 23-04-2014."

Nævnet har tidligere behandlet en tvist mellem klageren og selskabet vedrørende skæve gulve og eventuelle skader ved terrændæk. I nævnets kendelse nr. 86.324 af 2/9 2015, hvor klageren fik medhold, og hvortil der henvises, hedder det bl.a.:

"Nævnet udtaler:

Skæve gulve

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det bevist, at forholdet vedrørende skæve gulve i huset udgør en skade i forsikringens forstand.

…

Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal anerkende at yde forsikringsdækning for de skæve gulve, for radiatorer, der hænger skævt, for døre, der ikke kan stå åbne, og for fodpaneler, der er stoppet med avispapir.

Terrændæk

En konstruktionsingeniør har på baggrund af en skitse over terrændækkets opbygning i mail af 20/5 2014 anført, at det er overvejende sandsynligt, at terrændækket har sat sig, således at opklodsning og gulvbrædder ligeledes har fulgt med. Han vurderer, at selvom der på et tidspunkt er udført efterfundering af fundamenter, sikrer dette ikke, at terrændækket ikke stadig kan bevæge sig.

Af de af klageren gengivne uddrag af BYG-ERFA blade fremgår blandt andet, at 'ekstrafundering for fundamenter næsten altid betyder funderingsproblemer for terrændæk', at 'differenssætninger på mere end 10 á 20 mm medfører skader på de konstruktionsdele, der understøttes af dækket', og at 'sætninger i jordlagene under et terrændæk kan forårsage alvorlige bygningsskader'.

Skønsmanden har i sin erklæring anført, at årsagen til hældninger ved gulve kan være oprindelige differencer på vandretheden, eller at hele konstruktionen over årene har sat sig.

Klageren har fremlagt fotos fra en mindre, destruktiv undersøgelse af terrændæk, hvor der ses revner i terrændækket.

En forsikringstager har som udgangspunkt bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, og for skadens omfang mv. På det foreliggende grundlag, hvor der ikke foreligger nogen konkret, bygningssagkyndig besigtigelse og vurdering af terrændækket, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det er nødvendigt at foretage udbedring af det underliggende terrændæk i forbindelse med udbedringen af den dækningsberettigende skade ved gulve. Men efter nævnets opfattelse har klageren dog med det fremlagte sandsynliggjort, at skaden meget vel også kan vedrøre terrændækket, og at der kan være en risiko for, at der sker fremtidige sætninger.

Nævnet finder, at det i en sådan situation påhviler selskabet at bekoste udgifterne til en undersøgelse, der kan af- eller bekræfte antagelsen og herunder afdække, hvorledes den samlede skade bør udbedres. Undersøgelsen skal foretages af en bygningssagkyndig, som parterne i fællesskab udpeger."

Klageren har i klageskemaet af 15/5 2016 til nævnet bl.a. anført:

"I mail af 5. oktober fremgår det, at Husejernes Forsikring efterlever Ankenævnets kendelse. Der er efter Ankenævnets bestemmelse afholdt Syn & Skøn vedr. terrændækket.

I skønserklæringen … fremgår det, at de skæve gulve er opstået pga. en sætning af terrændækket. Den primære årsag til sætningen er, at der er sket en større sætning af randfundamentet, som således har trukket terrændækket med ned. Randfundamentet har, jf. skønsmand 'sat sig mindst 10 cm'.

Konsekvenserne af sætninger på randfundamentet er ikke inddraget i skønsmandens vurderinger, men skønsmanden vurderer, at en opretning af gulvene, vil synliggøre husets skævhed!

Skønsmanden vurderer endvidere, at det er 'plausibelt', at der er revner på terrændækket. Der er jf. tidligere fremsendte billeder fra egen destruktive undersøgelse, konstateret revner på terrændækket i hjørne ved syd/øst.

Der er altså konstateret en væsentlig sætningsskade på huset, som – udover skæve gulve – også giver udslag i synlige skævheder på lofter og sydfacade, indvendigt som udvendigt. På de sidste 6 meter af huset er sætningen ca. 7 cm – svarende til et helt murskifte. Der sidder 3 vinduer på denne strækning, som dermed sidder i 3 forskellige højder. Indvendigt ses tydelige skævheder på vinduer og lofter.

Jeg mener, at disse skader er dækningsberettigende skader jf. forsikringsbetingelserne, idet skadernes karakter og omfang ikke har været beskrevet i tilstandsrapporten, og samtidig nedsætter husets værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende (lige) hus i samme alder og kvalitet. En opretning af gulvene alene, er dermed ikke tilstrækkelig til at bedre den sætningsskade, som huset lider af. Det vil være som at lappe 2 ud af 4 punkterede dæk på en bil, hvilket bilen ikke bliver køredygtig af.

Derudover kan der være skjulte skader eller nærliggende risiko for skader, som ikke er afklaret, da konsekvenser for fundamentets sætning, ikke er vurderet af en fagmand.

Husejernes forsikring mener ikke, at følgeskaderne på lofter og facade er dækningsberettigende, da de dels (igen) mener, at skævhederne ikke nedsætter husets værdi eller brug nævneværdigt og dels (igen) mener, at jeg har været vidende om sætningsskader ved køb eller burde have set det i forbindelse med køb (?). Der har i perioden fra medio marts 2016 - medio maj 2016, været udvekslet synspunkter om dette mellem undertegnede og Husejernes forsikring …

Det skal i den forbindelse påpeges, at ovenstående påstande allerede er dementeret i det 2års lange sagsforløb, som sagen indtil nu har varet. Her repeteret igen:

- I TR er nævnt ældre og mindre sætningsrevner, som i øvrigt blev udbedret og fjernet med allonge. Der er intet sted i tilstandsrapporten nævnt skævheder eller andet som henleder en købers opmærksomhed på, at huset lider af en voldsom sætningsskade. Forhold omkring sætningsrevner, er altså klart forkert beskrevet i TR.

- Det er afgjort ved syn & skøn (maj 2015), at en forbruger ikke kan forventes at bemærke skævheder ved besigtigelse ifbm køb.

- Det er afgjort i Ankenævnet 'at de skæve gulve er et forhold af en sådan karakter, at det nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt'.

- Det fremgår af forsikringsbetingelsernes udvidede dækning, at denne dækker 'udbedring af sætningsskader'.

Taksator … påpeger i brev af 4, maj 2016, at han dels ikke har kunne konstatere synlige skævheder på facaden, og at 'det er helt normalt, at huse er skæve i mere eller mindre grad', og 'at der kun er tale om den smule skævhed du eventuelt kan måle i facaden'. Derudover er [taksator] af den overbevisning, at skaden ikke nedsætter husets værdi, og mener heller ikke, at jeg har fremlagt beviser, der kan ændre på dækningsforholdet.

Det skal i den forbindelse påpeges at:

- Der er ikke tale om 'en mindre skævhed', men en sætning på mindst 10 cm over hele facaden tilsvarende de skæve gulve. En skævhed af denne karakter er IKKE normal.

- Taksator i maj 2014 har konstateret at gulvenes skævhed, er større end hvad der er normalt. Dette må derfor ligeledes gælde for randfundamentet og dermed facaden.

- Taksator … kunne i juni 2014 sagtens se skævheden på facaden.

- Diverse fagfolk, som igennem de sidste 2 år har besigtiget huset, har let kunne konstatere skævhederne, herunder skønsmand nr. 1 (2015), samt tømrerfirmaet …, som taksator selv har bedt prissætte opretning af gulvene.

- Jeg har af Tømrerfirmaet … fået udarbejdet beskrivelse og overslag på opretning af facaden, som lyder på kr. 308.375 inkl. Moms, hvilket efter min mening understøtter påstanden om, at skaderne på huset nedsætter husets værdi nævneværdigt.

Ud over de beviser, som jeg i de fremsendte breve til Husejernes Forsikring, gentagne gange mener at have har fremlagt, så har jeg endvidere indhentet en vurdering fra en ejendomsmægler på, hvad de synlige skævheder på facader og lofter pådrager huset af værdiforringelse i salgsøjemed. Som det fremgår af bilag … vurderes det, at skævheden på facaden antageligt påfører huset en værdiforringelse på 300.000-400.000 kr. Dette må antages at være bevis på en væsentlig værdiforringelse, og dermed at skaden opfylder skadebegrebet!

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At få udbedret de synlige skader på facade og loft, som er følgeskader af sætningsskaden, og som udgør en væsentlig værdiforringelse på ejendommen."

Selskabet har i brev af 19/9 2016 til nævnet anført:

"Klager har tegnet 10-årig udvidet ejerskifteforsikring for ejendommen … pr. 1. maj 2014 med en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade.

Klagen vedrører hvorvidt selskabet kan afvise dækning på baggrund af syn- og skønserklæringer som fastslår, at ejendommens sætningsskade er i ro og ikke udgør en nærliggende risiko for skade på huset.

Klager fremfører, at ejendommen på grund af skævheder er væsentligt værdiforringet, hvorfor der skulle være tale om en dækningsberettiget skade. Dette afvises af selskabet, fordi der ikke er tale om en værdiforringelse i byggeteknisk forstand. De fleste ejendomme af samme alder er skæve i én eller anden grad, og dette har ingen betydning for den daglige brug af ejendommen.

Der henvises desuden til taksators rapport af d. 8-4-2016 … for uddybende argumentation. Heri konstateres bl.a. at 'Facaden fremstår intakt og uden skader'. Ifølge Ankenævnsafgørelse nr. 79.987 udgør skævheder uden synlige revner i murværket ikke en skade eller nærliggende risiko herfor.

At klager har indhentet en udtalelse fra en ejendomsmægler, som mener at ejendommen er 300-400.000 kr. mindre værd med sætningen, er ikke dokumentation for at der foreligger en værdiforringelse i forsikringsmæssig forstand.

Selskabets holdning er at de primære sætninger er sket kort efter husets opførelse i 1965, der sker ikke fortsat sætning og der er ikke nærliggende risiko for skade som følge af skævhederne, jf. også skønserklæringerne ... Herudover har skævhederne alene minimal kosmetisk betydning (hvilket underbygges af, at klager selv ikke bemærkede skævhederne ved købet af huset) og skævhederne forringer ikke i nævneværdig grad husets værdi.

Selskabet fastholder således, at skævheder på facade og loft udelukkende er af kosmetisk art og ikke udgør et dækningsberettiget forhold."

Nævnets sekretariat har i brev af 17/10 2016 til selskabet bl.a. anført:

> "Nævnets sekretariat har bemærket, at det af side 3 i det forsikringstilbud, som klageren har fremlagt (vedlagt i kopi), fremgår, at den udvidede dækning omfatter 'sætningsskader, som du ikke kendte til, før du overtog huset'. Klageren har købt udvidet dækning.
>
> Kan selskabet be- eller afkræfte, at forsikringsaftalen er indgået på baggrund af dette forsikringstilbud?
>
> I bekræftende fald skal vi spørge, om forsikringens udvidede dækning fører til, at klageren har krav på yderligere forsikringsdækning end allerede anerkendt af selskabet?"

Hertil har selskabet i mail af 18/11 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "I forhold til spørgsmålet, om selskabet kan be- eller afkræfte, at aftalen er indgået på baggrund af det fremlagte tilbud, kan selskabet bekræfte dette.
>
> I forhold til spørgsmålet vedr. om den udvidede dækning kan føre til, at klageren har krav på yderligere dækning end allerede anerkendt, kan vi oplyse at dette **ikke** er tilfældet.
>
> Begrundelsen herfor er som følger:
>
> Den tegnede ejerskifteforsikring dækker 'sætningsskader, som du ikke kendte til, før du overtog huset'. Imidlertid skal skadebegrebet stadig være opfyldt, for at der er tale om et dækningsberettiget forhold.
>
> Forholdet vedrørende den tidligere sætning på facaden, er i henhold til fremsendte oplysninger udbedret for mange år siden og er desuden fundet i ro af geotekniker. De mindre og uvæsentlige skævheder der er på facaden, er af så lille karakter, at forholdet ikke opfylder skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng.
>
> Afgørende er således, at de sætninger der har fundet sted, ikke kan betegnes som en skade, fordi de er erklæret i ro. Uanset policens udvidede dækning, opfylder forholdet derfor ikke skadesbegrebet."

Et uddrag af sagens bilag gengives i det følgende.

Af skønstema af 13/11 2015, udarbejdet af selskabets advokat, fremgår bl.a.:

> "Skønsforretningen afholdes på aftalt grundlag. Omkostningerne ved skønsforretningen afholdes af Husejernes Forsikring.
> …
> 1. Den byggesagkyndige bedes efter en gennemgang af ejendommen samt nedenstående dokumenter beskrive, om der er forhold ved terrændækket, der udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade.
> …
> 2. Den byggesagkyndige bedes vurdere, om der er behov for at udføre andre destruktive prøver på ejendommen for at besvare spørgsmål 1 og estimere omkostningerne ved disse prøver. Efter Husejernes Forsikrings forudgående godkendelse af den byggesagkyndiges

estimat af omkostningerne ved sådanne evt. prøver, bedes den byggesagkyndige udtage sådanne evt. prøver og foretage de nødvendige analyser heraf.

3. Hvis der foreligger en skade eller en nærliggende risiko for skade på terrændækket, bedes den byggesagkyndige beskrive, om og i givet fald hvorledes der bør foretages udbedring heraf.

4. Hvis den byggesagkyndige skønner, at der skal foretages udbedring, bedes den byggesagkyndige skønne omkostningerne herved.

5. Skønsmanden bedes oplyse, såfremt skønsmanden konstaterer, at terrændækket helt eller delvist ikke er funderet på bæredygtige jordlag, om der er risiko for fortsatte sætninger og i givet fald beskrive det forventede sætningsforløb, sætningernes størrelse og tidshorisonten. Endvidere bedes skønsmanden vurdere, hvilken betydning sådanne eventuelle fortsatte sætninger vil have for bygningen, herunder terrændækket.

6. Hvis der foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade på terrændækket, bedes Skønsmanden oplyse hvilken betydning skaden har for bygningen, herunder hvilke følgeskader, der typisk medfølger og deres betydning for bygningen.

7. Skønsmanden bedes endvidere beskrive om nogle af de oplyste følgeskader umiddelbart kan ses direkte og uden at foretage destruktive indgreb i bygningen, samt hvilke skjulte følgeskader, han med stor sandsynlighed anser at være tilstede i bygningen."

I skønserklæring af 21/1 2016 hedder det bl.a.:

"1. Erklæring
Med henvisning til skønstema … af d. 13. november 2015 er der afholdt besigtigelse på adressen … d. 10. december 2015. Denne erklæring omhandler udelukkende terrændæk.

1.1 Spørgsmål 1.
Skønstema bilag 3 beskriver fald af gulvene. Faldet er størst mod det sydøstlige hushjørne. Skønstema bilag 2 viser boring B1, placeret mod det sydøstlige hushjørne, sætningsgivende aflejringer af gytje. Indvendigt i stue observeres revne i facadevæg mod loft, samt stor udadgående flytning af indervæg ved indgangsparti. I udvendig østlig endegavl ses repareret skråevne og i tilstødende sydfacade ses ligeledes repareret skråevne.

Observerede revner er sætningsrevner som udgør en skade.

Indvendigt nivellement af gulvene udgør en nærliggende risiko for en skade. For kvalificering af risikoen aftaltes udførelse af destruktivt hul i soveværelsets bagerste hjørne.

1.2 Spørgsmål 2.
Den 16. december 2015 udførtes en geoteknisk boring i soveværelsets sydøstlige hjørne i et forberedt hul i gulvet.

Boring B1 fremgår som bilag E.1 i nærværende erklæring. Af bilag E.2 fremgår fotos af gulvopbygning.

Det optagne felt i gulvet bekræfter i store træk skønstema bilag 1 eksisterende tegninger og beskrivelse af terrændækkets opbygning.

Under gulvbrædder, ses strøer på opklodsning af 1 mursten med opklodsningskiler af 2 træklodser. Herunder er fundet 10 cm beton. Fyldlaget af sand er 65 cm. Under fyldsand, og 10 cm lerfyld er påtruffet 50 cm ret fedt ler (postglacialt ferskvandsler/nedskylsler). Leret underlejres af 30 cm gytje, hvorunder moræneler er påtruffet indtil stop af boring 2,1 m under gulv.

1.3 Spørgsmål 3
Hvorledes der bør foretages udbedring afhænger af størrelsen på fremtidige sætninger. Se svar spørgsmål 5.

1.4 Spørgsmål 4
Skøn på udbedringsomkostninger afhænger af størrelsen på fremtidige sætninger. Se svar spørgsmål 5.

1.5 Spørgsmål 5
Det fremgår af boreprofil bilag E.1 at terrændækket ikke er funderet på bæredygtige jordlag, idet der i boring er påtruffet sætningsgivende blødbundslag af gytje. Ud fra foreliggende 3 boringer i bilag 2, hvor 2 af boringerne viser ingen blødbundslag, vurderes omfanget at berøre ca. 1/3-1/4 af hele husets gulvflades areal.

Der er herefter udført beregning af sætningernes størrelse, sætningsforløb og tidshorisont.

Konklusionen er, at der kan beregnes konsolideringssætninger i størrelsesordenen 20-25 mm. Disse indledende sætninger strækker sig tidsmæssigt over et forløb på ca. 35 dage for leret som overlejrer gytjen og for selve gytjelaget ca. 5 dage. Dvs. de største sætninger allerede er indtruffet ved opførelsen af terrændækket. De sekundære sætninger som berører husets gulvfunktion i dag fremgår af Tabel 1:

Tabel 1 Sekundære sætningsforløb

Årstal	år	dage	Sekundær sætning	Sætning
1965	1	365	2,54 mm	mm/år
1966	2	730	3,29	0,75
1967	3	1095	3,73	0,44
1968	4	1460	4,04	0,31
1969	5	1825	4,28	0,24
1970	6	2190	4,48	0,20
1971	7	2555	4,65	0,17
1972	8	2920	4,79	0,14
1973	9	3285	4,92	0,13
1974	10	3650	5,03	0,11
1984	20	7300	5,78	0,07
1994	30	10950	6,22	0,04
2004	40	14600	6,53	0,03
2014	50	18250	6,77	0,02
2024	60	21900	6,97	0,02

Det fremgår af Tabel 1 at sekundære sætninger er aftaget til et negligeabelt niveau på knap 7 mm. Laves en følsomhedsanalyse af dels tykkelse af gytje (0,3->0,4m) og et øget vandindhold (45%->60%) vil dette ikke ændre på konklusionen at de sekundære sætninger er endt på et negligeabelt niveau. Fortsatte sætninger vil ingen betydning have for bygningen, herunder terrændækket.

1.6 Spørgsmål 6
Der foreligger en skade på terrændækket. Den kan have betydning for komfortoplevelse af gulvene i stuen og soveværelse jf. bilag 3 er hældningen af gulvene opgjort til ca. 8 promille. Skaden udgør ingen risiko for bygningen.

1.7 Spørgsmål 7
Her er det ikke muligt at udtale sig fagligt omkring følgeskader uden sætningsberegning og fastlæggelse af årsag til sætninger. Idet bilag 2 geoteknisk rapport ikke er udført vandindhold på jordarter (som kræves til sætningsberegningen), må der derfor udføres en destruktiv undersøgelse, jf. svar spørgsmål 2.

Følgeskader kan være at reparerede revner, malede revner genåbner sig pga. et svækket murværk. Det kunne være følgeskader på ledninger, men i værelser mod øst burde ingen ledninger befinde sig. Det kunne være dør og vinduer som binder let. Det kunne være punkterede termoruder. Ved gennemgang er ikke observeret døre som binder eller utætte termoruder. Åbningsfunktion af ruder er ikke foretaget under gennemgangen."

Klageren har i en kommentar af 25/1 2016 til skønserklæringen bl.a. anført:

"I henhold til fremsendte skønserklæring, kan det konstateres, at der er en sætningsskade på terrændækket, forårsaget af fejlfundering på sætningsgivende jordlag.

I pkt. 1.5 angives det, at de største og primære sætninger på op til 25 mm som regel er sket inden eller i forbindelse med opførelse af terrændækket. I tabel 1 er der foretaget en beregning, der viser at de sekundære sætninger, som har betydning for terrændæk og overliggende gulv, kun skulle være 6,77 mm?

Ved skønsforretning i marts 2015, blev der foretaget et nivellement af gulvet i huset. Af denne blev det konkluderet, at der på gulvet var en skævhed på 95 mm i husets længderetning. Den faktiske sætning er altså mere end 14 gange så stor, end det den teoretiske beregning viser ??

Umiddelbart kunne det virke som om, at der skulle have stået 6,77 cm (67,7 mm) i tabel 1, da 67,7+25 mm = 92,7 mm stemmer overens med det, der er målt på gulvet, idet de sidste 2,3 mm kan tilskrives normale tolerancer på trægulvets vandrethed.

I nærværende skønserklæring, er det ligeledes konstateret, at der er en stor udadgående flytning af indervæg ved indgangsparti, hvilket ikke stemmer overens med det en sætning på kun 7 mm ville kunne forårsage.

Spørgsmål: Er der sket en fejl i beregningen i tabel 1, eller hvordan forklares den store forskel på beregning og virkelighed?

Det angives endvidere, at de sætningsgivende jordlag kun vurderes at berøre 1/3-1/4 af husets gulvareal i den østlige ende af huset, men af bilag 3 (beskrivelse af fald) fremgår det, at gulvet falder i hele længderetningen fra vest mod øst. Det fremgår, at ca. halvdelen af sætningen (48 mm) foregår på de første 7meter af længderetningen, svarende til 2/3 af huset og at den sidste halvdel af sætningen foregår på den sidste 1/3 af længden.

Spørgsmål: Hvis de første 2/3 eller 3/4 af terrændækket er funderet på bæredygtigt jordlag, hvordan forklares så en sætning på 48 mm (ca. 6,9 promille) over denne strækning?

I pkt. 1.6 angives det, at sætningsskaden ikke har betydning for bygningen.

Spørgsmål: Er dette svar begrundet i en sætning på 7 mm? Hvis ja, hvordan ville konklusionen så være ved en sætning på 95 mm?

I pkt 1.7 beskrives det, at typiske følgeskader er revner i vægge, der genåbnes, døre der binder osv, men der nævnes ikke noget om skader på selve terrændækket?

I SBI anvisning 231- fundering af småhuse, fremgår det, at: *'Totalsætninger over 40 mm vil med stor sandsynlighed føre til skader. For normale gulvkonstruktioner vil der fremkomme skader, når gulvenes sætninger afviger mere end 5 mm fra ydervæggenes'*.

Spørgsmål: Kan det forventes at en betonplade kan optage en sætning på 95 mm, uden at der sker skader med den? Og såfremt der er sket skader på den, hvilken risiko giver dette så for f.eks. fugt- og radonindtrængning samt skadedyr, kuldebroer og lignende?

Pkt 1.3 og 1.4, er ikke besvaret, idet der henvises til pkt. 1.5, hvor det- med udgangspunkt i en sætning på 7 mm, konkluderes at fremtidige sætninger er negligeable.

Hvis det antages, at den faktiske sætning er 95 mm (og ikke 7 mm), så kan dette jf. SBI anvisning 231 ikke betragtes som en negligeabel sætning, og der er derfor jf. denne anvisning, ret stor sandsynlighed for, at der er sket skader.

Der savnes derfor svar på hvordan de allerede forekomne skader skal udbedres, samt omkostningerne til dette, uanset om det vurderes at sætningerne ikke fortsætter nævneværdigt.

Hvis den faktiske sætning konstateres til de ca. 95 mm, kunne det endvidere være interessant at få belyst, om denne sætning, er større end de sætninger, der normalt kan være forventelige i en tilsvarende korrekt udført gulvkonstruktion af tilsvarende alder."

Skønsmanden er på baggrund heraf fremkommet med et notat af 11/2 2016, hvoraf det bl.a. fremgår:

"1. Erklæring
Med henvisning til opfølgende spørgsmål i brev dateret 25. januar 2016 uddybes svar i nærværende notat 02.

1.1 Spørgsmål 1.5
Beregninger er alene baseret på terrændæk og en konsekvens af randfundamenters sætning er ikke inddraget i disse vurderinger. Der er ikke fejl i beregning. Totalsætninger udgøres af konsolideringssætning (20-25 mm) + sekundærsætning (7 mm). Konsolideringssætninger er overstået efter huset første leveår, mens sekundærsætninger, som vist i notat 01 i skema tabel 1, viser den efterfølgende tidsmæssige udvikling af sætningen.

Fra C-F falder gulvet 47 mm = (4,7/380)*1000 = 12‰, jf. skønstema bilag 3. Dvs. hældning af gulvene er større mod det sydøstlige hjørne ind over hele facaden. Der er sammenhæng imellem observerede revner i ydermur, boringer og 'knæk' af gulvene. Sætnin-

ger af gulvene langs randen af sydfacaden er målt større pga. en større sætning af randfundamentet; fundamentet trækker terrændæk med ned. Beregnet sætning set i retning fra nulpunkt A er i overensstemmelse med virkeligheden (A-E/F), ref. Skønstema bilag 3.

Udbredelse af sætning af terrændæk i omfang ca. 1/3-1/4, jf. erklæring 01 besvarelse i spørgsmål 5, er vurdering tillagt i baggrund af dels de 3 udførte udvendige boringer som viser geologien omkring huset sammenholdt med en vurdering af de indvendige observerede bevægelser af skillerumsvæg og størst observerede gulvhældninger.

1.2 I pkt. 1.6. Er dette svar begrundet i en sætning på 7 mm? Hvis Ja, hvordan ville konklusionen så være ved en sætning på 95 mm?
Svar: Nej. Sekundære sætningsforløb viser at terrændæk ikke har bevæget sig i de sidste 20 år. Det fejlfunderede randfundament er forlænget/undermuret til ca. 2 m for at stoppe sætninger. Terrændækkets bevægelser er i ro. Randfundamentet er i ro.

1.3 I pkt. 1.7 – følgeskader
Det er plausibelt at der foreligger en nærliggende skade for at terrændæk er revnet.

Hvis randfundament har undergået mindst 10 cm sætning, men revner i murværk kun har givet sig 10-20 mm jf. repareret fuge, er det så ikke plausibelt at antage at for terrændækket som vejer væsentligt mindre end randfundamentet ligeledes vil have svage revnedannelser til trods for en stor sætning.

- Risiko for fugtindtrængning vurderes uændret. Gulv, strøer og opklodsning er tørre uden sorte spor fra fugtpåvirkninger.
- Risiko for radonindtrængning vurderes uændret. Radonsikring er ikke udført på bygninger af tilsvarende alder. Ved nybyggeri indtænkes radonsikring.
- Risiko for skadedyr. Såfremt der tænkes på rotter, vurderes en øget risiko kun at være tilstede ved ødelagte kloakrør. Da der ikke er ledningsindføringer i værelset mod nordøst og i soveværelset, anses skadedyr som en øget konsekvens ikke en mulighed.
- Kuldebro i gulvkonstruktion er uændret.
- Risiko for øget fugt. Under et i forvejen ventileret gulv; med isolering opsat under gulvbrædder med 20 cm luft under. Uanset er det altid vigtigt at sikre at murventilationsriste er intakte og utildækket så 'krybekælder' terrændæk holdes ventileret og tørt.

1.4 Pkt. 1.3 og 1.4 SBI anvisning og udbedring
Det udbedrede randfundamentet er i ro. Terrændækkets sætninger er ophørt for mere end 20 år siden, hvorfor ordet negligeabel omkring fremtidige sætninger er benyttet.

SBI anvisning 231 er korrekt citeret. Se svar i erklæring 01 svar spørgsmål 6.

Forslag eller anbefaling til udbedring: Ingen, men:

- Gulvlisten kan nedtages, gulvene åbnes sektionsvis, indervæg i vejen fjernes, og ny opklodsning og genopretning af gulvene kan foretages. MEN denne udbedring vil sandsynligvis tydeligt kunne ses pga. uens afstand fra karm og til gulvlisten som monteres på ny igen (der skal skæres meget af gulvlisten for at bevare samme lige overkant). Husets skævhed bliver tydeliggjort.
- Såfremt der skal laves en helt ny gulvkonstruktion, udført efter gældende bygningsreglement skal isoleringstykkelse bringes op på gældende isoleringstykkelser. Dette vil få betydning for udluftning af radon og fugt i strøer under gulvene, så-

fremt ekstra isolering udlægges direkte på eksisterende terrændæk. Om der er et radon problem eller ej kan undersøges ved bestilling af en radon-test."

Klageren har i et brev af 13/2 2016 til selskabets advokat herefter bl.a. anført:

"I henhold til den fremsendte uddybelse af skønserklæringen, kan det konkluderes, at de skæve gulve er opstået pga. en sætning af terrændækket. Den primære årsag til sætningen er, at der er sket en større sætning af randfundamentet, som således har trukket terrændækket med ned. Randfundamentet er stabiliseret, men har inden stabiliseringen sat sig mindst 10 cm.

Der er således konstateret en sætningsskade på randfundamentet og deraf terrændækket af væsentlig karakter.

Sætningsskaden på huset er dermed ikke længere 'kun' adresseret til de skæve gulve, men derimod hele huset. Konsekvenserne af sætninger på randfundamentet er ikke inddraget i skønsmandens vurderinger, men skønsmanden vurderer, at en opretning af gulvene, vil synliggøre husets skævhed.

Det må dermed konkluderes, at en opretning af gulvene ikke er tilstrækkeligt for at udbedre den samlede skade, eftersom dette dels blot vil give nye skævheder i forhold til vinduer, lofter mv. og dels ikke tager hånd om de evt. følgeskader en sætning af randfundamentet har medført, og som ikke er belyst i skønserklæringen.

I Ankenævnets afgørelse af 10. september 2015, finder nævnet 'at de skæve gulve er et forhold af en sådan karakter, at det nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt'.

Det må være klart for enhver, at skønserklæringens konklusion om, at det ikke kun er terrændækket men hele huset, der er skævt nedsætter husets værdi yderligere, og at det dermed ikke vil være tilstrækkeligt kun at udbedre de skæve gulve for at imødekomme denne væsentlige værdiforringelse.

Inden det afgøres hvordan den samlede skade skal udbedres, må der dermed tages stilling til, hvilke skader/konsekvenser sætningen af randfundamtet har pådraget huset – og hvordan disse evt. udbedres, samt hvordan gulvet oprettes, uden at det blot medfører synlige skævheder eller karambolage andre steder."

Klageren har som kommentar til et af selskabet indhentet tilbud på opretning af trægulve i brev af 20/3 2016 til selskabet bl.a. anført:

"Terrændæk

Der er ikke taget stilling til udbedring af skader på terrændækket. Det er i forbindelse med skønsforretningen konkluderet, at der er en sætningsskade på terrændækket, og at det er plausibelt, at der er revner, som udgør en skade. Skønsmanden beskriver gulvopbygningen som 'krybekælder', og at det således er vigtigt, at hulrummet er ventileret og at riste holdes utildækket.

Jf. tegninger er gulvopbygning ikke udført som 'krybekælder', men som terrændæk. Der findes ingen (synlige) riste i facaderne og dermed – tilsyneladende – ingen ventilering af hulrummet, hvilket må anses som en skjult fejl!?

Der er således konstateret en skævhed/deformering af terrændækket, en 'krybekælder' opbygning, som ikke er ventileret, samt meget sandsynlige antagelser om, at der er revner på betonklaplaget. Dette er skader i forsikringsmæssig henseende, og det bør således afklares hvorledes disse skader skal udbedres, inden arbejdet med opretning af gulve iværksættes.

Øvrige følgeskader
Der er ikke taget stilling til øvrige synlige eller mulige skjulte skader, som følge af sætningen på randfundamentet.

Af synlige skader er der bl.a. tydelige skævheder på facaden mod syd, som både ses indvendigt som udvendigt. Indvendigt ser man tydeligt forskellen mellem de to vinduer i stuen, som sidder med en højdeforskel på ca. 3 cm. Udvendigt ses skævheden på murværk, sålbænk, træbeklædning og vinduer, der tydeligt ses placeret i forskellige højder. At der er synlige skævheder, er nu konstateret flere gange af fagfolk ved diverse besigtigelser. Senest ved sidste besigtigelse den 08.03.2016, men også allerede af taksator fra Husejernes Forsikring … tilbage i juni 2014. Se venligst uddrag af mail fra [taksator]:

> *'… Personligt mener jeg man burde se gulvet hælder, sålbænk, vinduer m.m. hælder. Samt ikke mindst vægen bag hoveddøren…'*

Der er ikke foretaget nivellement udvendigt, men med et 2 m vatterpas er der målt en skævhed på soklen på ca. 7 cm fra starten af det første vindue til det sidste vindue, dvs over en strækning på ca. 6 meter. Dette er en skævhed/deformering af så væsentlig karakter, at den påfører huset en væsentlig værdiforringelse. Om der er andre skjulte skader, eller nærliggende risiko for skader vides ikke, dette skal der en fagmand til at vurdere.

Konklusion/krav
Det ønskes, at de synlige følgeskader af sætningsskaden udbedres. Det vil sige, at facaden mod syd oprettes, så den fremstår uden væsentlige og synlige skævheder, i en stand der er tilsvarende et hus i samme alder og kvalitet. Hvordan facaden kan oprettes, bør afklares af en fagmand. Det kunne dermed være nærliggende at bede [tømrerfirma] om en vurdering af dette også.

Det ønskes ligeledes vurderet, om der er yderligere, skjulte følgeskader eller nærliggende risiko for skader som følge af den voldsomme sætning, der er undergået fundamentet. Skønsmanden skriver i sin rapport, at konsekvenser af randfundamentets sætning ikke er inddraget i hans vurderinger. Det vil derfor være nærliggende, at bede skønsmanden vurdere på disse konsekvenser inden et større arbejde med opretning af gulve og facader sættes i gang. På den måde, kan der skabes en tryghed for, at huset ikke lider af andre skjulte skader eller nærliggende risiko for skader, som evt. på et senere tidspunkt også skal udbedres. Jeg antager, at dette også er i forsikringsselskabets interesse!

Det ønskes, at udbedring af skader på terrændækket/opbygningen medtages i den samlede vurdering inden arbejdet iværksættes. Der er konstateret sætning og 'knæk' på terrændæk, samt en krybekælder der ikke er ventileret. Det må således ud fra andre, lignende sager kunne vurderes af en fagmand, hvordan typiske skader af denne karakter skal udbedres. Jeg antager, at forsikringsselskabet også må have en interesse i at skabe et overblik over de samlede omkostninger og udbedringsmetoder, inden genhusning og udbedring iværksættes."

I brev af 8/4 2016 fra selskabets taksator til klageren hedder det bl.a.:

> **"Terrændæk**
> Som jeg tidligere har fortalt over telefonen, kan eventuelle revner/skade på klaplaget/terrændækket af beton først konstateres, når trægulvs-konstruktionen er fjernet og vi derved har frit udsyn til betonlaget. Eventuelle skævheder, har ingen betydning, da trægulve vil blive opklodset til vandret uanset størrelsen på en eventuel skævhed. Såfremt klaplaget af beton er med skader/revner, vil jeg først tage stilling til disse, når det er muligt at besigtige klaplaget.
>
> Du skriver at det er plausibelt, at klaplaget af beton er med revner. Dette er dog ikke konstateret. Skønsmanden har konstateret sætninger på klaplaget, men siger samtidig at disse sætninger er i ro. Det er derfor muligt at genopbygge din nye trægulvs-konstruktion ovenpå det eksisterende klaplag. Såfremt der konstateres revner/skader på klaplaget af beton, der opfylder skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng, vil disse blive taget med i den samlede skadeopgørelse og udbedret inden trægulv-konstruktionen bliver genopbygget.
>
> Den fremtidige gulvkonstruktion af træ, vil naturligvis blive genopført i henhold til krav i bygningsreglementet for så vidt angår at konstruktionen er holdbar i forhold til fugt. Konstruktionen vil således blive sikret mod grundfugt og fugt fra boligen efter god byggeskik.
>
> **Øvrige følgeskader**
> Med hensyn til fundament og sokkel på facaden mod haven, så har syns og skønsmanden konstateret sætninger på soklen, som syns og skønsmanden dog samtidigt har konstateret i ro. Der er derfor ikke længere udvikling af de konstaterede sætninger.
>
> Du henviser til en indvendig forskel på to vinduer på ca. 3 cm samt udvendige forskelle mellem to vinduer på op til 7 cm. De af mig besigtigede skævheder indvendigt er ikke visuelt konstaterbare, mens der udvendigt kan ses nogle forskelle i tilpasningsstykker under to af vinduerne.
>
> Forholdene vil ikke udvikle sig, i henhold til syns og skønsmandens rapport, og facaden fremstår intakt og uden skader. Det eneste synlige er således en forskel i tilpasningsstykkerne under de to vinduer.
>
> Forholdet omkring både de indvendige højdeforskelle samt de udvendige højdeforskelle er af mindre betydningen for brugen af ejendommen og opfylder ikke skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng. Endvidere kan jeg konkludere, at du ikke fandt disse skævheder konstaterbare for dit køb af ejendommen, men først efter din overtagelse mener du at forholdene er af en sådan karakter, at det nedsætter værdi og brugbarhed væsentligt.
>
> Jeg finder at de nævnte skævheder omkring vinduer mod haven ikke nedsætter brugbarheden i nævneværdig grad og at forholdene ikke opfylder skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng. Forholdet omkring skævheder er af kosmetisk betydning og har ingen indflydelse på brugbarheden af ejendommen.
>
> Din ejerskifteforsikring kan derfor ikke tilbyde erstatning vedrørende eventuelle skævheder omkring facaden mod haven.

Endvidere fremgår det af korrespondance fra … til …, med dig (…) på som CC, at du allerede d. 9. april 2014, har været bevidst om sætningsskader på husets sydøstlige hushjørne, på østgavl samt sydfacade.

I denne korrespondance nævnes netop sætningsrevner specifikt blandt andet ved soveværelset samt en økonomisk kompensation til udbedring af disse sætningsrevner.

Endvidere beder du om at bemærkninger omkring sætninger fjernes fra tilstandsrapporten, før handlen. I den gældende tilstandsrapport … af 25. januar 2014, er forholdet/punktet omkring sætningerne ikke fjernet og forholdet/punktet er således gældende i forhold til den tegnede ejerskifteforsikring, ligesom resten af tilstandsrapporten er.

Du har således været bevidst omkring sætningerne allerede før overtagelse, men har valgt ikke at undersøge forholdet nærmere, hvilket du ellers har haft rig mulighed for allerede før overtagelse.

Forholdet omkring sætninger på gavl mod øst samt facade mod syd, dækkes ikke af den tegnede ejerskifteforsikring, da forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten samt at du har været vidende om sætningerne før overtagelse.

Se venligst betingelserne afsnit 4.1- Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten og 4.4 - Forhold som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringens indgåelse.

Konklusion
De primære sætninger er sket kort efter opførelse i 1965, hvilket er ganske naturligt og det mest sete forløb på ejendomme med sætninger. Da ejendommen er konstateret med sætninger der ikke længere sætter sig og ejendommen dermed er konstateret i ro, er der ikke nærliggende risiko for yderligere udvikling og dermed ingen nærliggende risiko for skade.

De konstaterede skævheder/sætninger har minimal kosmetisk betydning, idet huset er opdelt i værelser/rum.

[Klageren] har før købet af ejendommen, ikke bemærket skævhederne og de kan derfor ikke have været af væsentlig kosmetisk betydning. De konstaterede skævheder er af mindre betydning, der ikke nedsætter husets værdi nævneværdigt og opfylder således ikke skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng."

Klageren har i brev af 10/4 2016 til selskabet bemærket, at det fremgår af forsikringstilbuddet, at den udvidede dækning omfatter "sætningsskader, som du ikke kendte til, før du overtog huset". Af klagerens brev fremgår bl.a. i øvrigt:

"De nævnte skævheder kan ikke negligeres som 'skævheder omkring vinduer'. Der er tale om en synligt skæv facade, bestående af murværk, træbeklædning, sålbænke og vinduer. En sætning på 7 cm over 6 meter! Som jeg tidligere har skrevet, må en fagmand vurdere hvordan man retter denne skævhed op, men der kan meget vel være tale om nedrivning og genopbygning af facaden, hvilket må være klart for alle, ikke bare er en 'kosmetisk skade', men derimod en skade, der pådrager en væsentlig omkostning og dermed bygningen en væsentlig værdiforringelse.

Det er afgjort i skønsforretning 1, at der er synlige skævheder, som en professionel bør bemærke. Det er afgjort i skønsforretning 2, at årsagen er en sætningsskade, hvis udvikling muligvis er stoppet, men som aldrig er blevet udbedret.

Ved et fremtidigt salg, vil en byggesagkyndig, der udfører sit job tilfredsstillende, bemærke disse forhold i tilstandsrapporten. Huset pådrages altså forhold i en fremtidig tilstandsrapport, som jeg ikke har haft lejlighed til at vurdere i forbindelse med mit køb og som jeg ikke har mulighed for at udbedre, uden en væsentlig økonomisk indsats eller afslag i handelspris. Alene af den årsag pådrager skaden huset en væsentlig værdiforringelse i 'forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'.

Derudover er konsekvenserne af randfundamentets sætning ikke vurderet, hvorfor der kan gemme sig yderligere skjulte skader eller nærliggende risiko for skader, som blot vil nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed yderligere. En konstruktionsingeniør oplyser i den forbindelse til mig:

> *'Spærene hviler på remmen i facaden og begge må have fået nedbøjning der svarer til randfundamentets sætning. Størst i hjørnet ved gavl/facade. Udover det visuelle giver deformation af remmen anledning til spændinger i remmen, den ikke er dimensioneret for. Det samme gælder for spærene. Begge forhold kan have indvirkning på tagkonstruktionens samlede levetid.'*

…
Som det fremgår af noterne, har der fra den bygningssagkyndiges side være fokus på, mindre og ældre sætningsrevner, som 'burde udbedres fagmæssigt korrekt'.

I forbindelse med handlen, blev der derfor indgået aftale om, at få revnerne udbedret 'fagmæssigt korrekt' efter anvisning fra den bygningssagkyndige, da denne mente at der netop var tale om gamle revner, som ikke var udbedret tilstrækkeligt.
…
Forholdet/punktet [i tilstandsrapporten] omkring sætninger er ikke gældende for den tegnede ejerskifteforsikring, idet der er udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten, hvor disse punkter udgår!
…
Konklusion
…
Efter et sagsforløb på snart 2 år, hvor der dels har været afholdt flere syn & skøn, og hvor jeg dels har været i dialog med egne rådgivere og håndværkere m.m, er jeg nu klar over, at huset ikke er i god stand, men tværtimod lider af en alvorlig sætningsskade, som aldrig er blevet udbedret og som omfatter hele eller store dele af huset.
De synlige følger af sætningsskaden ses indvendigt som skæve gulve, vægge, radiatorer m.m. udvendigt ses skævheden på facaden mod syd.

Evt. skjulte skader eller nærliggende risiko for skader på f.eks. tagkonstruktion, er ikke vurderet, men kan, jf. udsagn fra ingeniør, også være berørt af sætningen."

Selskabets taksator har hertil i notat af 4/5 2016 til klageren bl.a. anført:

"Jeg har på nuværende været ude og besigtige facaden mod syd to gange og kan ikke se at facaden skulle være skæv med det blotte øje. Jeg kan dog godt se at tilpasningsstykker under to af vinduerne er forskellige i størrelse. Den påståede skævhed på facaderne er af mig derfor ikke synlig ved visuel gennemgang, hvor det udelukkende er muligt at se en eventuel skævhed under disse to vinduer.

Det fremlagte tilbud fra en entreprenør på opretning af facaden, skal udelukkende ses som et tilbud om opretning af facaden og ikke som du fremfører, et tegn på at en skævhed opfylder skadebegrebet. Til orientering er alle hus skæve i mere eller mindre grad og det er allerede dokumenteret i tilstrækkelig grad at dit hus står stille, ved undersøgelse af husets jordbundsforhold af en syns- og skønsmand ved fremlæggelse af dennes rapporter.

Huset har efter min og syns- og skønsmandens vurdering ikke længere udviklinger/sætninger og vi taler derfor kun om den smule skævhed du eventuelt kan måle i facaden.

Det er min klare overbevisning at skævheden på facaden ikke nedsætter værdi og brugbarhed i nævneværdig grad og derfor ikke udgør en skade i forsikringsmæssig sammenhæng.

Endvidere har du ikke til dato fremlagt nogen dokumenterbare beviser og nye oplysninger, der kan ændre på dækningsforholdet i den igangværende forsikringssag.

Forholdet omkring skæve facader kan derfor ikke anerkendes som en skade og forholdet er derfor fortsat afvist i henhold til dine forsikringsbetingelser afsnit 3.1 – Skade på din ejerskifteforsikring."

Af selskabets tilbud på ejerskifteforsikring af 24/4 2014 fremgår bl.a.:

"Ejerskifte med udvidet dækning
Den udvidede dækning omfatter udover standard dækningen tillige følgende udvidelser:
…

- Sætningsskader, som du ikke kendte til, før du overtog huset"

Det fremgår af policen, at klageren har tilkøbt udvidet dækning. Forsikringsbetingelserne indeholder ingen bestemmelser om dækning for sætningsskader under afsnit 16 om den udvidede dækning.

Forsikringsbetingelserne indeholder i øvrigt følgende bestemmelser under basisforsikringen:

"3. Hvad dækkes
3.1 Forsikringen dækker

- Udbedring af skade på bygningerne.
- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som 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.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.
…
4. Hvad dækkes ikke
Forsikringen dækker ikke:
…

- Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande.
- Eventuelt værditab af ejendommen."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1965. Klageren overtog ejendommen den 1/1 2014 og anmeldte samme måned, at gulve i stue og værelse er meget skæve. Nævnet afgjorde ved kendelse af 2/9 2015 i sag nr. 86.324, at selskabet skulle yde forsikringsdækning for skæve gulve, radiatorer, der hænger skævt, døre, der ikke kan stå åbne, og fodpaneler, der er stoppet med avispapir. Selskabet skulle endvidere bekoste en undersøgelse af, om skaden omfattede terrændækket, og om der var nærliggende risiko for skade som følge af sætninger af terrændæk.

Klageren har efter fremkomsten af skønserklæring af 21/1 2016 og skønsmandens opfølgende notat af 11/2 2016 gjort gældende, at ejendommen har en række ikke-udbedrede sætningsskader, som forsikringen skal dække, herunder synlige skævheder ved lofter og sydfacade. Hun har fremlagt et entrepriseoverslag på 308.375 kr. for opretning af murværk og sunket tagkonstruktion.

Forsikringsaftalen

I det fremlagte forsikringstilbud hedder det, at forsikringens udvidede dækning omfatter "sætningsskader, som du ikke kendte til, før du overtog huset". Selskabet har i mail af 18/11 2016 til nævnet anerkendt, at forsikringen er tegnet med en sådan dækning, hvilket således må lægges til grund. Forsikringsbetingelserne indeholder imidlertid ingen bestemmelser om, at der er en særlig, udvidet dækning for sætningsskader. Nævnet

finder, at den manglende overensstemmelse mellem forsikringstilbud og forsikringsbetingelser er meget kritisabel, og sagen skal bedømmes i forhold til tilbuddet.

Det fremstår uklart, om den udvidede dækning for "sætningsskader, som du ikke kendte til, før du overtog huset", overhovedet har et reelt dækningsindhold ved siden af basisforsikringen, der omfatter bygningsskader generelt. Det er nævnets opfattelse, at det er vildledende over for kunden og i strid med god skik, jf. § 4 i bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder og § 3 i markedsføringsloven, at angive en særlig dækning i et tilbud om udvidet forsikring, hvis denne dækning reelt ikke udvider forsikringens dækningsområde i forhold til basisforsikringen.

Nævnet finder, at udtrykket "sætningsskader" i forsikringstilbuddet må fortolkes således, at der skal foreligge en "skade", som den er defineret i bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, og dermed således som angivet i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, der angår basisdækningen.

Nævnet lægger derfor i det følgende til grund, at det anmeldte forhold skal vurderes efter skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

De anmeldte sætningsskader

Nævnet lægger til grund, at ejendommen er efterfunderet under gavl mod øst i 1980'erne, jf. sælgers oplysninger i tilstandsrapporten samt geoteknisk rapport af 2/7 1982, hvor et sådan tiltag anbefales.

Skønsmanden har i erklæringerne af 21/1 2016 og 11/2 2016 bl.a. anført, at hans beregninger viser, at terrændækket alene betragtet har undergået konsolideringssætninger på 20-25 mm og sekundærsætninger på 7 mm, som kan henføres til, at terrændæk blandt andet er funderet på et 30 cm blødbundslag af gytje. Sætninger af gulvet langs randen af sydfacaden er målt større, fordi fundamentet har trukket terrændæk med ned.

Skønsmanden vurderer, at randfundamentet er i ro som følge af den tidligere foretagne efterfundering til 2 meter. Han vurderer, at terrændækkets bevægelser er også i ro, og han anfører, at det sekundære sætningsforløb viser, at terrændækket ikke har bevæget sig i de sidste 20 år. Han anfører, at fortsatte bevægelser/sætninger derfor ingen betydning vil have for bygningen, herunder for terrændækket.

Nævnet finder på den baggrund, at det ikke er godtgjort, at der er nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig fremtidige sætningsskader på ejendommen.

For så vidt angår eksisterende skader, der er en følge af tidligere sætninger af huset, bemærker nævnet, at selskabet efter nævnets kendelse af 2/9 2015 i sag nr. 86.324 har anerkendt at yde forsikringsdækning for opretning af skæve gulve, herunder radiatorer, der hænger skævt, døre, der ikke kan stå åbne, og fodpaneler, der er stoppet med avispapir. Nævnet henviser til kendelsen i sag nr. 86.324.

Selskabet har i brev af 8/4 2016 til klageren anført, at eventuelle revner/skader på betonklaplaget først kan konstateres, når trægulvskonstruktionen er fjernet, og at skader, der opfylder skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng, vil blive taget med i den samlede skadeopgørelse og udbedret, inden trægulvkonstruktionen bliver genopbygget. Nævnet finder, at det på det foreliggende grundlag ikke er bevist, at der er dækningsberettigende skader på selve betonklaplaget, men at dette vil kunne afklares nærmere, når trægulvet fjernes. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets standpunkt i den henseende.

Klageren har anført, at der er visuelle skævheder ved facade. På de sidste 6 meter af huset er sætningen ca. 7 cm, og tre vinduer på strækningen sidder derfor i forskellig højde. Indvendigt ses tydelige skævheder ved lofter og vinduer.

Klageren har også henvist til, at en konstruktionsingeniør har oplyst, at spær og remmen i facaden må have fået en nedbøjning, der svarer til randfundamentets sætning. Deformationen giver anledning til spændinger i rem og spær, hvilket kan have indvirk-

ning på tagkonstruktionens samlede levetid. Klageren har fremlagt et entrepriseoverslag på 308.375 kr. for opretning af murværk og sunket tagkonstruktion.

Selskabets taksator har anført, at facaden fremstår intakt og uden skader, og at det ikke kan ses med det blotte øje, at den er skæv. Dog ses, at tilpasningsstykker under vinduer er forskellige i størrelse. Han anfører, at skævheder er af kosmetisk betydning.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at det ikke er bevist, at der er forhold ved facade eller tagkonstruktion, der udgør en dækningsberettigende skade i forsikringsaftalens forstand – heller ikke, når der henses til den udvidede dækning for sætningsskader. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er bevist, at der er sætningsfølger, der har væsentlig, konstruktiv betydning for ejendommen. Nævnet har også lagt vægt på det oplyste om skævhedernes omfang og visuelle betydning. Nævnet finder, at det ikke er bevist, at de anmeldte skævheder ved facade, tagkonstruktion eller lofter nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Nævnet finder, at den af klageren fremlagte vurdering fra en ejendomsmægler vedrørende ejendommens aktuelle værdiansættelse på ejendomsmarkedet ikke kan føre til andet resultat.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at dække yderligere end allerede anerkendt.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for Skadeforsikring, jf. lov 2016-12-08 nr. 1505 om ændring af lov om garantifond for skadeforsikringsselskaber. Loven giver dækning for visse krav fra danske forsikringstagere i det liechtensteinske forsikringsselskab Gable Insurance AG under konkurs.

22. 89419

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand