Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. september 2019 blev i sag nr. 93855:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring.

Sagen blev afgjort af nævnet ved kendelse nr. 91642 den 1/5 2019, men er efterfølgende efter anmodning fra selskabet blevet genoptaget af formanden i medfør af § 21, stk. 1, i nævnets vedtægter for så vidt angår den del af sagen, der vedrører undersøgelsesomkostninger.

Til støtte for genoptagelsesanmodningen anførte selskabet, at afgørelsen var baseret på en forkert antagelse om, at der ikke var truffet afgørelse om omkostningsfordelingen vedrørende det indenretlige syn og skøn. Selskabet fremlagde i denne forbindelse en retsbogsudskrift af 5/12 2018 vedrørende omkostningsfordelingen.

Kendelsen er bortset fra omkostningsafgørelsen identisk med kendelse 91642. Kendelsen træder i stedet for kendelse 91642.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt, at en skævsætning på 6 cm i sommerhusets køkkenafdeling udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I klage af 30/11 2017 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"**Påstand:**
Indklagede selskab tilpligtes at anerkende, at sætninger og årsagen til sætningerne på ejendommen …, udgør en skade under den tegnede ejerskifteforsikring.

Subsidiært at indklagede selskab tilpligtes at dække udgiften til en geoteknisk undersøgelse samt klagers udgifter til ingeniør.

Sagsfremstilling:
Denne sag drejer sig om, hvorvidt de sætningsskader, som er opstået på klagers ejendom kan anses som en skade hørende under den af klager tegnede ejerskifteforsikring hos indklagede.

Det er klagers opfattelse, at der er tale om sætningsskader, som fortsat udvikler, og at årsagen til disse sætningsskader skal findes i en fejlagtig fundering.

Den pågældende ejendom er et sommerhus oprindeligt opført i 1972 i henhold til byggeansøgning af 12. juli 1972. Byggesagen vedlægges som bilag 1. I 1992 blev der lavet en tilbygning. Denne sag vedrører alene den originale bygning.

Sommerhuset er funderet på blåler, hvilket ifølge klagers opfattelse ikke var i overensstemmelse med BR66. Indklagede har anført, at der ikke blev stillet andre krav til funderingen af sommerhuse end, at der skulle sikringsforanstaltninger imod rotter. Dette er klager ikke enig i.

Det fremgår af BR66 afsnit 5.2.1 stk. 2, at 'bygningskonstruktioner skal sikres mod frostskade, herunder frostløftning og -sprængning.' Det er klagers opfattelse, at disse regler gælder for ethvert byggearbejde, og at sommerhuse ikke er undtaget herfor. Hertil kommer, at det fremgår af byggeansøgningen, at soklen støbes til frostfri dybde og til 20 cm. over terræn.

Det er klagers opfattelse, at denne fundering er årsagen til at sommerhuset nu får sætningsskader og at fundamentet fortsat bevæger sig med yderligere skade til følge.

Klager har konstateret, at gulvet i sommerhusets køkken har et fald på 8 cm. over 4 meter.

Da forholdene blev klager bekendt rettede klager henvendelse til ingeniør- og arkitektfirmaet [ing. firma] for at få en professionel vurdering af forholdene, årsagen til forholdene samt mulige udbedringsmetoder.

Konklusionen blev, at ejendommen havde aktive sætningsskader. Der blev konstateret sætningsrevner i indervægge samt i fundamentet.

Besøgsrapport fra bygningskonsulent [medarbejder i ing. firma] vedlægges som bilag 2. Som bilag 3 vedlægges fotografier taget henholdsvis den 9. maj 2017, 17. maj 2017 og 23. maj 2017.

I perioden 16. maj 2017 til 29. maj 2017 havde [medarbejder i ing. firma] og indklagede en korrespondance om sagen. Korrespondancen vedlægges som bilag 4.

Da parterne ikke kunne blive enige skrev klagers advokat til indklagede den 9. juni 2017 (bilag 5). Indklagede besvarede denne mail ved mail af 7. juli 2017. [Medarbejder i ing. firma] har med rødt kommenteret ud for de enkelte punkter i indklagedes mail. Mailen vedlægges som bilag 6.

Tilstandsrapporten udarbejdet i forbindelse med klagers køb af ejendommen vedlægges som bilag 7. Der fremgår intet heraf omkring sætningsrevner.

Den juridiske tvist i sagen er, hvorvidt der i ejendommens originale del er sætningsrevner, som er i bevægelse, og som udgør en skade eller nærliggende risiko for skade.

Det er klagers opfattelse, at det er dokumenteret, at ejendommen har sætningsskader. Da disse ikke er beskrevet i tilstandsrapporten kan det konkluderes, at forholdet i tilstandsrapporten enten er klart forkert beskrevet eller mere sandsynligt, at sætningerne er opstået efter overtagelsen af ejendommen den 15. september 2016.

Klager har således ejet ejendommen i et år pr. 15. september 2017, og det er på dette år, at de beskrevne skader er opstået. Omfanget af skader ligger klart uden for, hvad klager måtte kunne forvente af sætninger på en ejendom af den pågældende type og alder.

Det er klagers opfattelse, at årsagen til sætningsskaderne skyldes den valgte funderingsmetode, og at det vil være nødvendigt, for at stoppe skaderne, at foretage en ektrafundering.

Anbringender:
Det gøres gældende

at klager ikke havde mulighed for at medtage risiko for sætningsskader på ejendommen i forbindelse med handlens indgåelse,

at det er dokumenteret, at ejendommen har sætningsskader i et omfang som udgør en skade,

at det er dokumenteret eller i det mindste sandsynliggjort, at disse sætningsskader er opstået efter klagers overtagelse af ejendommen den 15. september 2016, og at det derfor også er dokumenteret eller i det mindste sandsynliggjort at der må forventes sætningsskader i fremtiden,

at årsagen til sætningsskaderne må formodes at stamme fra utilstrækkelig fundering af ejendommen, og

at der derfor er tale om en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen.

Med hensyn til udgifter til ingeniør og geoteknisk undersøgelse, gøres det gældende

at der er tale om en sag, hvor byggeteknisk viden er nødvendig for at kunne imødegå indklagedes oplysninger og byggetekniske argumentation,

at en geoteknisk undersøgelse vil kunne klarlægge forholdene på ejendommen relativt hurtigt samt vurdere risikoen for yderligere sætninger,

Til belysning af juraen i sagen kan henvises til U2010.3165H, U.2002.2300Ø samt ankenævnskendelse nr. 83.988."

Selskabet har i brev af 30/11 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi skal her vende tilbage til ovennævnte sag, idet der nu er gennemført skønsforretning, som generelt ikke giver os grundlag for at ændre vores tidligere afgørelse.
…
Sagens fakta
Der er tale om et sommerhus, som er opført i 1972, med en tilbygning ('pool/spa afdeling') fra 1991. Sagen omhandler alene den oprindelige del af ejendommen fra 1972. Vores forsikringstager overtager ejendommen den 1.oktober 2016 pr. hvilken dato ejerskifteforsikringen også træder ikraft (**bilag A**). Ejerskifteforsikringen er tegnet for en 5 års periode med en almindelig standarddækning, jf bekendtgørelsen om Ejerskifteforsikringen. Vilkår 2535004 er gældende for policen (**bilag B**). Ejerskifteforsikringen er tegnet på grundlag af tilstandsrapport udarbejdet pr. 19. august 2016 (bilag 7).

Sagsfremstilling
Den 16. februar 2017 anmelder forsikrede sætninger i gulv og loft: Skadeafdelingen sender et anmeldelsesbrev med anmodning om supplerende oplysninger. Den 25. april 2017 modtager vi rapport fra vores forsikringstagers rådgiver [medarbejder i ing. firma] rapport (bilag 1). Af rapporten fremgår, at ingeniøren konstaterer, at fundering er på blåler og fundament er ført til 50-60 cm dybde. Derudover at fundamentet har sat sig 7-8 cm.

Taksator foretager besigtigelse den 9. maj 2017 i hvilken forbindelse der optages fotorapport (bilag C). Den 16. maj 2017 sender taksator sin afgørelse til vores forsikringstager og dennes rådgiver. Taksator oplyser, at det ikke er usædvanligt, at et sommerhus fra 1972 sætter sig samt at skævhed på 7-8 cm over en strækning på 8 m eller udgør en skade under ejerskifteforsikringen. For fundamentet konstaterer taksator, at de tidligere opgravninger var tildækket, og det var derfor ikke muligt, at besigtige disse. Uanset dette gør taksator opmærksom på, at det forhold, at fundament ikke er ført langt nok ned ikke i sig selv udgør en skade under ejerskifteforsikringen. Endelig anbefaler taksator, at der opsættes måleskruer med henblik på afklaring vedrørende evt. aktivitet i de anmeldte sætninger.

Efterfølgende udgraver og rengør vores forsikringstager fundament, hvorefter taksator foretager genbesigtigelse den 23. maj 2017. Taksator optager fotorapport (**bilag D**). Besigtigelsen medfører ikke en ændring i taksators opfattelse, jf. mail af 24. maj 2017 (bilag 4).

Den 9. juni 2017 indtræder vores forsikringstagers advokat i sagen. Advokaten gør gældende, at sagen omhandler to forhold, dels allerede opstået sætningsskader dels fundament. Advokaten an-

fører, at der bør indhentes en geoteknisk rapport, og at ejerskifteforsikringen bør afholde omkostningen til denne, tillige med omkostninger til teknisk- og advokatbistand (bilag 4).

Vi svarer advokaten i mail af 7. juli 2018, hvor vi gennemgår sagens fakta samt nærmere begrunder vores tilgang (bilag 6). Vi henviser i det hele til mailens indhold, men skal blot her nævnet, at vi gøre gældende, at den oprindelige del af sommerhusejendommen, som nærværende klage omhandler, er opført efter byggetilladelse af 7. august 1972, hvorefter det er BR66, kapitel 13 for sommerhuse, som er gældende. Dette reglement indeholder ikke egentlige krav til udførelse af fundament, blot at dette skal udføres forsvarligt. Henset til at fundamentet på overtagelsestidspunktet havde stået 44 år uden nævneværdige skader, må vi konstatere, at fundamentet er udført forsvarligt. Samtidig gør vi opmærksom på, at det forhold, at en bygning ikke er opført i overensstemmelse med det på opførselstidspunktet gældende bygningsreglement ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For den konstaterede sætning på 70 mm gør vi gældende, at dette ikke er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når sætningen er målt over 8 meter, idet sætning på 1 cm pr. meter ligger indenfor det, som må accepteres. Videre anføres det, at det ikke kan godtgøres om der kan forventes forværring i nævneværdig grad, hvilket kan måles ved måleskruer over en periode på 1-2 år.

I det hele konstater vi i vores svar til vores forsikringstagers advokat, at sagen konkret omhandler hvorvidt der er tale om skævheder, som skyldes sætninger og i givet fald, om skævhederne allerede udgør en skade eller om kommende sætninger giver nærliggende risiko for, at der vil opstå skade.

Vi må konstatere, at det konkret ikke er påvist, at de konstaterede skævheder er sætningsrelateret, men at de under alle omstændigheder ikke udgør en skade under ejerskifteforsikringen. Vores forsikringstager har afvist, at deltagelse i undersøgelse med måleskurer med henblik på at afklare evt. aktuel bevægelse.

Endelig meddeler vi advokaten, at vi gerne deltager i geoteknisk undersøgelse, men vi alene kan tilbyde at dække omkostninger til denne, hvis der konstateres et dækningsberettigende forhold. Der kan ikke ydes dækning til teknisk- eller advokat bistand.

Herefter modtager vi ikke yderligere før vi modtager meddelelse fra Ankenævnet for Forsikring om, at sagen er indbragt den 30. november 2017 af vores forsikringstagers advokat. Den 16. januar 2018 informerer advokaten, at der er indleveret begæring om isoleret bevisførelse i retten i …. I forlængelse heraf stilles Ankenævnssagen i bero indtil skønsforretningen er gennemført.

Skønsforretning afholdes den 28. maj 2018, hvorefter skønserklæringen fremkommer. Der bliver efterfølgende stillet supplerende spørgsmål til skønsmanden (**bilag E og F**).

Den 7. november 2018 meddeler vi vores forsikringstagers advokat vores konklusion på skønsforretningen i ejerskifteforsikringens kontekst (**bilag G**). Fraset skævsætning i køkkenafdelingen på 6 cm, er der ikke tale om dækningsberettigende skader under ejerskifteforsikringen. Vi anerkender skævsætningen som dækningsberettigende, hvorimod de øvrige anmeldte forhold ikke kan anerkendes som dækningsberettigende.

Vi må herefter konstatere, at vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort at der foreligger en dækningsberettigende skade under den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi skal i det følgende uddybe og begrunde vores vurdering af det anmeldte. Da vi allerede har anerkendt forholdet i køkkenafdelingen som dækningsberettigende, vil vi ikke berøre dette yderligere.
…
I overensstemmelse med forsikringsbetingelserne og almindelig praksis, er det forsikringstageren, som skal dokumentere eller sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Som anført dækker ejerskifteforsikringen aktuelle skader samt fysiske forhold, som giver nærliggende risiko for skader på det forsikrede, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, og som var tilstede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Vores vurdering
Vi henviser i det hele til vores mail af 7. juli 2017 til vores forsikringstagers advokat (bilag 6), men vil i det følgende tage udgangspunkt i de to skønserklæringer (selve skønserklæringen samt den supplerende erklæring (bilag E og F)).

Indledningsvist skal vi understrege, at skønserklæringerne i relation til sagen her, ikke skal tolkes i lyset af hvorvidt vores forsikringstagers og rådgiveres faktiske opfattelse af de anmeldte forhold, er blevet bekræftet. Skønserklæringerne skal derimod tolkes i forhold til ejerskifteforsikringens dækning, altså om skønsmandens undersøgelser og vurderingen af de konkrete forhold, er udtryk for dækningsberettigende skader under ejerskifteforsikringen.

Fundering jf. lovgivning
For den oprindelige ejendommens funderingsforhold kan vi konstatere, at skønsmanden, i den supplerende skønserklæring spørgsmål 1F, korrigere sit svar i spørgsmål 2 i skønserklæringen. Herefter er det fastslået, at:

'Bygningsreglement fra 1966 tillader i kapitel 13 simplere regler for fundering af sommerhuse en for helårshuse':

Der gælder således ikke sammen regler for helårsbeboelser som for sommerhuse, dog angiver kapitel 13, stk. 7, at:

'fundamter, etageadskillelser, væg- og tagkonstruktioner skal udføres på forsvarlige måde. Når der ikke udføres støbt fundament, skal der foretages sikringsforanstaltninger mod indtrængen af rotter, jf …'

BR66, kapitel 13 indeholder således ikke krav om en funderingsdybde på 90 cm for sommerhuse. Skønsmanden antager at en funderingsdybe på 90 cm var almindelig praksis på opførselstidspunktet, men der er ikke tale om en undtagelsesfri praksis, ligesom kapitlets stk. 7 åbner mulighed for anden fundering.

Konkret er fundamentet på den oprindelige ejendom ført til 60-70 cm dybde. Uanset om fundamentet har en tilladelig dybde eller skulle være ført til 90 cm dybde, er spørgsmålet om funderingsdybden i sig selv udgør en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen.

Det ligger fast, at den tegnede ejerskifteforsikring har en 'standard dækning', som ikke indeholder dækning for ulovlig bygningsindretning, hvorfor evt. manglende funderingsdybde i sig selv ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Vi noterer os, at skønsmanden vurderer, at deformationskravet i DS415 (1965 (Dansk Ingeniør vejledning)) er overholdt for ejendommens fundering af ydervægge, jf. skønserklæringens svar på spørgsmål 2.

Skade, jf. vilkårenes punkt 18.3
Dækning under ejerskifteforsikringen vil derimod forudsætte, at forholdet har manifesteret sig i skade, som defineret i vilkårene.

I forlængelse heraf er skønsmanden anmodet om at vurdere skævsætninger i sommerhusets oprindelige del. I skønserklæringens svar på spørgsmål 1A, anføres at:

'sommerhuset har undergået en skævsætning på ca. 8 cm, hvor den største del af sætningen finde i den østlige ende af huset'

Supplerende oplyser skønsmanden i svar til spørgsmål 1B, at skævhederne er større end man kan forvente for et sommerhus opført i 1972. I den supplerende skønserklæring anmodes skønsmanden i spørgsmål 1G om at uddybe de målte skævheder (cm over meter) ved skønsmandens udførte nivellering i forhold til ejendommens enkelte rum. I sit svar anfører skønsmanden:

'Det gennemførte nivellement af husets gulve viser, at det primært er i køkkenafdelingen at skævsætningen er størst, ca. 6 cm. I de øvrige rum er skævsætninger op til ca. 1 cm, som kan skyldes unøjagtigheder i selve udførelsen af gulvene. Dette kan dog ikke være tilfældet for den store skævsætning i køkkenafdelingen, som skyldes sætninger i jordlagene under gulvene'

Som nævnt tidligere har vi allerede anerkendt skævsætningen i køkkenafdelingen som en dækningsberettigende skade.

For skævsætningerne i de øvrige rum på op til ca. 1 cm, anfører skønsmanden at skævhederne skyldes almindelige unøjagtighed i selve udførslen af gulvene. Almindelige unøjagtigheder i selve udførelsen af gulvet i denne størrelsesorden udgør ikke en skade under ejerskifteforsikringen, og kan derfor ikke medføre dækning under policen.

Blot for fuldstændighedens skyld skal vi oplyse, at såfremt de målte skævheder på op til 1 cm skulle være en følge af skævsætninger, ville disse under alle omstændighed heller ikke opfylde ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Skævhed/fald på 1 cm pr. meter ligger inden for hvad, der må accepteres for gulvbelægninger.

På det foreliggende må vi konstatere, at evt. manglende fundamentsdybde ikke i sig selv er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ligesom de konstaterede skævheder, fraset køkkenafdelingen, ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikrings skadesbegreb.

Nærliggende risiko for skade

Uanset, at der ikke aktuelt er konstateret skader i ejerskifteforsikringens forstand må det vurderes om der er nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand i relation til fremtidige restsætninger.

I skønserklæringens spørgsmål 1D anmodes skønsmanden om at give sit (bedste) bud på hvor store de fremtidige restsætninger vil være over de næste 10, 20 og 50 år. I sit svar vurderer/skønner skønsmanden, at:

' ... Forøgelsen af skævsætningen vil dog nok være i størrelsesorden: 1 cm efter 10 år, 2 cm efter 20 år og 3 cm efter 50 år ....'

På baggrund af dette skøn vil skævsætningen efter 10 og 20 år svare til 1 mm pr. år og mindre end 1 mm pr. år efter 50 år, hvilket er udtryk for, at der alene er risiko for mindre restsætninger. I overensstemmelse med praksis er risiko for mindre restsætninger ikke udtryk for, at der er nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi skal her bl.a. henvise til AK 77255, AK 88535 og AK 90588.

Omkostninger til rådgiver og advokat:
Allerede fordi der ikke er konstaterede dækningsberettigende skade, og rapporterne fra vores forsikringstagers bygningskonsulent ikke har bidraget til sagens behandling, kan vi ikke tilbyde, at godtgøre disse.

Vi erindrer, at den dækningsberettigende skævsætning i køkkenafdelingen er fremkommet ved skønsforretningen og via vores forsikringstagers rådgiver.

For så vidt angår advokatomkostninger må vi påpege, at sagen ikke har haft en forsikringsteknisk karakter, hvorefter det har været påkrævet med advokatbistand, jf. Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Afslutningsvist skal vi bemærke, at vi ikke umiddelbart finder henvisning til U2010.3165H, U2002.2300Ø samt AK 83988 relevant. Det forekommer os, at sagerne ikke er sammenlignelige, idet de heromtalte sager udspringer af oplyser i tilstandsrapporten.

Konklusion
Vi må herefter konstatere, at vores forsikringstager hverken ved sin rådgiver eller ved skønserklæringerne har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at der foreligger dækningsberettigende forhold under den tegnede ejerskifteforsikring. På det foreliggende grundlag må vi fastholde vores tidligere afgørelse."

Klagernes advokat har i brev af 20/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagedes selskab indlæg af 30. november 2018 giver anledning til følgende bemærkninger, idet klagen fastholdes i sin helhed efter afholdelsen af isoleret bevisoptagelse.

Det kan lægges til grund, at sommerhuset er svagt funderet, og at fundamenterne underside ikke er ført til frostfri dybde. Sommerhuset er således ikke funderet korrekt.

Det kan lægges til grund, at sommerhuset har større sætninger end, hvad man ellers vil kunne forvente af et sommerhus af denne type og årgang.

Det kan endvidere lægges til grund, at sommerhusets ringe fundering betyder, at der i fremtiden må forventes sætninger af gulve og fundamenter.

Skønsmandens vurdering om fremtidige sætninger er ca. 1 cm. pr. 10 år. Denne vurdering er dog båret af noget usikkerhed jf. skønsmandens egen besvarelse. Det kan dog lægges til grund, at sommerhuset på 46 år har sat sig 8 cm, hvilket ca. 2 cm pr. 10 år, hvorfor den usikkerhed, som skønsmanden anfører, bør tolkes i retning af, at sætningerne må forventes at blive større end 1 cm pr. 10 år.

Indklagede anfører i sit seneste indlæg, at skønsmanden har besvaret, at skævhederne i sommerhusets øvrige dele (i forhold til køkkenet) skyldes skævheder i gulvene. Dette er ikke korrekt. Skønsmanden skriver, at det kan skyldes skævheder i gulve. Faktum er, at hele sommerhuset på nær den nye del indeholdende poolen har skævheder.

Der er efter klagers opfattelse tale om en dækningsberettiget forsikringsskade under den tegnede ejerskifteforsikring for så vidt angår hele sommerhuset (med undtagelse af den nyere pool-tilbygning), idet skævhederne skal ses samlet, idet problematikken med fundamentet gælder hele sommerhuset (med undtagelse af den nyere pool-tilbygning).

Det er klagers opfattelse, at denne type sætninger, som stadig er i bevægelse er en dækningsberettiget skade under den af klager tegnede ejerskifteforsikring.

Der kan henvises til de principielle kendelser i AK nr. 83988 og AK nr. 79603"

Selskabet har i brev af 13/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Som vi tidligere har anført, er det ikke afgørende om en bygningsdel er opført uhensigtsmæssigt eller på anden måde fremstår mangelfuld, hvis det ikke har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand. Fraset skævsætningen i køkkenafdelingen, som allerede er anerkendt som dækningsberettigende, er der ikke konstateret at forhold, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dette gælder både sommerhusets fundering og de konstaterede samt mulige fremtidig sætninger, jf. vores indlæg af 30. november 2018.

For så vidt angår advokatens bemærkninger vedrørende usikkerhedsmomenter i skønsmandens vurdering af mulige fremtidige sætninger. Hertil sætningsbillede med 8 cm siden sommerhusets opførelse for 46 år siden (1972), hvilket svarer til ca. 2 cm pr. 10 år (formentlig regnet ud fra en ejendomsalder på 40 år). Disse forhold bør ifølge advokaten tolkes således at fremtidige sætninger må forventes at blive større end 1 cm pr. 10 år (1 mm pr. år).

Først skal blot nævne, at skønsmanden i den supplerende skønserklæring i spørgsmål 1G uddyber skævsætninger til 6 cm i køkkenafdelingen, og *op til* 1 cm i øvrige rum.

Derudover skal vi gøre opmærksom på, at det er et videnskabeligt faktum, at en ejendom sætter sig mest i ejendommens tidlige år, svarende til konsolideringssætninger. Der kan således ikke ske en lineær sammenligning mellem tidligere sætninger og mulige fremtidige sætninger.

Endelig skal vi nævne, at der naturligvis altid vil være usikkerhedsmomenter i vurdering af fremtidige sætninger. Der er tale om et skøn, hvor det i øvrigt langt fra er sikker, at ejendommen faktisk vil sætte sig yderligere. Der er ikke forhold i sagen, som indikerer, at skønsmandens skøn ikke skulle være dækkende. Vi antager, at skønsmanden må have de faglige forudsætninger for at foretage denne vurdering i forhold til, med største respekt, modparten. Vi finder således ikke grundlag for at anfægte skønsmandens vurdering af mulige fremtidige sætninger, hvis det indtræder, vil svarende til 1 mm eller mindre pr. år de næste 10, 20 og 50 år.

Vi finder heller ikke grundlag for at betvivle skønsmandens ekspertise i relation til vurderingen af årsagen til skævsætning i øvrige rum på optil 1 cm, kan skyldes unøjagtigheder i selve udførelsen af gulvene (bilag F svar IG)

Afslutningsvis skal vi bemærke, at AK 83 988 omhandler fejlfundering af betonklaplag, betydningen af anmærkning i tilstandsrapport samt et nivellement, som viser skævsætning på op til 64 mm. Endelig er ejendommen funderet på tørvemuld, som er stærkt sætningsgivende, hvorfor den konkrete ejendom var funderet i en dybde af 1,15 m.

I AK 79 607 er der ved skønsforretning konstaterede skævsætninger langt over niveauet i vores sag, ligesom det må antages, at der konkret er aktive sætning.

De anførte sager er derfor ikke sammenlignelige med aktuelle.

Advokatens supplerende bemærkninger kan ikke føre til, at der er dokumenteret eller sandsynliggjort dækningsberettigende forhold."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag af disse gengives i det følgende.

Af rapport udfærdiget af [ingeniørfirma1] af 24/4 2017 fremgår blandt andet:

"***Formålet med besøget:***
På … er der opført et sommerhus i 1972. Sommerhuset er tilbygget i 1991 med en indendørs swimmingpool. Den nuværende ejer har købt sommerhuset i 2016 og har henover vinteren oplevet bevægelser i beton- og trægulve, da både yderdøre og indvendige døre er begyndt at gå på gulvene, når man åbner dem. Det samme er gældende for lofterne i sommerhuset.
Ejeren ønsker en byggeteknisk vurdering af problemerne og eventuelle årsager til disse sætninger.

Sammendrag af rådgivningen:
Ifølge tegningsmaterialet hos myndighederne er sommerhuset opført i 1972, ansøgt i forhold til BR72 og funderet til frostfri dybde.
Efter nærmere undersøgelser og gravning af huller omkring fundamentet kan der konstateres fundament i ca. 50 - 60 cm's dybde og en fundering på blåler. Blåler bevæger sig, meget pga. regnvejr, grundvandsniveau og frost. Tilbygningen er opført i 1991 og opført med et fundament i 110 cm's dybde.
Der er ikke nogle umiddelbare synlige sætninger på denne del af sommerhuset.
…

Fundamentet har sat sig ca. 7 - 8 cm på nuværende tidspunkt. Det samme er gældende for de indvendige gulve og lofter.
…
Aftaler:
I forbindelse med opførsel af sommerhuset i 1972 skulle den daværende ejer have udført en sandpude til bæredygtig undergrund og ikke bygget sommerhuset på blåler.
Omkostningerne ved forsøg på udbedring af manglende funderingsdybde, opretning af sætninger i facadebeklædning, udgravning af sommerhuset indvendig mv. bliver dyre end nedrivning og genopførsel af et nyt sommerhus på 96 m2. Tilbygningen fra 1991 virker OK og kan sammenbygges med det nye sommerhus. Der bliver selvfølge nogle sammenbygningsomkostninger i forbindelse med genopførsel af det nye sommerhus. Min overslagsvurdering af omkostningerne for nedrivning, genopførsel og sammenbygning med eksisterende tilbygning bliver 1.350.000 kr. inkl. moms, hvis sommerhuset genopføres i samme stil.
I forbindelse med jeres køb af sommerhuset blev der tegnet en ejerskifteforsikring. Den burde dække omkostningerne til nedrivning og genopførsel af sommerhuset fra 1972."

Parterne har fået foretaget syn og skøn ved isoleret bevisoptagelse i byretten.

Af syn- og skønsrapport af 21/6 2018 fremgår blandt andet:

"**10. Spørgsmål fra rekvirenten**
Spørgsmål fra rekvirenten skal anføres fortløbende og være nummeret (1, 2, 3 osv.). Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål 1:
Skønsmanden bedes vurdere, hvorvidt de anviste forhold på vægge og gulve er udtrykt for sætninger og i givet om disse fortsat udvikler sig og/eller må forventes at udvikle sig yderligere.

Såfremt dette besvares bekræftende, bedes oplyst årsagen hertil. Herunder bedes skønsmanden også vurdere, om årsagen skyldes eller med overvejende sandsynlighed skyldes ejendommens funderingsforhold og/eller terrændække.

Svar på spørgsmål 1:
Huset er svagt funderet grundet fundering på postglaciale marine sandaflejringer som er svagt gytjeholdige. Derudover er fundamenternes underside ikke ført ned til frostfri dybde, som er 90 cm. Fundamenternes underside er målt at ligge fra 0,6 til 0,7 meter under terræn. Dette er 0,2 til 0,3 meter for lille funderingsdybde.
…
Spørgsmål 2:
Såfremt årsagen skyldes ejendommens funderingsforhold og/eller terrændække bedes skønsmanden vurdere, hvorvidt ejendommens fundering og/eller terrændække er foretaget i overensstemmelse med det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement for denne type ejendom.

Svar til spørgsmål 2:

Gældende bygningsreglement for huset er BR 1966, da det efterfølgende bygningsreglement BR 1972 først var gældende fra I. januar 1973. Byggetilladelse blev giver 25/7 1972 jfr. Bilag 1.

Vedr. Gulvkonstruktionen. BR 1966 angiver følgende i afsnit 5.6.5:

5.6.5. Gulvkonstruktioner direkte på terræn.

Stk. 1. Gulvkonstruktioner direkte på terræn må kun anlægges på fast og tør jordbund, og hvor terrænet ikke er udsat for oversvømmelser. Al muldjord og løs jord skal afgraves. Terrænet omkring huset skal i en afstand af indtil 3 m fra fundamenterne have fald bort fra huset. Eventuelt tilløb af vand fra højere liggende arealer skal standses og bortledes ved afskærende dræn eller grøft.

Stk. 2. Under gulvkonstruktionen udlægges et mindst 15 cm tykt kapillarbrydende drænlag bestående af et ikke-fugtsugende uorganisk materiale. Hvor jordbunden ikke er tilstrækkelig grovkornet og selvdrænende, og gulvoverfladen ligger mindre end 30 cm over terræn, skal det kapillarbrydende lag afvandes til omfangsdræn.

Vedr. fundamenter under ydervægge. BR 1966 angiver følgende i afsnit 5.3.1 :

Stk. 8. Bygninger med højst 7 etager, som indrettes til beboelse eller andet dermed i statisk henseende ligestillet formål, kan opføres på fundamentsklodser af beton med de i skemaet angivne bredder, når belastningen på byggegrunden er jævnt fordelt, og grunden har en beskaffenhed, der tillader tryk af mindst 3 kg/cm2. Ved andre bygninger og andre dimensioner skal dimensioneringen ske på grundlag af Dansk Ingeniørforenings normer, jfr. 5.1.

Teksten skal læses sammen med krav i DS415 (1965) anført i kapitel 4.

4. FUNKTIONSKRAV

De bygværker som omfattes af nærværende Normer, skal projekteres og udføres på en sådan måde, at de opfylder følgende krav:

a) De skal til enhver tid have den fornødne *sikkerhed mod brud*, såvel i jorden som i selve konstruktionen.

b) De må under normal brugsbelastning ikke få så store *deformationer*, at de bliver ubrugelige til deres formål eller tager væsentlig skade på deres udseende.

c) De skal udføres på en sådan måde, at de opfylder ovenstående to krav, ikke akne ved deres færdiggørelse, men også i en rimelig lang, forventet *levetid*. Der må således tages de fornødne hensyn til slid, tæring, korrosion, forrådnelse etc.

BR1966 er ikke særlig præcis med hensyn til krav til bæreevne og sætning. Når man læser BR1966 sammen med DS415 kan man tolke kravet på mindst 3 kg/m2, som værende et krav om sikkerhed mod brud. Dette giver god mening.

Det er skønsmanden vurdering af kravet på 3 kg/m2 er opfyldt med de aflejringer, som fremgår af den udførte geotekniske boring, reference til den geotekniske rapport, se vedhæftet bilag A.

Krav til deformationer fremgår kun af DS415, som er meget løst formuleret.

I DS415 (1973) rettede op på dette, hvilket fremgår af nedenstående vej ledningstekst i normen:

Værdier for tilladelige deformationer og tilsvarende materialespændinger i anvendelsestilstanden kan ikke angives generelt, men må vurderes i de enkelte tilfælde. For almindelige husbygningskonstruktioner kan dog som vejledning anføres at største forventelige sætning eller største forventelige hældning af sætningslinjerne normalt ikke bør overstige henholdsvis 30 á 40 mm og 1:300, og tilsvarende bør sætningerne for direkte udlagte gulve i opholdsrum normalt ikke overstige de omkringliggende vægges sætninger med mere end 5 á 10 mm. For mere primitive gulve kan ikke angives faste værdier for de tilladelige sætninger.

Af den udførte opmåling, se bilag A, fremgår at de målte højdeforskelle på ca. 8 cm overstiger grænserne anført i DS415 (1973). Det gøres dog opmærksom på at DS415 ikke var gældende på tidspunktet for ejendommens opførelse.

Det er derfor skønsmandens opfattelse at deformationskravet i DS415 (1965) er overholdt for ejendommens fundering af ydervægge. Kravet til funderingsdybde på 90 cm er dog ikke opfyldt, da fundamenterne kun er ført til en dybde af ca. 60 cm.

Fald bort fra huset er dog ikke opfyldt overalt.

Spørgsmål 3:
Såfremt skønsmanden vurderer, at der er aktive sætninger jf. 1 spørgsmål 1, bedes skønsmanden beskrive, hvorledes forholdet udbedres således, at allerede opståede skader og følgeskader udbedres, og således fremtidige sætningsskader forhindres.

Skønsmanden bedes herudover vurdere udbedringsomkostningerne herved.

Svar til spørgsmål 3:
På grund af husets ringe fundering (fundamenter ikke ført til frostfri dybde og fundering på postglaciale sandaflejringer med gytjeindhold) må det forventes at der også i fremtiden vil komme sætninger af gulve og fundamenter. Hvis sådanne sætninger ikke kan accepteres må huset erstattes af et nyt og korrekt funderet hus alternativt at huset efterfunderes. Pool-området kan dog bevares, da der her ikke kan konstateres sætninger.

Udgifter til fjernelse af det oprindelige hus og opførsel at et ny del med samme størrelse vurderes at andrage ca. 1,3 mio. kr. inkl. moms.

Efterfundering kan ske ved at understøbe alle udvendige fundamenter ned til en dybde af mindst 0,9 meter. Gulvene i østlige dele af huset skal tages op og jorden under skal udskiftes til en dybde af ca. 0,6 meter. Ny gulvkonstruktion skal opbygges og indvendige vægge og køkken skal genmonteres. Udgifter til dette vil andrage ca. 0,6 mio. kr. Denne løsning opfylder dog ikke et krav om ejendommen ikke må sætte sig i fremtid.

11. Spørgsmål fra modpart 1
Spørgsmål fra modpart 1 skal anføres fortløbende og være litreret således: IA, IB, IC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål 1A:
Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt sommerhusets fundament, gulv og lofter er skæve, og i givet fald angive skævheden i cm/meter.

Svar på spørgsmål 1A:
Sommerhuset har undergået en skævsætning på ca. 8 cm, hvor den største del af sætningen findes i den østlige ende af huset.

Spørgsmål 1B.
Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt de konstaterede skævheder afviger fra gængse byggetolerancer for et sommerhusbyggeri i 1972 henset til datidens byggemetoder og byggekutymer i det pågældende område.
Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

Svar på spørgsmål 1B:
Skævhederne er større end man kan forvente for et sommerhus opført i 1972. Normændringen i 1973 medførte en skærpelse af krav til maksimale skævsætninger, som var begrundet i at man på det tidspunkt ikke kunne acceptere for skæve huse.

Spørgsmål 1C.
Såfremt skønsmanden kan konstatere skævheder, som skyldes sætninger, bedes skønsmanden oplyse, om de pågældende sætninger vurderes aktive i dag.
Svar på spørgsmål 1C:
Huset er funderet på postglaciale aflejringer med et organisk indhold. Det i sig selv vil give sætninger over tid. Desuden er husets fundamenter ikke ført ned til frostfri dybde, som kan medføre fundamentsbevægelser hidrørende fra opfrysning og tø af jorden.

Spørgsmål 1D.
Skønsmanden bedes i bekræftende fald give sit bedste skøn på, hvor store de fremtidige restsætninger vil være, og ved besvarelsen skønne, hvor store restsætningerne vil være over de næste 10, 20 eller 50 år.

Svar på spørgsmål 1D:
Det er ikke muligt at skønne størrelsen af de kommende sætninger på grund af husets ringe fundering. Forøgelsen af skævsætningen vil dog nok være i størrelsesorden; 1 cm efter 10 år, 2 cm efter 20 år og 3 cm efter 50 år. Disse værdier er dog behæftet med nogen usikkerhed.

Spørgsmål 1E.
I forlængelse af spørgsmål 3 bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt udbedringsforslaget indebærer, at forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten (bilag 7) samtidig bliver udbedret, og hvorvidt udbedringen betyder, at der fremadrettet spares vedligeholdelse samt prissætte disse forhold.

Svar på spørgsmål 1E:
Den rigtige langtidsholdbare løsning er det eksisterende husdel fra 1972 nedrives og erstattes med et nyt og korrekt funderet. Det vil medføre at vedligeholdelsesomkostninger vil bliver reduceret til ca. 5.000 kr./år (forskel mellem vedligeholdelse af det eksisterende og det nye hus). Hvis det vælges at efterfundere ejendommen vil reduktion af vedligeholdelsesomkostninger være ca. 2.500 kr/år."

Af supplerende syn- og skønsrapport af 2/10 2018 fremgår blandt andet:

"**9. Supplerende spørgsmål fra modpart 1**
Spørgsmål fra modpart 1 skal anføres fortløbende og være litreret således SS IA, SS IB, SS IC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål 1F:
Under besvarelsen til spørgsmål 2 konkluderer skønsmanden, at det er BR 1966, som er gældende for det aktuelle sommerhus.

I forlængelse heraf henviser skønsmanden i sin besvarelse til bestemmelserne i BR 1966, kapitel 5 (5.6.5 Gulvkonstruktioner direkte på terræn) kombineret med friere overvejelser baseret på DS415.

Nærværende ejendom er et sommerhus beliggende i et udlagt sommerhusområde. Sommerhuse i udlagt sommerhusbebyggelse er reguleret i Kap. 13 i BR 1966 (det relevante udsnit er vedhæftet).

Skønsmanden bedes venligst oplyse, hvorvidt skønsmanden er enig/uenig i, at kapitel 5, herunder punkt 5.6.5, ikke gælder for sommerhuse.

Hvis skønsmanden er enig i, at nærværende sommerhus i et udlagt sommerhusområde ikke omfattes af kapitel 5 i BR 1966, bedes skønsmanden oplyse, hvilke krav der i så fald var gældende for det pågældende sommerhus mht. fundering/fundamentdybde og tilladelige sætninger?

Svar på spørgsmål 1F:
Bygningsreglementet fra 1966 tillader i kapitel 13 simplere regler for fundering af sommerhuse end for helårshuse. Stk. 7 fra kapitlet, som er kopieret nedenfor, vedrører krav til fundering.

Stk. 7. Husenes fundamenter, etageadskillelser, væg- og tagkonstruktioner skal udføres på forsvarlig måde. Når der ikke udføres støbt fundament, skal der foretages sikringsforanstaltninger mod indtrængen af rotter, jfr. indenrigsministeriets cirkulære af 21. juni 1962.
Det anføres, at husets fundamenter skal udføres på forsvarlig vis. Hvad er så 'forsvarlig vis'? Det er skønsmanden vurdering, at det må være et fundament, som ikke sætter sig på grund af jorden under fundamentet eller hæver sig på grund af frost. I Danmark er der tradition for at fundament normalt ikke sætter eller hæver sig, hvis det er ført til en dybde af 90 cm under jordoverfladen under forudsætning af jorden under fundamentet er sætningsfrie.

Det er skønsmandens vurdering at en sommerhusfundering i 1966 skal være ført til en dybde af mindst 90 cm. Dette svarer også til normal praksis for funderede sommerhuse opført efter 1960.

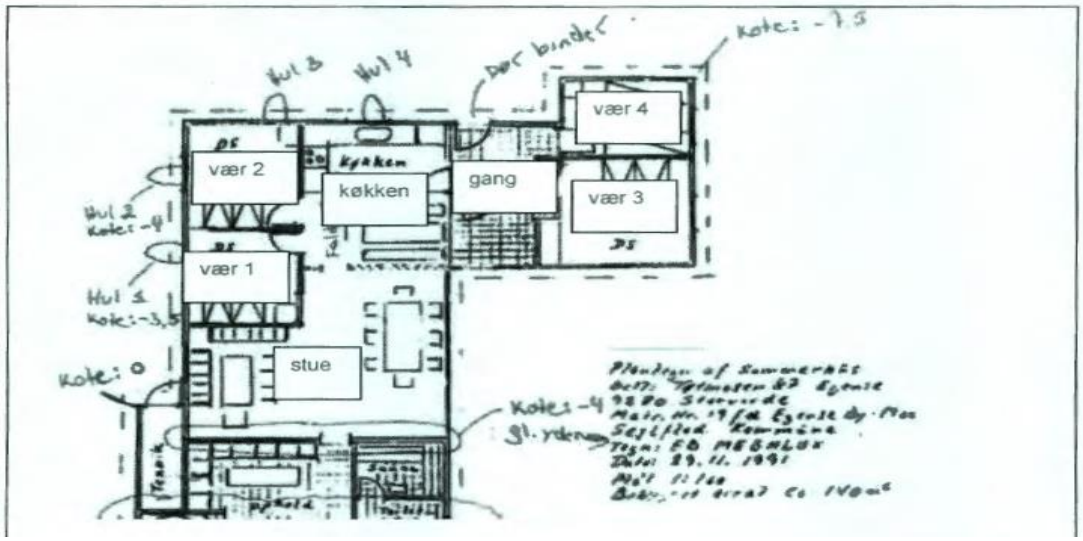
Stk. 7 åbner også op for en mulighed uden fundering. Det kunne være et trækonstruktion, som står ovenpå jordoverfladen. Flere sommerhuse opført i 50- og 60erne blev opført efter dette princip. I det aktuelle sag er denne mulighed ikke valgt.

Spørgsmål 1G:
Under svar til spørgsmål IB anfører skønsmanden, at *'skævhederne er større end man kan forventefor et sommerhus opført i 1972'.*

16. 93855

Skønsmanden har udfærdiget nivellement af ejendommen (bilag fra Cowi). Skønsmanden bedes venligst redegøre for størrelsen af de målte skævheder (cm over meter) ved hans nivellering i relation til de enkelte rum i henhold til ejendommens plantegning, jf. bilag C.

Svar på spørgsmål 1G:



Det gennemførte nivellement af husets gulve viser, at det primært er i køkkenafdelingen at skævsætningen er størst, ca. 6 cm. I de øvrige rum er skævsætninger op til ca. 1 cm, som kan skyldes unøjagtiger i selve udførelsen af gulvene. Dette kan dog ikke være tilfældet for den store skævsætning i køkkenafdelingen, som skyldes sætninger i jordlagene under gulvene."

Af udskrift af byrettens retsbog af 5/12 2018 om omkostningsafgørelsen vedrørende det foretagne syn og skøn ved isoleret bevisoptagelse fremgår blandt andet:

"Retten bestemte efter en gennemgang af det fremlagte, at modparten, GJENSIDIGE FORSIKRING, DANSK FILIAL AF GJENSIDIGE FORSIKRING ASA, NORGE, skal betale sagsomkostninger til rekvirenterne, … , med 91.150 kr.

Sagsomkostningerne skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens§ 8 a. Af det tilkendte beløb vedrører 400 kr. godtgørelse af retsafgift, 2.500 kr. godtgørelse af gebyr til Voldgiftsnævnet, 68.750 kr. godtgørelse af honorar til skønsmanden inkl. moms og 19.500 godtgørelse af rekvirenternes advokatudgift inkl. moms.

Det følger heraf tillige, at modparten endeligt skal bære udgiften til den supplerende skønserklæring på 7.500 kr.

Retten har ved afgørelsen lagt vægt på, at det under hensyn til sagens karakter og de spørgsmål, som der under en eventuel senere sag skulle tages stilling til - det være sig ved Ankenævnet for forsikring eller ved en retssag - med rimelighed kunne anses for nødvendigt at gennemføre syn og skøn.

Retten har derudover lagt vægt på, at rekvirenterne i det væsentlige må anses for at have fået medhold i forbindelse med skønsforretningen i relation til de sætningsskader, der er konstateret

ved ejendommen. Retten finder endvidere, at det ikke på forhånd kan udelukkes, at der er retligt grundlag for, at rekvirenterne kan rette et krav mod modparten, og at de indsigelser, som modparten har fremført navnlig vedrørende omfanget af rekvirenternes forsikringsdækning set i forhold til de konstaterede skader, ikke kan afgøres i forbindelse meddenne sag men må afgøres ved en eventuel senere sag mellem parterne.

Retten har vedrørende fastsættelsen af de enkelte beløb lagt vægt på det oplyste om rekvirenternes faktiske udlæg og for så vidt angår godtgørelse af advokatbistand det oplyste om dennes tidsforbrug.

Sagen blev sluttet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Hvad er dækning betinget af**
Forsikringen dækker forhold, der vor 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
…
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, et der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a. Forhold, som er nævnt 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 of den pågældende rapport hor haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
b. Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det p6gældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3."

Ankenævnet *for* Forsikring

18. 93855

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at det forsikrede sommerhus er opført i 1972-73, og at der i 1991 er opført en tilbygning med en indendørs swimmingpool. Klagerne erhvervede ejendommen den 1/10 2016 og anmeldte i februar 2017, at der var sætninger i gulv og loft i den del af ejendommen, der er opført i 1972-73.

Klagerne indhentede en ingeniørrapport af 24/4 2017, hvoraf det blandt andet fremgår, at fundamentet er ført 50-60 cm ned, at der er funderet på blåler, og at fundamentet samt de indvendige gulve og lofter har sat sig ca. 7-8 cm. Ingeniøren har skønnet, at reparationsomkostningerne vil blive dyrere end nedrivning og genopførelse af sommerhusets oprindelige del og foreslår på den baggrund, at der i tilknytning til den indendørs swimmingpool opføres et nyt sommerhus på 96 kvm.

Klagernes advokat har over for nævnet anført, at der ikke er oplysninger om sætningerne i tilstandsrapporten, og at sætningernes omfang udgør skade eller nærliggende risiko for skade, da sætningerne fortsat er aktive. Han kræver på denne baggrund, at selskabet anerkender, at forholdet udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Parterne har fået foretaget syn og skøn ved isoleret bevisoptagelse i byretten. Af syn og skønserklæring af 21/6 2018 og af supplerende syn og skønserklæring af 2/10 2018 fremgår blandt andet, at ejendommen er opført efter bygningsreglementet fra 1966. Skønsmanden anfører, at fundamentet er ført til 50-60 cm's dybde, men burde være ført til frostfri dybde (90 cm). Det er anført, at sommerhuset har undergået en skævsætning på ca. 8 cm, hvor den største del af sætningen findes i den østlige ende af huset, og at det må forventes, at der også i fremtiden vil komme sætning af gulve og fundamenter af måske op til ca. 1 cm pr 10 år. Det anføres, at der ud over nedrivning også er mulighed for at foretage efterfundering. Endvidere kan der etableres en ny gulvkonstruktion. Det bemærkes, at der er betydelige sætninger i køkkenafdelingen.

19. 93855

Selskabet har på baggrund af syn og skønserklæringerne anerkendt, at sætningerne i køkkenafdelingen udgør en dækningsberettigende skade.

I øvrigt har selskabet afvist, at de konstaterede sætninger og de skønnede restsætninger er af en størrelsesorden, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har herved anført, at fundamentsætningen på 8 cm fordeler sig over en strækning på ca. 8 meter, hvilket ikke er usædvanligt.

Efter en gennemgang af sagen – herunder de fremlagte syn- og skønserklæringer – finder nævnet efter en samlet vurdering – når der bortses fra de forhold, som selskabet har anerkendt som dækningsberettigende – at klageren ikke har bevist, at de konstaterede sætninger og de skønnede restsætninger har et omfang, der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder endvidere, at forholdet vedrørende dybden af fundamentet på den oprindelige del af sommerhuset ikke i sig selv udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen ikke ses at adskille sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes i et sommerhus fra 1972, og at det ikke er godtgjort, at skævhederne er af et omfang, der bevirker, at rummene ikke eller vanskeligt kan anvendes efter deres formål.

<u>Undersøgelses- og advokatomkostninger</u>

Selskabet har afvist at dække klagernes advokatomkostninger under henvisning til, at disse ikke har været rimelige eller nødvendige. For så vidt angår køkkenregionen, hvor selskabet har anerkendt, at der er dækningsberettigende sætningsskader, har selskabet anført, at disse først er konstateret i forbindelse med udfærdigelsen af syn- og skønserklæringerne.

Af byrettens omkostningsafgørelse af 5/12 2018 vedrørende det foretagne syn og skøn ved isoleret bevisoptagelse fremgår det, at retten har pålagt selskabet at betale i alt 91.150 kr. til klagerne.

20. 93855

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at der er afholdt advokatomkostninger eller undersøgelsesomkostninger, der har været rimelige og nødvendige ud over de omkostninger, som retten har pålagt selskabet at betale til klagerne. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække advokat- og undersøgelsesomkostninger i videre omfang end sket.

Kendelsen træder herefter i stedet for afgørelsen i kendelse 91642.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings