

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. august 2021 blev i sag nr. 95685:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1965. Klagerne overtog ejendommen den 1/12 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/3 2019.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K2	Der er revner i murværk mod ... – Ved rulleskifte i top mod øst. – Ved murhjørne mod sydvest. – Ved murhjørne mod nordøst.
-------------------	----	---

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel	K1	Der er generelt mindre svindrevner i soklen
------------	----	---

...

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulvet i stue er stedvis ujævnt.
------------------------	----	----------------------------------

7.2 Belægninger	K2	Der er stedvist dårligt vedhæftede klinker på gulv og enkelte skadet og revnet klinker i baggang.
-----------------	----	---

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge	K2	Der er revner i indvendige vægge/bagmur i baggang og der er samlinger i letbeton som mangler lim.
----------------------	----	---

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

95685

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

3. Yder- og indervægge/ skillevægge

Ja Nej

☒ ☐

3.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge?

Hvis ja, hvor?

Der er i bryggers og de andre rum er det udbedret

...

4. Fundamenter/sokler

4.1 Har du kendskab til, at huset er piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?

☒ ☐

Hvis ja, hvor?

Hele huset er piloteret

...

9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)

...

9.2 Har du kendskab til, om at der er løse og/eller revnede fliser på gulv eller vægge?

☒ ☐

Hvis ja, hvor?

Nogle stykker i badeværelset på gulvet og på væggen"

I klageskema af 20/8 2020 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Klager har tegnet ejerskifteforsikring i forbindelse med køb af ejendommen ... under forsikringsvilkår 2535004. Efter, at overtagelsesdagen er passeret og et planlagt renoveringsarbejde er iværksat konstateres, at ejendommen, ejendommens døre og vinduer, tagrender, mure, gulve er ekstremt skæve. Der er tale om en ejendom, der i sin tid er funderet som et pladefundament. På et tidspunkt, hvor der formentlig er konstateret, at ejendommen sætter sig, er yderligere sætninger forsøgt stoppet ved, at der nedrammet pæle i fundamentet. I forbindelse med senere byggearbejder er dele af murværk rettet op så det står i vatter. Vindues og dørhuller, gulve, vægge er efterladt ekstremt skæve. Skævhederne skyldes tilsyneladende dels tidligere sætninger og dels det forhold, at pælefundering, der er forsøgt med som udbedring ikke har standset sætningen af ejendommen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At ejerskifteforsikringssikringsselskabet anerkender sagen som en dækningsberettiget skade og betaler udgifterne forbundet med at bringe sætningerne til ophør og dels anerkender, at udgifterne forbundet med, at rette skævheder i vindueshuller, døråbninger, mure vægge, gulve, tag op. Ejendommen er som den fremstår med de nu ekstreme skævheder usælgelig eller vil alene kunne sælges med et prisafslag i størrelsesorden kr. 800.000"

Selskabet har i brev af 25/9 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vores forsikringstagere har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring. Advokaten [Advokaten] klager over afvist forsikringsdækning for anmeldt skævheder i ejendommen for hvilke der tidligere er efterfunderet og sket genopretning.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamiliehus opført i 1965. Ejendommen er opført på et pladefundament, der er udført ekstra pælefundering, antagelige i forbindelse med opførelsen af ejendommen. Den 20. marts 2019 udarbejdes tilstandsrapport (bilag 8). Vores forsikringstager tegner Ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode (**bilag A**) pr. 1. december 2019. Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (**bilag B**).

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten anfører bl.a. følgende vedrørende bygning A og sekundære bygningsdele B:

...

I sælgers oplysninger om ejendommen anføres under spørgsmål 4.1 vedrørende kendskab til om huset er piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen, at 'hele huset er piloteret'.

Overordnet sagsløb

Den 14. januar 2020 anmelder forsikringstager, at huset er sunket 20 cm i længderetningen. Sagen overgives til seniortaksator, ingeniør ... (Seniortaksator), som besigtiger den 28. januar 2020.

Ved besigtigelsen konstaterede Seniortaksator, at hele huset var 'strippet' indvendigt for trægulve, tapet på vægge og trælofter, ligesom skillevæg mellem køkken og stue var fjernet. Udestuen var ligeledes nedrevet. Seniortaksators billedrapport vedlægges (**bilag B**).

Seniortaksator kunne konstatere skævheder på terrændæk, murværk og loft, ligesom det kunne konstateres, at der sket efterfundering med pæle.

I forlængelse heraf anmoder Seniortaksator geoteknikker ..., ... [Rådgiver] om at vurdere geotekniske forhold for ejendommen.

Rådgiver besigtiger og foretager nærmere undersøgelser af ejendommen samt foranlediger, at landmåler udfører måling af skævheder. Der udarbejdes rapport den 27. februar 2020 med bilag 1 – 3, skævhedsmålinger, sætningsfremskrivning, fundament- og gulvkonstruktion (bilag 4).

Af rapporten fremgår, at Rådgiver vurderer, at pælefunderingen er udført før færdiggørelse af bygningen i 1965, hvor der samtidig er udført opretning af tagkonstruktion samt om-muring af facade. Efterfunderingen har ikke stoppet sætningsudviklingen, men har formindsket denne. Herefter er målt sætninger rundt på ejendommen svarende til 0,2 – 0,9 cm/m. Derudover måles skævhed på spær samt råbetongulve fra gavl til gavl.

Rådgiver beregner fremtidige sætninger over de kommende 50 – 80 år i størrelsen 15 – 26 mm, hvilket svarer til 0,3 – 0,325 mm pr. år.

Henset til at ejendommen på besigtigelsestidspunktet var 'strippet' til 'inderste bygningskonstruktion', kan den faktiske skævsætning, som den fremstod på overtagelsestidspunktet, i forhold til gulvbelægninger samt lofter ikke måles eller vurderes. På baggrund af målingerne i Rådgivers rapport (udført på de 'inderste bygningskonstruktioner', må det konstateres, at skævheder rundt på

ejendommen ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, hverken for aktuel skade eller nærliggende risiko herfor.

Seniortaksator tilbyder dog at møde vores forsikringstager ved at tilbyde opretning af betongulvet med selvnivellerende flydespartel på terrændækkets skævheder i de enkelte rum, så skævheder rettes op til under 13 mm pr. m. Seniortaksator tager hermed også forbehold for den niveauforskel, som nødvendigvis vil fremkomme, da der ikke kan støbes i et stykke (bilag 1, mail af 17. marts 2020).

Den 19. marts 2020 vender Advokaten tilbage og gør gældende, at hvis sætningerne fortsætter i hurtigere tempo end antaget, vil dette påvirke ejendommen værdi og brugbarhed, ligesom Advokaten finder at skævheder opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb (bilag 2).

Klagen forlægges for Rådgiver, som kommenterer i mail af 28. marts 2020 (**bilag D**). Seniortaksator fastholder sin afgørelse i mail af 8. april 2020, og der meddeles klagevejledning til Klageansvarlige Enhed [KE] (bilag 3).

Den 20. august 2020 meddeler Advokaten, at da de er uden svar på klage af 28. maj 2020, hvorfor sagen er indbragt for Ankenævnet, klagen medsendes i kopi. Hverken KE eller skadeafdelingen har tidligere modtaget klagen af 28. maj 2020 eller for den sags skyld erindring henvendelse. KE kontakter derfor Advokaten telefonisk og tilbyder, at foretage en revurdering straks. Dette accepteres af Advokaten, som dog lader sagen ved Ankenævnet fortsætte. Vi tillader os derfor alene at besvare denne påklage.

Vurdering

På baggrund af rapporten fra Rådgiver (bilag 4) er der objektivt konstateret, at der er udført ekstraundersøgelse med pæle i et net på ca. 1,8 x 1,8 m i ejendommens stue.

Det anføres videre, at der ikke kan ses tegn på revnedannelse i gulvpladen eller ved samlinger mellem pæle og gulvbeton. Ligeledes ses der ikke revnedannelse i de afrensede vægflader. Der konstateres uens undermuring af bagmurselementer, hvor der mod nordøst er anvendt vandrette teglsten og mod sydvest skråtstillede teglsten. Der er ikke konstateret revnedannelse mellem gulvpladen og bagmuren. Vi hæfter os ved, at der ikke er konstateret revnedannelse, ligesom Rådgiver ikke anfører nogen form for svækkelse.

Ved hjørneværelse i ejendommens østlige hjørne ses skævhed mellem nyere indsat dør og baggrundelementer svarende til 1,5-2 cm, som er målt på hele dørhøjden.

I ældre flisebelægning i badeværelse i sydvestlige side af ejendommen er der ikke tegn på skævheder og/eller revnedannelser i fliser/fuger, som indikerer bevægelser af betydende størrelse/sætninger – heller ikke i hjørner. Det bemærkes, at der er anvendt faste fuger, som vil være mere 'følsom' overfor bevægelser i ejendommen.

Udvendigt bemærker Rådgiver, at der ikke ses revnedannelser af betydende størrelser hverken i sokkel eller murværk. Derudover bemærker Rådgiver, at ejendommens facader er udført i kalksandsten, som er følsomme over for bevægelser med revnedannelser til følge.

Det anføres at for dør i sydøstfacade til hjørneværelse ses forskel i fugebredden forneden under nyere dør, svarende til en 1 cm fugebredde på dørbredden. I stuens vindues-/dørparti på samme facade indikerer fugebredden en skævhed i murværk, hældende mod sydvest, i op til en 1 cm. pr. m.

Ejendommens sokkel ses i flugt med facadesten, hvilket kan indikere, at soklen er reguleret på et tidspunkt.

Rådgiver har foranlediget skævhedsmålinger udført af landinspektør (jf. Rådgivers mail til Senior-taksator af 27. februar 2020 i bilag 1). Skævhedsmålingerne fremgår af rapportens bilag 1, hvorfra Rådgiver konkluderer, at lodrette- og vandrette skævheder på gavle og facader udgør 0,2 – 1,2 cm pr. m.

Derudover anføres skævhed for spær på ca. 113 mm. fra gavl til gavl, svarende til 0,9 mm pr. m. Samlet skævhed for råbetongulve fra gavl til gavl er ca. 220 mm. Da målingen angår råbetongulve, og ikke selve gulvkonstruktionen med gulvbelægning, som var fjernet på besigtigelsestidspunktet, kan målingen ikke lægges til grund for vurdering i relation til skadebegrebet.

Rådgiver konkluderer på målingerne, at: 'skævhederne er ret ensartede i hældning på de enkelte facader pr. m., og huset generelt har skævhed mod syd/sydvest'.

I sin vurdering af forholdene anfører Rådgiver, at resultatet af skævhedsmålingerne (råbetongulv mod facader og tagkonstruktion) viser, at der er ske en opretning af tagkonstruktion samt om-muring af facaden i forbindelse med ekstrarunderingen.

Videre anfører Rådgiver, at ekstrarunderingen tilsyneladende ikke har stoppet sætningsudviklingen totalt, men har formindsket sætningsudviklingen. Hertil påpeger Rådgiver, at differencesætninger er størst i tiden efter ejendommen opførelse for at aftage med tiden, da ejendommen 'sætter' sig i årene umiddelbart efter opførelsen.

Herefter tilføjer Rådgiver, at det nøjagtige tidspunkt for efterunderingen ikke kendes, men det er sandsynligt, at pælefunderingen er udført før færdiggørelse af byggeriet i 1965. Vurderingen er specifikt underbygget med fire punkter nævnt i rapportens side 8 og 9 samt en vurdering vedrørende kalksandsten, som blev brugt i 1960'erne og op til 1980'erne. Vi henviser til disse afsnit, idet vi herefter må konstatere, at ejendommen herefter har 'sat sig'.

Dette underbygges af Rådgivers beregning af de fremtidige sætninger (differencesætninger). Vurderingen er udført i to scenarier hvor ekstrarunderingen er udført i henholdsvis 1965 og 1980. Beregningen viser, at differencesætninger maksimalt kan vurderes til at være 0,3 mm pr. år i de kommende 50 år og 0.325 mm. pr år i de kommende 80 år ved uændrede forhold.

Endelig bemærker rådgiver i sin konklusion, at med de begrænset fremtidige sætninger samt husets nuværende konstruktion og fundering er det ikke teknisk nødvendigt at foretage en yderligere ekstrarundering. Hertil kommer, at en ekstrarundering i sig selv kan betyde skævheder og revnedannelser alene som følge af udførelsen. Ligesom Rådgiver bemærker, at en ekstra fundering ikke vil rette bygningens facader og øvrige konstruktioner op til vandret.

På baggrund af rapporten fra Rådgiver må vi konkludere, at ekstrarunderingen efter al sandsynlighed er udført i forbindelse med ejendommen opførelse tilbage i 1965, hvilket også er i overensstemmelse med sælgers oplysninger i tilstandsrapporten. Vi må konstatere, at der i forbindelse med ekstrarunderingen er sket en opretning af ejendommens facader samt tagkonstruktion, som er nødvendig og tilstrækkelig.

Der er ikke udført en opretning af råbetongulve. Derimod må vi ligge til grund, at der er sket opretning ved selve gulvkonstruktionen med belægning. Da gulvkonstruktionen i hele ejendommen var fjernet allerede forud for anmeldelsen, er vi afskåret fra at foretage vurdering heraf. Vi noterer os dog, at hverken sælger, mægler, bygningssagkyndige som har udarbejdet tilstandsrapporten eller vores forsikringstager som køber, af ejendommen ved deres respektive besigtigelser af ejendommen har konstateret skævheder. I den forbindelse noterer vi os særligt i forhold til sælgeroplysningen om efterfunder, at berigtigende advokat ikke har gjort bemærkninger hertil, men frem for alt har den bygningssagkyndige heller ikke fundet anledning til at gøre særlige bemærkning herom i forlængelse af sin besigtigelse.

Vi bliver umiddelbart efterladt med det indtryk, at ejendommens skævheder, som følge af de passerende sætninger alene har 'set dagens lys' ved vores forsikringstagers 'stripning' af ejendommen i forbindelse med de gennemgribende renoveringsarbejder i ejendommen.

Disse forhold sammenholdt med de faktiske konstaterede sætninger i ejendommen, som ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. gældende praksis bevirker, at vi må fastholde at de anmelde forhold ikke udgør dækningsberettigende forhold, da ejendommens brugbarhed efter sit formål ikke er nævneværdigt nedsat, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

For god ordens skyld skal vi anføre, at ejerskifteforsikringen ikke dækker mulige udfordringer i relation til planlagte eller tænkte ændringer til ejendommens planløsning, som ikke kan udføres grundet de konstaterede forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra b.

Uanset dette skal vi fortsat være indstillet på at dække en opretning med flydespartel, jf. Senior-taksators mail af 17. marts 2020 (bilag 1).

Vi skal for god ordens skyld anføre, at de vejledende målinger, som fremgår af bilag 5 ikke kan sidestilles med nivellement udført på baggrund af måling af landmåler. For opmåling må vi i det hele henvise til nivellementsplan med nøjagtig måleangivelse i Rådgivers rapports bilag 1.

For så vidt angår Advokatens bemærkninger om ejendommens værditab, skal vi anføre, at ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker udbedring af aktuelle skader på ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere og ikke et værditab.

Vi har af denne grund ikke forholdt os nærmere til vurderingsrapporten i bilag 9. Vi skal dog bemærke, at vurderingen beror på den vejledende udmåling i bilag 5, og ikke en korrekt udført nivellementsplan. Særligt skal vi fremhæve, at vurderingen er foretaget hvor ejendommen er 'strippet' og konstruktionerne fremstår rå, hvorefter ejendommens bygningsdele fremstår på en helt anden måde end på tidspunktet for den oprindelige salgsvurdering, se ex. billeder i salgsopstillingen i bilag 6 (uanset, at der er tale om stor/hvid billeder) samt Seniortaksators fotorapport bilag C. Ligeledes noterer vi os, at vurderingsmanden tilsyneladende end ikke har fået udleveret den geotekniskrapport forud for undersøgelsen."

Ankenævnet for Forsikring

7.

95685

Klagernes advokat har i brev af 5/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"I henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3 forstås ved en bygningsskade bl.a. svækkelse eller andre fysiske forhold når disse forhold nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt.

Det er oplagt, at med de konstaterede skader ikke er mulighed for, at klager aldrig kan videresælge ejendommen uden at lide et mærkbart, økonomisk tab.

Det er klagers opfattelse, at de konstaterede forhold har nedsat ejendommens værdi væsentlig og efter indhentet vurdering fra ejendomsmægler med kr. 800.000

Det er min opfattelse, at Nykredit Forsikring A/S skal anerkende at være forpligtet til at anerkende, at de konstaterede skader er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 17/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"I relation til værditab, skal vi anføre, at Ejerskifteforsikringen er en skadesforsikringsaftale, som i forbindelse med dækningsberettigende skader yder dækning til af reetablering af bygningsbeskadigelse som defineret i forsikringsaftalen (forsikringsbetingelserne).

Ejerskifteforsikringen er ikke en værditabsforsikring, hvilket heller ikke kan udledes af skadesbegrebet ved en naturlig fortolkning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Skadedefinitionens værdibegreb skal forstås i relation til ejendommens byggetekniske værdi i overensstemmelse med Ankenævnets praksis."

Klagernes advokat har i brev af 7/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Med henvisning til høringssvar af 17. december 2020 fra Nykredit Forsikring bemærker jeg som advokat for [klagerne], at de konstaterede forhold i henhold til definitionen i forsikringsbetingelserne af en 'skade, opfylder betingelserne for at kunne betragtes som en 'skade'

Ved 'skade' forstås.. 'eller andet fysisk forhold', der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder i tilsvarende i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er opfattelsen, at der er i henhold til forsikringsbetingelserne vedrørende en del af de påviste forhold er tale om 'andre fysiske forhold' i forsikringsbetingelsernes forstand.

Og, at de konstaterede forhold nedsætter bygningens værdi væsentligt.

Der henvises vedrørende kriteriet 'væsentlig nedsat værdi' eller brugbarhed til fremlagt vurdering fra ejendomsmægler."

Selskabet har i brev af 25/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har fået forelagt skønserklæringen, som er udarbejdet i forbindelse med klagebehandling ved

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Erklæringen er forelagt Seniortaksator, som konstaterer, at erklæringen ikke afdækker skader eller andre forhold, som har betydning i relation til ejerskifteforsikringen. Seniortaksator har derfor ingen bemærkninger.

Vi kan i forlængelse heraf præcisere, at erklæringen viser, at ud over skævheder fremstår ejendommen uden revner eller lignende.

For de konstaterede skævheder, noterer vi, at skønsmanden - fraset fuger ved vindue – ligeledes er af den opfattelse, at skævheder er blevet synlige som følge af den gennemgribende renovering, som Klager påbegyndte efter overtagelsen.

I relation til de anførte skævmålinger kan vi konstatere, at disse i sig selv ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, ex. er der målt 13 cm skævhed over husets længde på 12 meter, hvilket svarer til 1,08 mm pr. meter. Yderligere er målingen udført over hele huslængden og ikke rum for rum, som er praksis i forhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Samlet tiltræder vi Seniortaksators vurdering, henset til de forhold, som er afdækket under skønssforretningen sammenholdt med resultatet af den geotekniske undersøgelse (bilag 4).

Blot for god ordens skyld skal vi anføre, at Klagers oplysning om grundvandssænkning i 1980'erne er udokumenteret. Uanset dette noterer vi os, at den geotekniske undersøgelse (bilag 4) allerede belyser fremtidige skævsætninger ud fra to scenarier, nemlig ejendommens opførelsestidspunkt og 1980'erne.

Vi har ikke yderligere bemærkninger til sagen, idet vi dog beder Advokaten/Klager orientere os om klagesagens om tilstandsrapportens udfald, idet Seniortaksator kulant har meddel dækning til delvis opretning med flydespartel på betondæk."

Klagernes advokat har i brev af 14/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagedes bemærkninger af 25. marts d.å. giver anledning til at fastholde de tidligere afgivne indlæg at henvise sagen og uploadede bilag.

Det er sammenfattende klagers opfattelse, at skævhederne i ejendommen, herunder skævheder i vinduer, hjørner og ejendommens gulve i sig selv er forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendommen af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Desuden er der fortsat risiko for fremtidige sætninger.

Den nedsatte værdi udgør i henhold til fremlagt mæglervurdering et beløb, der halverer ejendommens værdi.

Med henvisning til hertil skal det tidligere anførte fastholdes."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af rapport af 27/2 2020 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Skævhedsmålinger, bilag 1 viser, at

- Lodret skævhed af nordøstgavl (mod vejen) er ca. 0,5 cm pr. m, målt med 2 m vaterpas.
- Lodret skævhed af sydvestgavl er ca. 0,5 - 0,8 cm pr. m målt med 2 m vaterpas.
- Vandret skævhed af nordvestfacade er ca. 104 mm (0,8 - 0,9 cm/ m) faldende mod sydvest.
- Vandret skævhed af sydøstfacaden er ca. 139 mm (1,1 - 1,2 cm/ m), faldende mod sydvest.
- Vandret skævhed af nordøstgavl er ca. 15 mm (0,2 cm/ m), faldende mod østhjørne.
- Vandret skævhed af sydvestgavl er ca. 50 mm (0,7 cm/ m), faldende mod sydlige hjørne.
- Skævhed af spærene er ca. 113 mm fra nordøstgavl til sydvestgavl.
- Skævhed af råbetongulvene er ca. 220 mm fra nordøstgavl til sydvestgavl.

...

Vurdering

Det skal indledningsvist bemærkes, at pladefundering gennem tiden er anvendt og er en anerkendt funderingsmetode, hvor der træffes sætningsgivende lag og hvor disse lag er relative ensartede under det pågældende byggeri. Naboejendommene er forventet udført med tilsvarende pladefundering, men tilsyneladende uden tilsvarende skævheder, hvorfor jordbundsforholdene tilsyneladende er mere ensartede under disse bygninger. Pladefundering anvendes i dag dog kun når ensartetheden af jordbundsforholdene er grundig belyst via geotekniske undersøgelser.

Idet der ikke er nøjere kendskab til pælefunderingen og/eller jordbundsforholdene tager beregninger og vurderinger udgangspunkt i de beskrevne konstruktioner, skævhedsmålinger og generel geoteknisk viden om sætningsudvikling.

Det vurderes og forudsættes i efterfølgende beregninger og vurderinger at opmuring af kalksandstensfacaderne er udført vandret og lodrette.

Forudsat ovennævnte er der nogenlunde overensstemmelse mellem lodret skævhed af gavle og vandret skævhed af facader, idet den vandrette skævhed af huset vil medføre en lodret skævhed af gavle, når huset er udført med en tilstrækkelig stiv pladefundering. Manglende revner såvel indvendigt som udvendigt underbygger konstruktionens bevægelsesmønster og stivhed.

Den tilsyneladende skævhed af de råbetongulve overstiger skævhed af spær og de murede facader væsentligt. Dette indikerer, at der er sket en opretning af tagkonstruktionen samt en ommuring af facaden i forbindelse med ekstrarfunderingen.

Der er en tilsyneladende forskel af skævhed målt på spærunderside og målt på facade i størrelsen 2 – 3 cm. Denne forskel kan formentlig tilskrives målemetode og unøjagtighed af målepunkter.

På den sikre side tages udgangspunkt i skævheden af den sydøstlige facade, hvorved forudsættes at differenssætningerne har udgjort i størrelsen 13 – 14 cm efter ekstrarfunderingstidspunktet.

Det vurderes således også, at den foretagne ekstrarfundering tilsyneladende ikke har stoppet sætningsudviklingen totalt (pælene er næppe ført til normalt fast bund overalt), men at sætningsudviklingen er formindsket.

Sætninger/ differenssætninger som følge af ejendommens vægt er største i starten og aftager generelt logaritmisk med tiden fra belastningens påførelse.

Det nøjagtige tidspunkt for ekstrarfunderingen kendes ikke, men det vurderes sandsynligt, at pælefunderingen er udført før færdiggørelsen af bygningen i ca. 1965.

Dette begrundet i at

- Den uensartede undermuringsdybde af bagmurselementerne indikerer skævhed af undergulvet før bagmurselementerne og skillevæggene er rejst og før facademuren er opført. Skævhedsmålingerne af spær og gulv underbygger dette. Udskiftning af alle bagmure og skillevægge i forbindelse med pælefundering samt tilhørende løftning af tagkonstruktionen må endvidere anses for en unormal udbedringsmetode.
- En fuldstændig ommuring af facaden med kalksandsten må ligeledes anses for en unormal udbedringsmetode. Hvis en ommuring skulle være begrundet i væsentlige revnedannelser ville der i så fald være tegn på væsentlige revnedannelser/ reparationer indvendigt i fundament og i gulvplade, hvilket ikke er tilfældet.
- Den udførte pladekonstruktion er så stiv, at den kan overføre relative store kræfter uden at revne grundet i uensartede jordbundsforhold.
- Gulvpladens og fundamentets tyngde alene betyder en relativ stor belastning på jorden. Idet sætningerne er største i starten efter påførelse og sætningerne udvikles hurtigt, afhængig af jordbundsforholdene, vurderes det sandsynligt, at der med en relativ langsom byggetakt er en del af skævheden blev opdaget inden murene udførtes. Det har således været muligt at foretage ekstrarfundering af pladefundamentet og regulere for skævhed af pladen ved undermuringsmetode og sokkelregulering udvendigt, samt ved opmuring og udførelse af tagkonstruktionen.

Kalksandsten blev især brugt i 1960'erne og op til 1980'erne til husbyggeri som det aktuelle. Dette sammenholdt med at havestuen er etableret i ca. 1981 mod nuværende gavl, der er opmuret med kalksandsten uden tegn på senere ommuring indikerer, at ekstrarfunderingen og kalksandstensfacaderne under alle omstændigheder er udført før ca. 1980.

På den sikre side forudsættes at sætningsudviklingen alene beregnes fra ekstrarfunderingstidspunktet uden hensyntagen til den aftagende sætningsudvikling fra oprindelig opførelse 1965.

Der er beregnet fremtidig sætningsudvikling for 2 scenarier, med udgangspunkt i pælefundering / vandrette facader i år 1965 og i 1980.

På vedlagte bilag 2, Sætningsudvikling er beskrevet sætningsudvikling som funktion af tiden.

Sætningsfremskrivningen viser følgende sætningsudvikling om henholdsvis 60 og 80 år under de givne forudsætninger:

Ekstrarfundering	Differenssætning (mm)		
	2020	2070	2100
1965	139	154	159
1980	139	160	165

På grundlag af besigtigelsen og de ovenfor anførte beregninger og vurderinger, herunder 'manglende' revnedannelser og oplysningerne om konstruktionerne, især pæleantal, placering og bundpladekonstruktion, vurderes fremtidige differenssætninger at udgøre i størrelsen 15 – 26 mm fordelt over de næste 50 – 80 år og relativt jævnt fordelt over husets længderetning og at disse differenssætninger ikke vil medføre revnedannelser og skader af konstruktiv art, herunder manglende stabilitet mv.

Det skal bemærkes, at den foretagne sætningsfremskrivning forudsætter nogenlunde uændrede belastningsforhold. Ved påbygning af f. eks. en ekstra etage forøges belastningen på jorden væsentlig og derved forøges differenssætningsrisikoen ligeledes.

Det skal også bemærkes, at den nuværende pladefundamentskonstruktion ikke må svækkes og skal genetableres f.eks. ved etablering af kloakledninger etc.

Konklusion

Sammenfattende konkluderes det at

- Der kan forventes fremtidige differenssætninger fra nordøstgavl til sydvestgavl i størrelsen 1 – 2 cm over de næste 50 – 80 år, idet det må forventes, at ekstrarunderingen er udført før 1980.
- De øgede differenssætninger vurderes ikke at ville give betydende revnedannelser eller nogen form for konstruktionssvigt, idet forøgelsen er lille i forhold til de nuværende skævheder og især grundet den stive og sammenhængende fundaments – og gulvkonstruktion.
- Med de begrænsede fremtidige differenssætninger og husets konstruktion og nuværende fundering vurderes det derfor ikke teknisk nødvendigt at foretage en yderligere ekstrarundering. Det skal bemærkes, at udførelse af ekstrarundering i sig selv kan betyde skævheder og revnedannelser alene som følge af udførelsen.
- En eventuel ekstrarundering retter ikke bygningens facader og øvrige konstruktioner op til vandret.

Det skal bemærkes, at fremtidige differenssætninger er under de i EC 7 Nationalt Anneks normalt accepterede for byggeri som det aktuelle, når der ikke forekommer væsentlige svigt i konstruktionen.

Det skal endelig bemærkes, at eventuelle tunge tilbygninger bør friholdes i konstruktiv henseende fra nuværende bygning, og at der bør udføres geotekniske undersøgelser og funderingen udføres i henhold til resultaterne heraf ved tilbygninger."

Nævnet har endvidere fået forelagt rapportens bilag 1 (skævhedsmålinger), bilag 2 (sætningsfremskrivning) og bilag 3 (fundaments- og gulvkonstruktion). Af mail af 17/3 2020 fra selskabets seniortaksator til klagerne fremgår bl.a.:

"Som udgangspunkt kan der derfor ikke tilbydes opretning af selve terrændækket, men ejerskifteforsikringen kan dog tilbyde, som forlig uden præjudice, at dække udgifter til opretning af betongulvene med selvnivellerende flydespartel, så terrændækket skævheder i de respektive enkelte rum rettes op så skævheder herefter er under 13 mm pr. m. Tilbud skal dog indhentes herpå og mailes til mig for vurdering og godkendelse.

Men det må dog påregnes, at ikke alle gulve kommer i samme niveau, og der vil være niveauforskel i mellem de enkelte rum, der jo dog er adskilt med bundstykke/skinne i døråbninger."

Af mail af 27/3 2020 med udtalelse fra et rådgivende ingeniørfirma indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Hermed mine tekniske kommentarer til det af advokat ... fremsendte brev dateret 19. marts 2020.

Side 1, sidste afsnit: Slagger har ingen geoteknisk betydning med hensyn til vurdering af risiko for fremtidige sætninger/differenssætninger.

Side 2, første afsnit: Det er korrekt, at der med tiden vil kunne forekomme differenssætninger mellem tilbygning og oprindelig bygning. Der vil kunne forekomme differenssætninger mellem tilbygning og oprindelig bygning alene som følge af forskelligt opførelsestidspunkt / funderingsmetode, og dette selv ved korrekt fundering af begge bygninger. Derfor bør tilbygning helt generelt under alle omstændigheder friholdes i konstruktiv henseende fra oprindelig bygning. Dette er vigtigt i den aktuelle sag, hvor der vurderes forøgede skævheder. Det skal bemærkes, at fremtidige sætninger / differenssætninger af nuværende bygning vil ske langsomt og over mange år. Det skal også bemærkes, at væsentlige ombygninger/tilbygninger altid forudsætter en teknisk / geoteknisk vurdering og vil altid kunne medføre særlige foranstaltninger (f. eks. forstærkning af vægge / fundamenter ved indlægning af stålbjælker til erstatning for bærende vægge).

Side 2, andet afsnit: Den tekniske / geotekniske vurdering af fremtidige sætninger/differenssætninger er baseret på velkendte modeller, og forudsætter uændrede forhold, samt ejendommens historik og konstruktion (så godt denne kan belyses). De tekniske beregninger og vurderinger, som er foretaget af os, er naturligvis dækket af rådgiveransvarsforsikring på helt normal vis.

Side 2, femte afsnit: Bemærkningen går udelukkende på fremtidige differenssætninger af hovedbygning. De vurderede fremtidige sætninger på ca. 20 mm, svarende til en hældning på 1:600 i bygningens længderetning, hvilket er under de i EC 7 angivne retningslinjer (informativt), dog som forøgelse af nuværende skævheder. Det skal bemærkes, at den endelige vurdering naturligvis er baseret / skal baseres på de aktuelle forhold (alder, historik, konstruktion, besigtigelse)."

Af vurderingsrapport af 12/5 2020 fra en ejendomsmægler fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE OG BILLEDER

...

Et plans parcelhus på lukket vej i ... nordlige bydel Området er de seneste år kendetegnet af en omfattende byudvikling med etagebyggeri og nye butikker.

Nærområdet omkring ..., herunder ..., er gammel mose og det er ikke usædvanligt, at der i området er bebyggelser med funderingsskader.

Taget er bølgeeternitplader og der er isat vinduer inden for de seneste år. Der er tilbygget en garage med træbeklædte facader og fladt tag.

Boligen er iflg. bygningstegningen indrettet med vindfang, forstue, soveværelse og 2 værelser, bad, køkken og stue samt udhus/fyrrum.

Efter overtagelsen har ejer påbegyndt renovering af huset og bl.a. fjernet lofter og gulve. I den forbindelse er det konstateret, at husets pladefundament har sat sig ca. 25 cm, hvilket er verificeret af landmåler

Gulvkonstruktionen har været lavet som et betondæk med udlagte gulvstrøer / bjælker, hvor undergulv og gulvbelægning er monteret.

Der ligger byggetilladelse til 100m² bygning og det ses ikke i byggesagsarkivet, at udhus senere er blevet godkendt til bolig. I følge byggetilladelsen er udhuset opført som et uisolaret rum.

Af det digitale byggesagsarkiv fremgår det endvidere, at der i en årrække har været en ulovlig oiletank, hvilket medfører en ikke ubetydelige forureningsrisiko. Der ligger ikke dokumentation for at tanken er behørigt afblændet.

Huset er efter det oplyste oprindeligt bygget som et af 3 ens huse. Dette skiller sig visuelt ud, da det er det eneste med facader i kalksandsten (hvide 'mursten'). Dette hus er efter opførelsen muret om med nye facadesten.

...

Tema for vurderingen

Vurderingsmanden er blevet bedt om at besvare følgende spørgsmål:

- 1) Har det betydning for ejendommens værdi, at det er konstateret, at ejendommens fundament har sat sig med 25 cm målt fra facadehjørne til facadehjørne, samt at der er forsøgt opretning, så faldet udgør ca. 13cm
- 2) Har det betydning for ejendommens værdi, at det er konstateret, at det er vurderet, at sætningsskaderne fortsat vil udvikle sig
- 3) Såfremt der kan svares bekræftende på 1 og 2, bedes det oplyst hvilken betydning det har.
- 4) Det bedes oplyst om det ved visuel besigtigelse er oplagt, at der forhold der bør få en professionel til at forholde sig kritisk og søge forhold yderligere undersøgt.

...

VURDERING

Vurderingssum

Ejendommens værdi fastsættes til en kontantpris

Beløb i kr.

Konklusion

1) At husets fundament har sat sig, har i sig selv en negativ betydning for ejendommens værdi, uanset om der er sket opretning eller ej. Sætningsskader i et omfang som konstateret her, vil afskrække størstedelen er private købere og reducere værdien betydeligt.

Der er på ejendommen konstateret en markant forskel på det underste betondæk og selve gulve, hvilket kan indikere, at enten er huset forsat med at sætte sig efter, der er forsøgt udbedring eller også har det ikke været muligt at oprette gulvet fuldstændigt, hvorfor man har lavet den mindst ringe løsning og oprettet gulvet mest muligt.

Det forhold at væggene er ude af lod, skønsmæssigt svarende til faldet på gulvbelægningen, kan indikere at huset er fortsat med at sætte sig efter udbedring er forsøgt.

2) Når det er fastslået, at huset vil fortsætte med at sætte sig, uanset om det er få centimeter over en lang årrække, vil have en negativ virkning på ejendommens værdi.

Der må forventes en yderst begrænset køberskare og det vil være få eller ingen private købere til huset.

3) De forhold, der har vist sig på beboelsesbygningen, har et omfang, medfører, at en ellers påkrævet eller ønsket modernisering ikke vil være rentabel.

Det må forventes at finansiering af ejendommen ikke kan ske på sædvanlige vilkår og muligvis slet ikke, hvorfor investeringen enten skal foretages som kontanthandel for egne midler eller med lån med høje renter.

Ejendommen kan betragtes som et nedrivningsprojekt, hvor den store usikkerhedsfaktor vil være merudgiften til ekstrafundering/ pilotering. Efter det oplyste er det ikke kendt, hvor dybt OSBL (overside bæredygtige lag) er og derved er udgiftens størrelse usikker.

Som udlejningsbolig i stand som på tidspunkt for overtagelsesdagen skønnes handelsprisen at udgøre kr. 900.000,00 (skønnet lejeværdi fratrasket drifts- og administrationsomkostninger mm. ganget med et markedskonformt forretningskrav samt reduktion for forringet/ manglende finansiering)

Som nedrivningsprojekt skønnes handelsprisen at udgøre kr. 800.000 (byggeretten tillagt m 2 pris fratrasket en skønnet nedrivningsomkostning og anslået udgift til pilotering) der indregnes en usikkerhedsfaktor på ekstrafunderingen.

4) Ved visuel besigtigelse kan det konstateres en forskel i tykkelse på fuger omkring vinduer, der meget usædvanlige. Over facadens længde er forskellen umulig ikke at bemærke og selv på de enkelte vinduesfag er der tydelig forskel.

Det er almindeligt kendt, at området er gammel mose og der vil normalt være en øget agtpågivenhed ved vurdering af huse i området.

Disse forhold sammenholdt gør at en professionel bør undersøge forholdet nærmere eller opfordre til det gøres.

En umiddelbar gennemgang af ejendommens byggesagsarkiv vil tillige anspore til undersøgelse af forholdet vedr. olietank og udhus, der er blevet til bolig uden byggetilladelse."

Af skønserklæring af 4/12 2020 fremgår bl.a.:

"Oversigt over klagepunkter:

1. Store skævheder i ejendommen

Klagers påstand:

1. Ejendommen har meget store skævheder og disse burde fremgå af en retvisende tilstandsrapport. KL's krav er dækning af ejendommens værditab, der af en lokal mægler er fastsat til ca. 800.000 kr.

Den bygningsagkyndiges forklaring:

1. Alle gulve var dækket af tæpper ved besigtigelsen og boligen var tæt møbleret. Det har ikke været muligt at konstatere skævheden, der først er blevet tydelig efter at huset er tømt og gulvene brækket op. BS mener derfor at rapporten er retvisende ud fra de givne forudsætninger og afviser klagen.

...

Øvrige forhold:

Ejendommen er et enfamiliehus i et plan, opført i 1965. Formuren er af teglsten, bagmuren er af gasbeton. Taget er dækket af gitterspær med bølgeeternit. Se **oversigtsfoto 1 og 2** samt plantegning som **foto 11**.

Huset er opført på en lavtliggende grund, der må antages at være en gammel mose.

BS foretager en bygningsgennemgang den 19.03.2019 og medbragte ved skønsforretningen 45 billeder fra bygningsgennemgangen. Det fremgår af disse, at huset har været tæt møbleret og at der har været tæpper på alle gulve. Der er taget forbehold for tæpper under *Bemærkninger, ad. 2*, på rapportens side 6.

KL køber huset, overtager ejendommen den 01.12.2019 og påbegynder en ombygning af denne: Havestuen nedrives, huset ryddes, tæpper fjernes, skillevægge nedbrydes, lofter brækkes ned og trægulve brydes op.

Da gulvene er fjernet opdager KL at noget er helt galt, at huset er meget skævt og at der tidligere er foretaget opretninger og indvendige piloteringer, se **foto 3**.

KL får efterfølgende oplyst fra naboerne, at der i forbindelse med opførelsen af et nærliggende kommunalt center i midten af 1980'erne blev foretaget en grundvandssænkning. I forbindelse med denne skete der en række sætninger på flere ejendomme i området og naboejendommene ses fortsat med skævheder og skæve tagrygninger, se **foto 4 og luftfoto 12**.

Det aktuelle hus blev ligeledes skadet. Terrændækket blev piloteret, der blev udlagt nye parketgulve, ydermuren er muret om og bagmuren blev rettet op.

Huset fremstår i dag stort set uden revner men med betydelige skævheder. Huset er 12,00 meter langt og har i retningen øst/vest sat sig med 26 cm. Den vestlige ende af huset er vippet ned, men huset revner ikke. Der ses hverken revner i ydervægge, indervægge eller fundamenter.

Dele af denne sætning har været oprettet i forbindelse med reparationen efter grundvandssænkningen, men det er uklart om huset er bragt i ro eller om sætningerne fortsætter.

...

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Huset fremstår i dag stort set uden revner men med betydelige skævheder. Huset er 12,00 meter langt og har i retningen øst/vest sat sig med 26 cm. Den vestlige ende af huset er vippet ned, men huset revner ikke.

Vinduer og døre er skiftet og disse er monteret lodret, så de åbner og lukker normalt, men i stedet sidder skævt i falsen.

Tagkonstruktionen har været rettet op i forbindelse med de gamle skader. Der er i dag en højdeforskel på ca. 1 cm mellem gavlspæret mod øst og gavlspæret mod vest, hvilket kunne tyde på, at huset ikke arbejder mere. Omvendt dykker de mellemliggende spær, så loftet samlet set fremstår med skævheder.

Terrændækket har en højdeforskel på 26 cm i retningen øst/vest. En del af denne skævhed har været rettet op i det gamle parketgulv, men da det er fjernet er det uklart, hvor skævt gulvet faktisk har været.

Man kan på væggene se aftegninger efter de fjernede fodlister og noget tyder på, at halvdelen af skævheden har været rettet op i det gamle gulv, dvs. at gulvet har været 13 cm skævt, målt over en huslængde på 12,00 meter. Se **foto 10**. Loft og gulv har omtrentligt været parallelle.

Huset har været delt op i mindre rum, der har været tæpper på gulvene og boligen har været tæt møbleret ved huseftersynet.

Tagrenderne og badeværelsesgulvet hælder 'den rigtige vej', så de har ikke bagfald eller unaturlige skævheder.

Omkring et stort vinduesparti i den sydvendte facade er der tydelige indikationer på skævheder, idet fugebredden varierer mellem 10 mm i østsiden af vinduet og 48 mm i vestsiden af vinduet. Se **foto 6, 7 og 8**.

Ved samme vinduesparti ses indvendigt tydelige skævheder mellem vinduesbundpladen og radiatoren. Se **foto 5**.

Ellers ses der ikke umiddelbare skævheder, men med enkle håndværktøjer kan det konstateres at gulve, vægge og vinduesfalse har betydelige skævheder. Se **foto 9**.

Ad 1. Konklusion:

Husets store skævhed har været delvist skjult af det opklodsede parketgulv, af tæpper og af møbler. Det er samtidig uklart, hvor skævt gulvet egentlig har været og på baggrund heraf må der anerkendes en berettiget tvivl om hvor tydelig skævhederne faktisk har været.

Omvendt er de uens fuger ved det sydvendte vinduesparti tydelige og har også kunnet iagttages ved huseftersynet.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

De uens fuger omkring vinduerne bør fremgå af en retvisende tilstandsrapport med en K1-bemærkning:

3.3 Fuger:

(K1) Stor variation i bredden af den elastiske fuge omkring stuevinduet mod syd

Note: Vinduespartiet er monteret i lod så der er skævheder omkring vindueshul/et

Der er ikke nævnt noget i tilstandsrapporten omkring dette og den er derfor ikke retvisende i beskrivelsen af skaden.

Det vurderes ikke at den uens fugebredde er en tilstrækkelig stor indikator på sætninger i huset eller en UN-bemærkning om skævheder. Sætninger vil normalt efterlade revner i yder- og inder-vægge, men i det aktuelle tilfælde ses der ikke sådanne tegn.

Den bygningsagkyndige har ikke bemærket forhold, der har fået ham til at hente et vaterpas, men omvendt er det tvivlsomt om anvendelse af et sådant ville have klarlagt skævheden.

Ved skønsforretningen, hvor huset er strippet for al indmad, hvor skævheden er tydelig og hvor der anvendes krydslasere som meget præcise måleinstrumenter, er det fortsat uklart, hvad der sker i huset og om det fortsat arbejder.

Sælger har ikke anført skævheden i sælgeroplysningerne, den bygningsagkyndige har ikke anført det i tilstandsrapporten og køber har ikke bemærket det før renoveringen blev påbegyndt.

Det kræver ikke særlige fagkundskaber at iagttage skævheden, der har været lige utydelig for alle. På baggrund heraf vurderes det som acceptabelt, at husets skævhed ikke er anført i tilstandsrapporten med andre bemærkninger end den ovenfor anførte om uens fuger.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Det bør først sikres, at ejendommen er i ro og at den ikke synker yderligere. Enhver sætning bør med sikkerhed være bragt til ophør inden skævhederne oprettes. Det er ikke muligt at anslå omkostninger hertil da de nødvendige foranstaltninger er ukendte så længe der ikke foreligger en geoteknisk undersøgelse.

Det er ikke muligt at oprette ejendommen fuldstændigt men skævheden kan camoufleres:

De nord-sydgående vægge oprettes så de i lodlinjen opfylder Dansk Byggeris normale tolerancekrav, defineret i publikationen 'Hvor går grænsen?' Kravet i en normal konstruktionsklasse er +/- 5 mm pr. 2 meter. Oprettningen kan ske med fuldspartling eller forsatsvægge.

På de øst-vestgående oprettes vindues- og dørfalsene, så skævhederne skjules.

Lofter oprettes så de i flugtlinjen opfylder Dansk Byggeris normale tolerancekrav, defineret i publikationen 'Hvor går grænsen?' Kravet i en normal konstruktionsklasse er +/- 5 mm pr. 2 meter. Oprettningen kan ske ved opsætning af nye nedstroppede lofter.

Gulve oprettes så de i opfylder Dansk Byggeris normale tolerancekrav, defineret i publikationen 'Hvor går grænsen?' Kravet i en normal konstruktionsklasse er +/- 10 mm pr. 6 meter. Oprettningen kan ske ved spartling eller montage af nye strøgulve.

Omkostningen ved disse opretninger skønnes til ca. 500.000 kr., incl. moms.

Ad 1. Forbedringer:

Oprettning af vinduesfalse, vægge og lofter er ikke levetidsforlængende og kan ikke anses som en forbedring.

Oprettning af gulve er for udskiftning af selve overfladen levetidsforlængende, hvorimod opklodsningen og selve oprettningen ikke kan anses som en forbedring.

Forbedringsværdien for gulvet anslås til ca. 50.000 kr., incl. moms."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

SKADE

- 18.3 Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved »skade« forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revne-dannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke:

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

...

- 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 pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3.

...

- k** Køberens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten. Sådanne forhold er således ikke omfattet af formuleringen »fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt«, jf. punkt 18.3."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1965. Ejendommen er opført på et pladefundament, og der er udført ekstra pælefundering. Klagerne overtog ejendommen den 1/12 2019. I forbindelse med et planlagt renoveringsarbejde, konstaterede de skævheder i ejendommen.

Klagerne har anført, at skævhederne i ejendommen, herunder skævheder i vinduer, hjørner og gulve i sig selv er forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Desuden er der fortsat risiko for fremtidige sætninger. De har også anført, at det med de konstaterede skader ikke er muligt at videresælge ejendommen uden at lide et mærkbart økonomisk tab. Det er klagernes opfattelse, at de konstaterede forhold har nedsat ejendommens værdi med 800.000 kr., jf. indhentet vurdering fra

ejendomsmægler. Klagerne kræver, at selskabet dækker udgifter forbundet med at bringe sætningerne til ophør og udgifter forbundet med at rette skævheder i vindueshuller, døråbninger, mure, vægge, gulve og tag.

Selskabet har tilbudt opretning af betongulvet med selvnivellerende flydespartel på terrændækkets skævheder i de enkelte rum, så skævheder rettes op til under 13 mm pr. m. Der tages forbehold for den niveauforskel, som nødvendigvis vil fremkomme, da der ikke kan støbes i et stykke. Selskabet har i øvrigt afvist dækning.

Selskabet har anført, at der i forbindelse med ekstrarunderingen er sket en opretning af ejendommens facader samt tagkonstruktion, som er nødvendig og tilstrækkelig. Der er ikke udført en opretning af råbetongulve. Derimod må selskabet ligge til grund, at der forud for klagerens overtagelse af ejendommen var sket opretning ved selve gulvkonstruktionen med belægning. Da gulvkonstruktionen i hele ejendommen var fjernet allerede forud for anmeldelsen, har selskabet været afskåret fra at foretage en vurdering heraf. Det er selskabets opfattelse, at ejendommens skævheder først har "set dagens lys" ved klagerens "stripping" af ejendommen i forbindelse med de gennemgribende renoveringsarbejder i ejendommen. Disse forhold sammenholdt med de faktisk konstaterede sætninger i ejendommen, som efter selskabets vurdering ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. gældende praksis, har bevirket, at selskabet har måttet fastholde, at de anmelde forhold ikke udgør dækningsberettigende forhold, da ejendommens brugbarhed efter sit formål ikke er nævneværdigt nedsat, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Selskabet har herudover bemærket, at ejerskifteforsikringen ikke i øvrigt dækker mulige udfordringer i relation til planlagte eller tænkte ændringer til ejendommens planløsning, som ikke kan udføres på grund af de konstaterede forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra b. For så vidt angår klagerens bemærkninger om ejendommens værditab, har selskabet anført, at ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker udbedring af aktuelle skader på ejendommen og ikke et værditab.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klagerne at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens fundering, skævhederne i ejendommen eller andre byggetekniske forhold, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra den nivellering af gulvene som selskabet har tilbudt at dække. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret nævneværdige konstruktionsmæssige svigt i form af sætninger eller revner, som var til stede på overtagelsestidspunktet, og som kan henføres til mangelfulde funderingsforhold.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af skønserklæring af 4/12 2020 fremgår, at ejendommen i dag fremstår stort set uden revner, og at der hverken ses revner i ydervægge, indervægge eller fundamenter.

Herudover har nævnet lagt vægt på, at forholdene først er konstateret i forbindelse med en omfattende renovering af ejendommen, hvor havestuen nedrives, tæpper fjernes, skillevægge nedbrydes, lofter brækkes ned og trægulve brydes op. Syn- og skønsmanden har ligeledes vurderet det som acceptabelt, at husets skævhed ikke er anført i tilstandsrapporten med andre bemærkninger end uens fuger.

Nævnet har videre lagt vægt på, at differenssætningerne ikke skønnes at føre til betydende revnedannelser eller konstruktionssvigt. Nævnet henviser til, at den rådgivende ingeniør i rapport af 27/2 2020 har vurderet, at der kan forventes fremtidige differenssætninger fra nordøstgavl til sydvestgavl i størrelsen 1-2 cm over de næste 50-80 år, idet det må lægges til grund, at ekstrarunderingen er udført før 1980, at de øgede differenssætninger ikke vurderes at ville give betydende revnedannelser eller nogen form for konstruktionssvigt, idet forøgelsen er lille i forhold til de nuværende skævheder og især grundet den stive og sammenhængende fundaments-

og gulvkonstruktion, og at det ikke vurderes teknisk nødvendigt at foretage en yderligere ekstra fundering.

Nævnet har også henset til, at det bemærkes i rapporten, at fremtidige differenssætninger er under de i EC 7 Nationalt Anneks normalt accepterede for byggeri som det aktuelle, når der ikke forekommer væsentlige svigt i konstruktionen.

Det forhold – at den rådgivende ingeniør har anført, at "Det skal bemærkes, at den foretagne sætningsfremskrivning forudsætter nogenlunde uændrede belastningsforhold. Ved påbygning af f.eks. en ekstra etage forøges belastningen på jorden væsentlig og derved forøges differenssætningsrisikoen ligeledes", og at "Det skal endelig bemærkes, at eventuelle tunge tilbygninger bør friholdes i konstruktiv henseende fra nuværende bygning, og at der bør udføres geotekniske undersøgelser og funderingen udføres i henhold til resultaterne heraf ved tilbygninger" – kan ikke føre til, at skadebegrebet må anses for opfyldt, når der er tale om en ejendom fra 1965. Nævnet bemærker, at den rådgivende ingeniør i mail af 27/3 2020 har anført, at "Det er korrekt, at der med tiden vil kunne forekomme differenssætninger mellem tilbygning og oprindelig bygning. Der vil kunne forekomme differenssætninger mellem tilbygning og oprindelig bygning alene som følge af forskelligt opførelsetidspunkt/funderingsmetode, og dette selv ved korrekt fundering af begge bygninger. Derfor bør tilbygning helt generelt under alle omstændigheder friholdes i konstruktiv henseende fra oprindelig bygning. Dette er vigtigt i den aktuelle sag, hvor der vurderes forøgede skævheder. Det skal bemærkes, at fremtidige sætninger/differenssætninger af nuværende bygning vil ske langsomt og over mange år. Det skal også bemærkes, at væsentlige ombygninger/tilbygninger altid forudsætter en teknisk/geoteknisk vurdering og vil altid kunne medføre særlige foranstaltninger (f. eks. forstærkning af vægge/fundamenter ved indlægning af stålbjælker til erstatning for bærende vægge)".

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen,

Ankenævnet for Forsikring

22.

95685

men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sag 96166, 95647 og 93332.

Det, som klagerne i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand