

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. februar 2022 blev i sag nr. 96843:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1964. Klageren overtog ejendommen den 15/5 2020 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/3 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K3

Der er revnet tagsten. Det ses på sidebygning.

Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner.

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1

Der er revnedannelser i murværk mod have set indvendigt i stue.

K2

Der er revnedannelser i murværk på sidebygning, bl.a. mod hoveddør, i murværk mod indkørsel, og ved overgang til sidebygning mod have.

Note: Der er stedvist tale om bevægelsesrevner, der udløber fra revner i fundamenter, se pkt. 4.2. Efter reparation kan revner risikere at genopstå.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K3

Der er revner i sokkel, se f.eks. på sidebygning bl.a. mod indkørsel, ved overgang til sidebygning mod have, samt ved kælderdoor under køkken.

Note: Sætning kan medfører følgeskader i omkringliggende bygningsdele.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

4. Fundamenter/sokler

...

4.3

Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner?

Ja

Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem?

Der er sætningrevner på hvor den gamle garage (nu værelse) sidder fast på huset.

Både bagved og ved hoveddøren"

Korrespondancen for nævnet gengives i uddrag i det følgende. I klageskema af 11/5 2021 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

- Skadenr. ... – Sætningsskader.
- Skadenr. ... – Tagsten over udbygning der har forskubbet sig.

I bilag på sagen, klage over afvisning..., komme nærmere ind på de konkrete forhold der gør sig gældende på denne skadesag. Herunder henviser i øvrigt til indsigelsen den 18-03-2021. Disse bilag belyser grundlaget for dækning af skaden iht. ovenstående skadenumre.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Kravet er selvsagt at få udbedret de konstruktive forhold, som forsikrede ikke havde mulighed for at vide var til stede ved overtagelsen af bygningen. Der skal derfor udføres opretning af bygning og dertil udbedres følgeskader. Et direkte krav vil derfor ikke kunne stilles på nuværende tidspunkt, da dette kræver omfattende gennemgang af bolig."

Klagerens repræsentant har i et notat af 18/3 2021 vedlagt klagen bl.a. anført:

"Notat: Der gøres hermed indsigelse overfor selskabets håndtering af de enkelte forhold uden i øvrigt, at forholde sig til skadebegrebet, bygningsreglement og fakta på sagen.

Selskabet nægter at dække krav fra forsikrede, som forsikrede er berettiget til via sin ejerskifteforsikring. Man må udbedre årsagen før følgevirkningerne.

...

Historik

Hele den ombyggede garage har revet sig løs fra hovedbygningen, og sidevæggen har store huller/revner der går hele vejen igennem udefra og ind. I forbindelse med at forsikrede selv fik udbedret oplyste forhold, som de var vidende om vedr. kvisten på huset, gennemgik pågældende tømrermester også sidebygningen. Tømrer gjorde forsikrede opmærksom på, at han som fagperson fandt disse skader bekymrende, og han mente, at der *ikke* bare er tale om sætningsskader. Derfor blev forsikrede oplyst om, at dette skulle undersøges nærmere med fagperson og taksator.

Møde med taksator *(der er 2 taksatorer tilknyttet sagen)*

Til mødet med Taksator 1 deltager [klageren] (forsikrede) og [familie], der med sin baggrund som uddannet tømrer og 30 års erfaring i faget som Bygningskonstruktør, ville være mest egnet til en faglig dialog med taksator.

Taksator er nedladende i sine kommentarer og påtaler flere gange, at skaden på taget og bygningen intet har med hinanden at gøre. Herudover at der ingen grund er til at få lavet en geoteknisk rapport, da den ikke vil ændre noget og er en dyr fornøjelse. Taksator 1 oplyser endvidere, at det jo bare er 5 tegl der skal udskiftes og så er taget fikset.

Da [familie] påtaler, at det er tydeligt bygningen, herunder taget, har rykket sig mere siden den første reparation der er foretaget udvendigt (dokumenteret ved det er revnet igen), og at det derfor med stor risiko er tale om en sætning der *ikke* er færdig med at rykke sig, benægter Taksator 1. Taksator 1 benægter, at der vil ske yderligere sætning, '*da det er gamle skader som har sat sig det, det skal*'. Dette uagtet, at tømrer kan påvise flere nye sætninger, som tydeligt viser huset er i bevægelse.

Det videre forløb

Forsikrede finansierer selv jordprøve

...

[Geoteknisk firma]

Der er fremlagt rapport, som direkte dokumenterer, at jordforhold på grunden ikke er årsag til skævvridning i bygning eller de sætningsskader som forekommer i murværket.

Rapporten beskriver; at de konstaterede revnedannelser ikke kan henføres til jordbundsforholdene, men skyldes konstruktive årsager. Det vurderes at den sydøstlige del af tilbygningen skal optage meget store laster fra 1. salen og tagkonstruktionen, hvorved konstruktionen bøjer ud og derved revner.

Det er altså sandsynliggjort, at der på pågældende sag er tale om en konstruktionsmæssig belastning, som til fulde opfylder skadebegrebet i ejerskifteforsikringen, som derfor skal dække forholdet.

...

Ejerskifteforsikringen dækker for fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

...

Med ovenstående præciseres det, at den ejerskifteforsikring, som tilbydes køberen, ikke kun skal dække fejl, der slet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men også fejl, som nok er berørt i rapporten, men som er beskrevet misvisende eller klart ufyldestgørende, således at køberen ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage fejlens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ved sin beslutning om at købe ejendommen. Det afgørende er, om en køber på grundlag af rapportens beskrivelse af det pågældende forhold har været tilstrækkeligt advaret om fejlens karakter, omfang og betydning.

Der kan derfor ikke herske nogen tvivl om, at der er tale om et dækningsberettiget forhold i ejerskifteforsikringens forstand, da der er tale om et forhold der var til stede ved overtagelsen, men som ikke fremgår nogen steder eller er omtalt nogen steder. Ej heller fremgår der nogen tvivl om, at bygningsreglementet for den tids huse, ikke er overholdt. Der er derfor tale om en skade, som giver nærliggende risiko for skade på bygningen, hvis der ikke gøres noget nu.

Udover ovenstående er der tale om nærliggende risiko for skade på øvrige bygningsdele, idet der er dokumenteret nye sætninger, hvorfor selskabet er gået i dækning på taget. Nærliggende risiko tydes ved, at der vil udvikle sig en skade, såfremt der ikke sættes ind med omfattende forebyggende foranstaltninger eller vedligeholdelsesarbejder. Da det er dokumenteret, at det er konstruktionen der hiver bygningen ud og ikke jordbundsforhold, skal vi bede selskabet forholde sig aktivt hertil.

...

Den videre udbedring af tag, facader og gavle

Som det fremgår af de registrerede rapporter på sagen, som selskabets taksatorer til dato *ikke* vil tage til følge, da er der en markant skade på bygningens fysiske forhold, som nævneværdigt nedsætter værdien på huset og på sigt anvendelighed, idet huset trækker skævt og fra hovedhuset, hvorved bygningen sprækker og glider fra hinanden. Forhold som opfylder skadebegrebet og som på tidligere sager anerkendes i Ankenævnet for Forsikring.

Vi henviser derfor til forslag i fremlagte rapport på sagen, som fremkommer med mulig udbedringsløsning forholdet, at de store laster fra 1.sal og hovedbygning udbedres, således tilbygning aflastes fremadrettet.

Til dette foreslår vi der indhentes rapport fra uvildig ingeniør med beregninger og et fyldestgørende materiale på, hvordan disse forhold udbedres, således der ikke opstår yderligere i sætninger eller udfald af bygningen fremadrettet.

...

AK 80.035

...

AK 59.517

...

AK 52.679"

Klagerens repræsentant har i et notat af 11/5 2021 vedlagt klagen bl.a. anført:

"Notat: Klage over afvisning/fastholdelse omkring sætningsskader der er i bevægelse.
Tilbygning trækker sig væk fra hovedbygning og tag slår revner.

Vi skal i det store hele henvise til fremlagte og indhentede rapporter på sagen, som er fremlagt på portalen i Ankenævnet for Forsikring. Disse belyser med stor sandsynlighed, at der er forhold på bygningen, der gør at tilbygning trækker sig væk fra hovedbygning og derfor slår revner.

Selskabet har til dato oplyst man ikke vil dække forholdet, idet de mener det er nogle rødder fra træer der står langt væk fra bygningen. Det kan dog ud af rapporterne oplyses, at det netop afvises at være træerne, idet der fremgår af rapport mv., at underlag netop er stabilt og ikke porøst eller med let muldjord. Vi henviser til skrivelse af 18-03-2021. Der er således ikke overvejende sandsynlighed for, at det er træerne der forårsager disse skader.

Hvis selskabet skulle have ret heri, kan der oplyses, at genbo på selvsamme fundament og tættere på træerne, ville have en lignende skævhed i bygningen og sætninger, men det er der ikke. Dette begrundes blot påstanden om, at det ikke er træerne der er årsagen.

Hertil skal det nævnes, at der af ældre dato lå et bilværksted. Dette var reelt ulovligt at have på matriklen, da bygningerne ikke er bygget eller godkendt til erhverv. Alligevel blev store tunge køretøjer læsset af og repareret i den selvsamme garage, som nu er bygget om til en del af boligen. Det er denne del der nu viser sætningsskader, som fortsat bevæger sig.

Selskabet har vurderet, at de ikke vil dække fundamentet, idet de mener man blot kan lappe taget og derved komme uden om øvrige forhold på matriklen. Problemet er bare, at den løsning som selskabet har valgt, ikke virker. Det viser sig eksempelvis ved, at de reparationer der i så fald skal udføres, allerede nu er blevet større end først antaget, da huset fortsat er i bevægelse. Der er altså tale om, at selskabet prøver at slippe uden om den reelle skadeårsag og alene ønsker at lappe taget.

Med udgangspunkt i anmeldelsen omkring carport og tagkonstruktionen, da bør vi være rimelig enige i, at konstruktionen skal ændres samt rettes op og understøttes.

1. Her er dækning for nærliggende risiko for skade og
2. der kan konstateres en mangel og skade (de to forhold *skal* holdes adskilt jf. lovgivningen)

...

Der er tale om de fysiske forhold på bygningen, der tydeligvis nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, idet denne ikke kan bruges og ej heller vil kunne indgå i et fremtidigt salg af ejendommen, hvorfor der er nævneværdig nedsat værdi af ejendommen.

De fysiske forhold på bygningen dækkes af forsikringen, da der er nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger. Da tagkonstruktionen er svækket og derfor deformere samt skal udbedres idet der løber vand i konstruktionen, da er der tydeligt behov for omfattende forebyggende foranstaltninger, da der er nærliggende risiko for skade på bygningen i form af råd og svamp samt sammenstyrtning.

...

Rapporterne på sagen belyser ovenstående

Det er åbenlyst, at det er selskabet der gør brug af en ingeniør, som alene taler selskabets sag. Dette viser sig tydeligt i nedenstående. Der er i materialet fremkommet følgende fra ingeniør:

- Selskabets ingeniør påstår [geoteknisk firma] skulle konkludere, efter udført boring og prøvegravning mod nord, at tilbygningen er funderet på solid grund. Dog noteres der formuldede rodgange til 4 m under terræn.
- At [geoteknisk firma] finder formuldede rodgange i 4 meters dybde, viser at årsagen til sætningen er rødder under fundamentet, som dræner jorden under fundamentterne.

Der fremgår dog i [geoteknisk firma] svar i rapporten, intet om rødder.

Der er i materialet fremkommet følgende fra [geoteknisk firma]:

- I håndkopboringen der blev udført den 10. december 2020 blev det ligeledes konstateret at der træffes bæredygtige aflejringer 0,90 m under terræn.
- De konstaterede revnedannelser kan ikke henføres til jordbundsforholdene, men skyldes konstruktive årsager. Det vurderes at den sydøstlige del af tilbygningen skal optage meget store laster fra 1. salen og tagkonstruktionen, hvorved konstruktionen udbøjer og derved revner.
- Bygningen er funderet på bæredygtige aflejringer ved prøvegravningen. Der henvises til afsnittet om sætningsforhold og udbedringsforslag.

Der er således intet i [geoteknisk firma] rapport der indikerer, at der skulle være tale om forhold der udgør skader fra træerne eller disses rødder. Derimod er det klart beskrevet, at det ikke skyldes jordbundsforhold, men derimod konstruktive årsager på bygningen! Dette er ydermere bevist

ved, at alle forhold i undergrunden ses korrekte og dermed er huset funderet korrekt og på korrekt bundlag. Derimod ses de store kræfter fra tilbygningen at trække i den øvrige del af huset, hvorfor disse slår revner. Det bliver klart dokumenteret og sandsynliggjort i rapporten fra [geoteknisk firma].

At selskabets tilkaldte ingeniør har konkluderet forhold, som ej findes i rapporten fra [geoteknisk firma] og i øvrigt opdigter sine dertil selvtilegnede konklusioner, det må stå for hans egen regning, men kan aldrig blive forsikredes hovedpine.

Vi ser os meget uforstående overfor, at Alm. Brand tydeligvis har noteret sig ud fra vores indsigelse, at fagpersonen fra [geoteknisk firma] har udtalt, *at det ikke kan være træerne*, men at de på trods af denne udtalelse, fortsat holder fast i udtalelsen fra ingeniøren omkring rødder i jorden. Dette til trods, at ingeniørens ekspertise *ikke* var træer, og at en med stor erfaring indenfor jordbundsforhold, [geoteknisk firma], udtaler at ingeniørens udtalelse ikke kan stemme med faktiske fund på matriklen, hvilket burde vægte højt.

Der er således intet i [geoteknisk firma] rapport der indikerer, at der skulle være tale om forhold der udgør skader fra træerne. Dette er ydermere bevist ved, at alle forhold i undergrunden ses korrekte og dermed er huset funderet korrekt og på korrekt bundlag. Derimod ses de store kræfter fra tilbygningen at trække i den øvrige del af huset, hvorfor disse slår revner. Det bliver klart dokumenteret og sandsynliggjort i rapporten fra [geoteknisk firma]. Herunder skal det nævnes, at selskabet har bevisbyrden for deres påstand."

Selskabet har i brev af 1/6 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

**"Sagens forløb
Sætningsskaden**

Kunden anmeldte den 18. maj 2020, at de dagen efter deres overtagelse (15. maj 2020), havde konstateret sætningsskader på vægge og murværk.

Forholdet sendes til vores skadekonsulent, som besigtiger ejendommen den 26. maj 2020. Vores skadekonsulent sender afgørelse til klager – bilag B. Ved besigtigelsen bliver der anmeldt ulovlige elinstallationer, hvorfor disse er beskrevet i bilag B.

Klager vender tilbage og vores skadekonsulent besigtiger igen den 29. oktober 2020, hvor det fastholdes, at der ikke er dækning for revnerne / sætningerne på ejendommen.

I midten af december 2020 overgår sagen til ny skadekonsulent efter henvendelse fra klager.

Lige inden den nye skadekonsulent besigtiger ejendommen den 22. december 2020 modtager vi kopi af den Geotekniske undersøgelse, som klager har fået udført i november 2020 – klagers bilag 'Geoteknisk- Rapport – ...' Efter besigtigelsen udarbejdes mail til klager – Bilag C.

Klagers rådgiver giver en tilbagemelding – klagers bilag 'Ingeniør – Notat 01 ... Sætningsskade'.

Selskabet sender herefter selskabets afgørelse af sagen – bilag D.

Tagskaden

I forbindelse med besigtigelsen den 29. oktober 2020 bliver det oplyst, at der er forskydninger på taget og at der mangler understrykning.

Vores skadekonsulent vurderer, at der er tale om 5 til 10 tagsten, der skal lægges på plads.

Klagers egen tømrermester mener, at hele taget skal skiftes jf. klagers bilag 'Tilbud på tagarbejde af uvildig tømrer'.

Da der ikke er enighed om omfanget af reparationen, mødes klager, klagers tømrer, selskabets samarbejdspartner/tømrer samt vores skadekonsulent. Herefter sender vores skadekonsulent opgørelse af skaden – se klagers bilag 'Generelt skadebrev 16-02-2021'.

Klager klager over afgørelsen på begge skader – klagers bilag '... – Klage over afgørelsen 18.03.2021', hvilket selskabet besvarer jf. bilag E.

...

Sætningsskaden

Ved den ene af vores besigtigelser var det primært revner mellem den oprindelige beboelse og sidebygningen samt øvrige revner, der blev klaget over.

Sidebygningen er opført samtidig med beboelsen, men har i midt 1980'erne ændret anvendelse fra garage til beboelse.

I den tilstandsrapport, der er udarbejdet i forbindelse med klagers køb af ejendommen, står der blandt andet under facader/gavle:

- Der er revnedannelser i murværk mod have set indvendigt i stue. Forholdet har fået karakteren K1.
- Der er revnedannelser i murværk på sidebygningen, bl.a. mod hoveddør, i murværk mod indkørsel, og ved overgang til sidebygningen mod have. Note: Der er stedvist tale om bevægelsesrevner, der udløber fra revner i fundamenter, se pkt. 4.2. Efter reparation kan revner risikere at genopstå.
Karakteren K2.

Karakteren K2 beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skade på andre bygningsdele.

Under punktet 4.2. sokkel, står der;

Der er revner i sokkel, se f.eks. sidebygning bl.a. mod indkørsel, ved overgang til sidebygning mod have, samt ved kælderdoor under køkken. Note: Sætning kan medføre følgeskader i omkringliggende bygningsdele. Forholdet har fået karakteren K3.

K3 beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

I tilstandsrapporten henviser den bygningssagkyndige revnerne i facader/gavl til punktet sokkel, hvor der står andre revner nævnt, dette forhold har fået karakteren K3. Endvidere har den bygningssagkyndige oplyst, at man kan risikere at revnerne genopstår efter udbedring.

I tilstandsrapporten, under punktet facader/gavle samt under sokkel, står der 'blandt andet', hvilket vil sige, at ikke alle revner er nævnt, men alene enkelte/nogle af revnerne/sætningerne.

Selskabet mener, at klager via tilstandsrapporten, er blevet advaret mod sætninger og revner, som er alvorlige og kritiske for ejendommen. Vi mener derfor, at klager er behørigt advaret, hvorfor forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet er opmærksom på, at klager mener, at der er årsagssammenhæng mellem revnerne/sætningerne og de skader der er på tagkonstruktionen.

Den geotekniske rapport fastslår, at revnedannelserne ikke kan henføres til jordbundsforholdene, men skyldes konstruktive årsager. De vurderer ligeledes, at den sydøstlige del af tilbygningen skal optage meget store laster fra 1.salen og tagkonstruktionen, hvorved konstruktionen udbøjer og derved revner. Se klagers bilag 'Geoteknisk-Rapport – ...', punkt 11. Her fremgår det ligeledes, at en udbedring er uden for deres fagområde.

Det er forsat selskabet ubekendt, hvilken undersøgelse det geotekniske firma har foretaget, for at kunne fastslå ovenstående.

Klagers egen tømrer, selskabets skadekonsulent og en rådgivende ingeniør har ikke kunne konstatere konstruktive årsager til sætningerne. Det skal oplyses, at klagers egen tømrer har haft konstruktionen åbnet i forbindelse med en fællesbesigtigelse.

Klagers ingeniør konkluderer jf. klagers bilag 'Ingeniør – ..., Sætningsskade':

...

At [geoteknisk firma] finder formulede rodgange i 4 meters dybde, viser at årsagen til sætningen er rødder under fundamentet, som dræner jorden under fundamenterne. Dræningen gør, at jorden under fundamentet skrumper, og medfører at fundamentet sætte sig.

Ingeniøren henviser ligeledes til BYG-ERFA-blad, som selskabet vedlægger som bilag F.

Selskabet har derfor anbefalet klager at rette henvendelse til kommunen, således at træerne kan fældes.

Klagers rådgiver har tidligere henvist til tre kendelser. Umiddelbart mener selskabet ikke, at kendelserne kan sammenlignes med det aktuelle forhold, revner og sætninger.

Kendelse nr. 80.035. Klager har ikke et forbehold i policen, som der er tilfældet i kendelsen. Samtidig må selskabet meddele, at karakteren K1 ikke kan sammenlignes med de forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten, der er udarbejdet for klagers ejendom, som har fået karakteren K2 og K3.

I kendelsen 59.517 er Kvalitetsmærkerapporten en del af betingelserne og der er reparationsudgiften for sætningsskaden anslået til 3.000 kr. Nævnet udtaler endvidere, at de ikke har taget stil-

ling til, hvad der ville gælde, hvis kvalitetsmærkerapporten ikke var gjort til en del af forsikringsbetingelserne.

I klagers tilfælde, er der ikke en kvalitetsmærkerapport, ligesom reparationsudgiften for sætnings-skaderne ikke er anslået. Selskabet mener derfor ikke, at kendelsen kan sammenlignes med det anmeldte forhold.

Den sidste kendelse 52.679 vedrører en husforsikring. Da de aktuelle skader, der er klaget over, er anmeldt på en Ejerskifteforsikring, mener vi ikke, at kendelsen kan sammenlignes med de anmeldte forhold.

Tagskaden

Ved vores skadekonsulents besigtigelse ses der utætheder og forskydninger af tagsten ved udbygningen. Der er ca. 5 til 10 tagsten, som skal omlægges. Vi beder klager om at indhente et tilbud og sende det til selskabet.

Selskabet har modtaget tilbuddet fra klagers tømrer, som er en totaludskiftning af taget. Se klagers bilag 'Tilbud på tagarbejde af uvildig tømrer'.

Der foretages efterfølgende en fællesbesigtigelse på ejendommen. Formålet er at fastslå skadeomfanget. Der er 5 til 10 tagsten, som skal omlægges og understryges. Taksator noterer, at der eventuelt er lidt flere tagsten, som skal lægges på plads og understryges. En enkelt rygning mangler understrygning/mørtel og zink- og blyinddækningen skal ind til gavlen, når tagsten rettes op. Selskabet har modtaget overslag fra vores samarbejdspartner på 9.709,38 kr. inkl. moms, som gerne vil udføre arbejdet. Der vil fra erstatningen blive trukket den gældende selvrisiko på 5.300 kr.

Både selskabet og klager har taget billeder. Se henholdsvis bilag G og H.

Af billederne kan man se, at der er flere end 10 tagsten, som skal omlægges og understryges. Vi har fået oplyst af vores samarbejdspartner, at arbejdet kan udføres for det oplyste beløb.

Selskabet fastholder derfor, at det ikke er nødvendigt at udskifte hele taget, som oplyst af klagers tømrer.

Hvis det er fordi klager ønsker et helt nyt tag, så kan vores andel udbetales, når taget er udskiftet og vi har modtaget dokumentation for dette.

Konklusion

Selskabet mener, at klager er behørig advaret i tilstandsrapporten om, at ejendommen havde revner og sætninger.

At klager eller dennes rådgiver ikke kunne vurdere, at revner og sætninger ikke bare kunne 'lappes' af en murer, mener vi ikke ændrer på, at der i tilstandsrapporten er beskrevet alvorlige og kritiske skader. Selskabet mener ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Med hensyn til omlægning og understrykning af tagsten, så har selskabet en håndværker, som vil reparere taget. Selskabet kan derfor ikke tilbyde en totaludskiftning af taget, som klagers tømrer mener er nødvendig."

Klagerens repræsentant har i brev af 24/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Årsagen til at der blev rekvireret en ingeniør var, at taksator der var ude på dette tidspunkt *ønskede*, at der skulle ske en gennemgang af en ingeniør for at få alle forhold på plads inden der blev taget stilling til sagen.

Hverken [klageren] er enige i, at det skulle være tømrer der har sagt, at der ikke kan henvises til konstruktive årsager. Ej heller at det var tømrer der udpegede en ingeniør.

Det korrekte er at forsikredes tømrer sagde '*god for*' pågældende ingeniør som Alm. Brand normalt anvender!

Forsikrede skulle modtage nummeret fra taksator, hvorefter der blev taget kontakt, som aftalt med taksator. **BEMÆRK:** det er taksator der beder om *alle* forhold bliver belyst og henviser til ingeniør, hvorfor regningen for besigtigelse og udfærdigelse skal afholdes af selskabet og ikke af forsikrede.

Herudover skal vi på ny bede selskabet dokumentere deres påstand omkring rodnet og rødder under fundament er årsag til sætninger. Dette er der på ingen måde givet udtryk for i rapporten. Det er selskabets selvtilregnede konklusion. At henvise til et ark fra BygErfa udgør ingenlunde dokumentation på sagen.

At konkludere sådanne forhold er direkte usandt. Vi skal her fremføre ordlyden i konklusionen fra selskabets ingeniør:

- *[Geoteknisk firma] konkluderer, efter udført boring og prøvegravning mod nord, at tilbygningen er funderet på solid grund. Dog noteres der formodede rodgange til 4 m under terræn.*
- *At [geoteknisk firma] finder formodede rodgange i 4 meters dybde, viser at årsagen til sætningen er rødder under fundamentet, som dræner jorden under fundamenterne.*

Det øverste punkt beskriver, hvad der reelt står i rapporten fra [geoteknisk firma]. Nederste punkt er aldrig konkluderet i rapporten, men konkluderes af ingeniør, på baggrund af første punkt. Det er dog grebet ud i luften, da [geoteknisk firma] direkte konkludere, at huset er funderet på solid grund. At ingeniør udtaler sig uden baggrund eller dokumentation herfor kan aldrig tillægge sagen værdi eller komme selskabet til gode.

...

Der er således intet i [geoteknisk firmas] rapport der indikerer, at der skulle være tale om forhold der udgør skader fra træerne. Dette er ydermere bevist ved, at alle forhold i undergrunden ses korrekte og dermed er huset funderet korrekt og på korrekt bundlag. Derimod ses de store kræfter fra tilbygningen at trække i den øvrige del af huset, hvorfor disse slår revner. Det bliver klart dokumenteret og sandsynliggjort i rapporten fra [geoteknisk firma].

Vi finder derfor selskabets '*bevisførelse*' fra ingeniøren fuldstændig håbløs og hullet. Der bliver konstateret forhold, som ikke er nævnt i rapporten. Herunder skal det nævnes, at selskabet har bevisbyrden for deres påstand, som de vil have svært ved at løfte, idet ingeniør ikke har baggrund

eller uddannelse for at kunne udtale sig om sådanne forhold. Derimod taler rapporten for forsikredes sag, idet der tydeligvis er store mangler forbundet med konstruktionen af huset, som skævvrides grundet de store laster.

Grundbegrebet og dækningsregler jf. lovgivning:

...

Hvorvidt der foreligger en konstruktions- eller byggefejl, har dermed efter ankenævnets praksis afgørende betydning for, om en skadesårsag er dækket af ejerskifteforsikringen. En konstruktions- eller byggefejl er dækningsberettiget, såfremt forholdet udgør en nærliggende risiko for skade. Da der er fundet dækningsberettigede skader på bygningen i form af skimmel og sætningsskader grundet konstruktionen, da er forholdet opfyldt jf. lovgivningen samt ordlyden i betingelserne, hvorfor forholdet er dækningsberettiget.

Teoretisk sigter begrebet 'nærliggende risiko for skade' til situationer, hvor der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejder. Det fremgår dermed ikke af mindstedækningsbekendtgørelsen, at det er en forudsætning, at der som følge af forholdet er indtrådt en konkret skade.

Konklusion

...

Tilstandsrapporten tjener i et vist omfang som varedeklaration på ejendommen. En del af købers sikkerhed efter forbrugerbeskyttelsesloven består netop i, at køber har bedre mulighed for at gennemskue eventuelle mangler ved ejendommen. Det er dermed problematisk, såfremt køber ikke fuldt ud kan stole på oplysningerne i tilstandsrapporten, såfremt oplysningerne i tilstandsrapporten ikke er troværdige.

* U.2010.3165H

...

Det kan af dommen udledes, at en forkert karakterangivelse i tilstandsrapporten af en skade kan føre til, at forholdet er omfattet af forsikringens dækningspligt. Afgørende er, om oplysningerne er egnede til at give køber tilstrækkeligt kendskab til skaden.

Det er oplysningerne i tilstandsrapporten ikke, hvorfor ovenstående kendelse kan relateres 1-til-1 med nærværende sag, idet forhold på matriklen ikke er korrekt angivet i rapporten. Der er tale om fortsatte sætningsskader og bevægelser, som skulle være anført anderledes i tilstandsrapporten.

Vi må på ovenstående baggrund og fremlagte rapporter på sagen fastholde kravet og oplyse om, at det ingenlunde er korrekt, at der på sagen er tale om '*forsikredes ingeniør*'. Det er et direkte usandt forhold.

Herudover skal vi gøre det helt klart, at forsikringsselskabet ikke på noget tidspunkt i sagen har fremlagt dokumentation for deres fremsatte påstande om rødder i jord eller at disse skulle være årsag. Tvært imod er det modsatte beskrevet og fremlagt på sagen.

Det skal ydermere oplyses, at selskabet fremhævnning af forhold, som er sket ude på matriklen, men ej er belyst eller dokumenteret noget sted, ikke kan tillægge sagen værdi. Herunder at der ikke kan henvises til konstruktive årsager, hvilket er direkte usandt jf. rapporten på sagen, som netop oplyser om, at bygningen trækker store laster.

Vi må forholde os til fremlagt fakta på sagen og de saglige og faglige udtalelser der er kommet på området, som må være afgørende for den endelige afgørelse af sagen. Alt andet kan ikke have værdi for sagens udfald."

Selskabet har i brev af 18/7 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet kan ikke genkende rådgers udlægning af sagen. Vi henviser til vores tidligere svar til Nævnet.

Samtidig skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet ikke har afvist forholdet med, at det ikke opfylder skadesbegrebet, men at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Ved vurdering om forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, vurderes det, hvad klager kunne forvente ud fra tilstandsrapportens karakter og beskrivelse af forholdet.

Klager har i tilstandsrapporten fået oplyst, at der er revnedannelser i murværket og sokkel. Samtidig har klager fået oplyst, at der er tale om bevægelsesrevner og de kan risikere at genopstå efter reparation. Forholdene har fået karakteren K2 og K3, som er alvorlige og kritiske skader. Ligesom karakteren beskriver, at der kan ske skade på øvrige bygningsdele på grund af sætningerne.

De undersøgelser der er foretaget, viser ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

For at et forhold er dækket af Ejerskifteforsikringen, så skal forholdet være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det mener vi ikke er tilfældet ud fra de undersøgelser, der er foretaget. Ifølge rapporten fra [geoteknisk firma] er ejendommen funderet korrekt. Der er således intet, som tyder på, at forholdet vil udvikle sig voldsomt og/eller at der er voldsomme restsætninger.

[Geoteknisk firma] har ikke påvist eller på anden måde underbygget, at det er konstruktive fejl ved bygningen, som er årsagen til revnerne.

Uanset hvem der har udpeget og/eller ønsket den pågældende ingeniør, så kunne der ikke ved undersøgelsen konstateres forhold, som underbygger [geoteknisk firmas] udtalelse.

Vi skal henlede opmærksomheden på, at det ikke er selskabet, men den rådgivende ingeniørs bedst bud, at årsagen skyldes rodnet og rødder under fundamentet, er den primære årsag til sætningerne. Derfor er klager blevet anbefalet at kontakte kommunen, for at få træerne fjernet, ligesom der er udleveret et BygErfarblad – bilag F – som beskriver problemer med store træer nær bygninger.

I den forbindelse skal vi gøre opmærksom på, hvis årsagen er træerne/rødderne, så mener selskabet ikke, at forholdet er omfattet af Ejerskifteforsikringen. Det er et forhold, som ligger udenfor bygningen. Samtidig er følgende af træerne/rødderne ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at selskabet ikke har et samarbejde med den rådgivende ingeniør. Det er korrekt, at selskabet tidligere har anvendt ham, ligesom vi bruger andre rådgivere, ingeniører, geoteknikere mv.

Klagers rådgiver har henvist til dommen U2010.3165H. Vi mener ikke, at sagen kan sammenlignes med den aktuelle skade.

...

Selskabet henviser til vores tidligere svar til Nævnet og fastholder, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og forholdet ikke er klart forkert beskrevet, hvorfor forholdet ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen."

Til dette har klagerens repræsentant fremsendt brev af 9/8 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Tilstandsrapporten henviser til sokkel og murværk, mens det kan konstateres, at der er tale om konstruktive løsrivelser i bygningen samt underliggende forhold i fundamentet. Derfor må der her være tale om klart forkert og manglende beskrivelse af forholdet.

...

Da køber selvsagt ikke ud fra en K2 i tilstandsrapporten, kan koble dette med en betydelig ekstra udgift til ekstra fundering og oprettelse af konstruktive forhold på huset, må sagen anses for værende dækningsberettiget og klart og markant forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Desuden henviser selskabet til én enkeltstående K3 som er nævnt i fundament. Denne står selvsagt ikke alene, idet der er fremvist forhold, som klart taler for, at denne ikke er korrekt beskrevet. Der er således flere forhold på sagen der gør, at forhold omkring sokler og murværk skulle have været markant mere retvisende i dens beskrivelse. Der er alene lagt op til, at forsikrede får kigget på dette, da der er tale om forhold, som kan repareres og skal tilses løbende. Der er således tale om en markant forkert beskrivelse, da forholdet kræver, at huset efterfunderes og der foretages statiske beregninger af trækkraften i sidebygningen, således denne ikke løsriver sig. Det skal sikres bygningen ikke står for nærtliggende sammenstyrt og udgør risiko for forsikrede.

Der er klart fremlagt at der med få ugers mellemrum kan konstateres markante ændringer, idet huset fortsat sætter sig. Dette er dokumenteret både i forhøjet tilbud fra selskabets tømrer, men også via yderligere udtalelse fra fagpersoner på området – herunder [geoteknisk firma]. Dette er fremlagt i skrivelse af 11. maj 2021 og i dennes rapport. Selskabet har aldrig moddokumenteret dette!

...

Selskabet påstår nu, at de aldrig har henvist afvisningsårsag til, at ingeniør skulle have sagt der var rødder! Det fremgår da ellers ret tydeligt og klart af sagens akter. Det må selskabet naturligvis forholde sig til. Man kan ikke pludselig lave om i afvisningsårsagen og påberåbe sig andet – slet ikke så sent i forløbet.

Den 25-03-2021 i mail til [klagers repræsentant] påberåber selskabet sig ellers rodnet og træer og henviser til ingeniør udtalelse, som værende baggrund for afvisning. Altså er der nu modsatte informationer på sagen afgivet af selskabet."

Klagerens repræsentant har i brev af 27/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

- Der er **deformering** af gavle der svajer grundet konstruktionen, ikke lever op til reglerne, og gulv ikke er lagt efter, at blive brugt til tunge køretøjer.
- Konstruktionen er tydeligvis **svækket**, idet gavlene giver sig og fortsat giver sig, hvilket dokumenterer disse ikke er opført korrekt og/eller har fast i de dertil indrettede konstruktioner på hovedbygningen, med nærliggende risiko for skade.
- Der er **fejl i konstruktionen**, som ikke lever op til reglerne om tyngde og byrde og last fra øvrige bygninger, grundet disse er konstrueret forkert.
- Der er **fejlmønteret** af underliggende konstruktion, som bærer hele opbygningen og derfor udgør en nærliggende risiko for skade. Der er allerede sket skade på bygningen heraf.
- Der er **manglende og nedsat funktion** af huset, beboelsen, idet dette svajer og bøjer og ikke kan bære belastningen og nedsætter enhver brug af ejendommen.

...

Konklusion

Af de samme grunde må skaderne i gavle og tag objektivt set anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporterne, idet der intet er nævnt herom. Der er således ikke beskrevet nogen skader med karakteren K2 og ikke med K3 eller UN, og det fremgik heller ikke på anden måde, herunder af henvisningen fra sælger eller henvisning til yderligere rapporter forud for købet, at der var risiko for, at der var skader i bygningen og at en udskiftning af gavle og tagkonstruktion i ejendommen ville blive nødvendig.

Forsikrede har derfor ikke fået sådanne oplysninger, at de har haft mulighed for at tage skadernes reelle betydning i betragtning. De nu konstaterede skader er herefter heller ikke undtaget fra forsikringsdækning i medfør af forsikringsbetingelserne (jf. bilaget til bekendtgørelsen om dækningsomfanget, pkt. 4, første underpunkt).

Forsikringsselskabets anbringende om, at dækning er undtaget i medfør af forsikringsbetingelserne (jf. bilaget til bekendtgørelsen om dækningsomfanget, pkt. 3), kan ikke tages til følge, da det må lægges til grund, at årsagen til skaderne er, at huset er konstrueret forkert og på et ikke korrekt anlagt bærende tagkonstruktion og fundament, og at årsagen til skaderne således var til stede ved forsikredes overtagelse af ejendommen.

Som minimum bør korrekt karakterangivelse i tilstandsrapporten således være UN. Da ville forsikrede have mulighed for at forholde sig til skaderne, såfremt disse var angivet. Men intet er nævnt, til trods for gavle er med flere fejl og taget og fundamenter ikke er tilstrækkeligt udført. Det havde forsikrede selv sagt ikke mulighed for at vide ved overtagelse af ejendommen, med henblik på tilstandsrapporten, som skulle angive at være et troværdigheds dokumentet, der beskriver bygnings beskaffenhed.

Det konkluderes sort på hvidt, at der er nærliggende risiko for skade, såfremt konstruktionen ikke udbedres med særligt omfattende arbejder. Herunder skal tagkonstruktion bygges op, gavle skal af og der skal understøttes og opbygges korrekt konstruktion, som underlag for en korrekt bærende bygning. Det er med stor sandsynlighed, at der vil ske yderligere skade jf. rapporten, idet der i områder mangler i særdeleshed bærende konstruktion, hvor gavle kan give sig helt op mod 3 cm, nogen steder mere. Det er derfor med stor sandsynlighed at gavle og tag vil knække på sigt og gå itu.

Der er jf. reglerne og skadebegrebet klarhed om, at sådanne forhold skal dækkes af produktet, ejerskifteforsikringen, og herunder medgiver loven bag produktet, at når disse forhold hverken er

nævnt eller kommenteret, da kunne forsikrede selv sagt ikke vide, at denne skulle stå med en betydelig risiko og markant udgift kort efter overtagelsen og dermed pille en hel gavl ned og bygge dette totalt om. Herunder tagkonstruktionen. Igen – der er altså tale om et dækningsberettiget forhold jf. betingelsernes ordlyd, lovhjemmel bag produktet.

Sluttelig skal det oplyses, at forholdene ikke er korrekt nævnt og beskrevet i tilstandsrapporten og dette ikke kan danne grundlag for en afvisning, idet disse opfylder skadebegrebet jf. lovgivning herom."

Hertil har selskabet i brev af 11/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet kan ikke genkende rådgivers beskrivelse af forholdene på ejendommen. Selskabet henviser til vores tidligere besvarelser til Nævnet.

Selskabet bemærker, at klagers rådgiver henviser til en rapport, hvor der står, at gavlen kan give sig helt op til 3 cm, nogen steder mere. Selskabet har umiddelbart ikke denne rapport. Hvis klager eller dennes rådgiver mener, at den har betydning for sagen, bedes de sende rapporten."

Heroverfor har klagerens repræsentant i brev af 29/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget selskabet svar på sagen. Det kommer *ikke* bag på os, at selskabet nu ikke længere kan kende udlægning af sagen og prøver at komme væk fra fakta, som er fremlagt og dokumenteret.

Vi må i det hele henvise til lovgivning bag produktet og ydermere til de konkrete beviser som er fremlagt sagen og dokumentere de konkrete forholdet. Herunder, at forsikringsselskabet har gjort brug af en rådgiver der ikke kender til jordbundsforhold og alligevel udtaler sig på området. Helt håbløst!

Der er tale om aktive sætninger, som fortsat giver problemer i både tag-, og sidekonstruktion. Der er derfor tale om et markant forkert beskrevet forhold i tilstandsrapporten og derfor også en helt forkert og fejlslagen tilgang til sagen fra selskabets side."

Nævnet har fået forelagt korrespondancen og bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af en geoteknisk rapport af 10/12 2020 fremgår bl.a.:

"1 Besigtigelse

[Geoteknisk firma] har ved tilsyn den 16. november 2020 gennemgået bygningen udvendigt, såvel som indvendigt.

Der blev på tilsynstidspunktet konstateret store revner imellem den kælderløse del og kælderen samt i tagkonstruktionen, som kunne tyde på sætninger af den nordlige gavl af den kælderløse del.

Ved et tilsyn den 10. december 2020 blev ejendommen besigtiget igen og der blev udført en kort håndkopborring i det sydøstlige hjørne ved bygningen.

2 Konklusion

Vores boring og gravning viser, at bygningen er funderet på bæredygtige aflejringer af slapt ler.

I håndkopboringen der blev udført den 10. december 2020 blev det ligeledes konstateret at der træffes bæredygtige aflejringer 0,90 m under terræn.

De konstaterede revnedannelser kan ikke henføres til jordbundsforholdene, men skyldes konstruktive årsager. Det vurderes at den sydøstlige del af tilbygningen skal optage meget store laster fra 1. salen og tagkonstruktionen, hvorved konstruktionen udbøjer og derved revner.

...

En udbedring er beliggende uden for vores fagområde.

3 Markarbejde

Der blev i december 2020 udført 1 stk. geoteknisk prøveboring uden foringsrør samt 1 stk. prøvegravning udgravet til fundamentsunderkant. I boringen blev der udført styrkeforsøg i alle relevante aflejringer, ligesom betydende laggrænser blev indmålt.

Borestedet er markeret på arealet med det monterede pejlerør.

Nivellement af terræn ved borested og gravning er udført med fixpunkt kote 10.00 (relativ) på dækseloverkant. Stedet er angivet på bilag nr. 1.

Den 12. december 2020 blev der udført 1 stk. kort håndkopboring i det sydøstlige hjørne af den kælderløse del af bygningen, for at verificere, niveau for intakte aflejringer.

...

5 Geologiske forhold

Ifølge gamle kort fra området, skulle der løbe en gammel drængrøft langs det nordlige skel. Der er dog ikke konstateret blødbundsaflejringer eller fyldjord i gravningen.

I boringen træffes under 0,75 m grus- og muldfyld, en øvre zone af senglaciale smeltevandsaflejringer af sand. Herunder træffes glaciale aflejringer af moræneler.

I gravningen blev der i og under funderingsniveauet konstateret en øvre zone af senglaciale flydejordsaflejringer af sandet ler. Herunder træffes glaciale aflejringer af moræneler.

I håndkopboringen som blev udført i det sydøstlige hjørne blev der konstateret senglaciale flydejordsaflejringer af ler 0,90 m under terræn. Håndkopboringen er ikke optegnet på et boreprofil, men er kun udført for at verificere niveau for intakte aflejringer.

Se i øvrigt de detaljerede beskrivelser på boreprofilerne.

...

7 Funderingsforhold

...

Bygningen er funderet på bæredygtige aflejringer ved prøvegravningen. Der henvises til afsnittet om sætningsforhold og udbedringsforslag.

...

9 Sætningsforhold

Med de konstaterede jordbundsforhold er bygningens fundamenter i ro.

...

11 Udbedringsforslag

Med de konstaterede jordbundsforhold er der ikke behov for fundamentsforstærkninger.

De konstaterede revnedannelser kan ikke henføres til jordbundsforholdene, men skyldes konstruktive årsager. Det vurderes at den sydøstlige del af tilbygningen skal optage meget store laster fra 1. salen og tagkonstruktionen, hvorved konstruktionen udbøjer og derved revner.

...

En udbedring er beliggende uden for vores fagområde.

...

Boreprofil

...

Jordart – Karakterisering

0 FLISER, iflg. Boreleder

0a FYLD: GRUS, brun, iflg. Boreleder

- 1 FYLD: MULD, leret, stærkt sandet, enkelte gruskorn, okkerudfældninger, brun
- 2 SAND, fint – mellemkornet, leret, svagt siltet, enkelte gruskorn, formuldede rodgange, okkerudfældninger, lysbrun
- 3 MORÆNELER, svagt siltet, sandet, svagt gruset, stenet, forvitrede sten, mangan – og okkerudfældninger, brun
- 4 MORÆNELÆR, svagt siltet, sandet, svagt gruset, stenet, formuldede rodgange, forvitrede sten, mangan - og okkerudfældninger, brun
- 5 MORÆNELÆR, svagt siltet, sandet, enkelte gruskorn, stenet, forvitrede sten, okkerudfældninger, gråbrun
- 6 MORÆNELER, siltet, svagt sandet, enkelte gruskorn, stenet, rodrester, forvitrede sten, okkerudfældninger, gråbrun
- 7 MORÆNELER, svagt siltet, sandet, gruset, stenet, formuldede rodgange, forvitrede sten, okkerudfældninger, kalkholdigt, lysgråbrun
- 8 MORÆNELER, siltet, sandet, gruset, stenet, forvitrede sten, okkerudfældninger, kalkholdigt, lysgråbrun
- 9 MORÆNELER, svagt siltet, sandet, gruset, stenet, forvitrede sten, okkerudfældninger, kalkholdigt, lysgråbrun
- 10 MORÆNELER"

Af mail af 22/12 2020 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg fik fremvist de revner/sætninger der er på bygningen, herunder oplyste I følgende:

- I har først konstateret, at revnerne er gennemgående, altså også fremgår indvendigt flere steder, da I havde demonteret forsatsvæg i forbindelse med udbedring af ulovlig elinstallationer.
- Revnerne/sætningerne er blevet større/bredere siden overtagelsen - Du har sendt et billede fra marts måned.
- Tilstandsrapporten er udarbejdet mens udestue i have stadig stod der - Udestue er fjernet i perioden fra tilstandsrapporten er udarbejdet og til Jeres overtagelse, da sælger fik påbud herom fra kommunen.

Jeg oplyste, at jeg ikke vil tage endelig stilling til de enkelte revner/sætninger, før vi kender årsagen til dem - Her har jeg ligeledes oplyst, at det er Jer der har dokumentationspligten - Hvorfor

Ankenævnet for Forsikring

18.

96843

det er Jer, der i første omgang skal afholde udgifter til ingeniør for hans besigtigelse/vurdering af årsag.

Jeg afventer tilbagemelding fra ingeniøren - ... - Når jeg har modtaget denne vender jeg tilbage."

Af et ingeniørnotat af 12/1 2021 fremgår bl.a.:

"Besigtigelse: 22.12.2020.

...

Indledning:

Undertegnede er af [klageren] blevet bedt om, at besigtige forhold omkring sætningsskader i tilbygning (tidligere garage).

[Klageren] har fået udført geoteknisk rapport af [geoteknisk firma] af d. 10.12.2020, samt kloakrapport af d. 17.11.2020.

Besigtigelse:

...

Ved besigtigelsen d. 22.12.2020 konstateredes revner i murværk på facader og over vinduer mod vejen i tilbygningen.

Revnerne kommer i hjørnet fra fundamentet og op gennem facaden. Revner er indringet med gult.

[Geoteknisk firma] konkluderer, efter udført boring og prøvegravning mod nord, at tilbygningen er funderet på solid grund. Dog noteres der formuldede rodgange til 4 m under terræn.

...

Mod nord ses ca. 10 m høje træer, knap 8 m fra tilbygningen.

Med lodstok er det konstateret at facaden mod nord hælder udad for oven.

...

Kloak:

Der er konstateret mindre brud på kloak som er udbedret.

Konklusion:

Tilbygningen har tydeligt sat sig, og hælder ud for oven mod nord, hvilket klart indikerer, at fundamentet har sat sig.

At [geoteknisk firma] finder formuldede rodgange i 4 meters dybde, viser at årsagen til sætningen er rødder under fundamentet, som dræner jorden under fundamenterne.

Dræningen gør, at jorden under fundamentet skrumper, og medfører at fundamentet sætter sig.

Se i øvrigt Byg-Erfa blad (12)940913.

Udbedringsforslag:

Træerne mod nord bør fældes og erstattes af buske, der ikke har et rodnet som når langt ned i jorden. Herefter kan revner i murværk udbedres ved forstærkning/ommuring."

Af brev af 6/1 2021 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

" Din anmeldelse

Revner i facadevæg ved sidebygning

Min besigtigelse

Min besigtigelse er foretaget på baggrund af, der ønskes en "second opinion" på baggrund af tidligere afvisning af det anmeldte forhold den 02-06-2020

Ved besigtigelsen fremviste I revner på sidebygning – Der er primært tale om revner mellem oprindelig beboelse og sidebygning samt øvrige revner og løse sten på øvrig del af murværk som gesims. I oplyste, at revnerne er blevet større siden Jeres overtagelse af huset og min kollegas besigtigelse den 26-05-2020. Sidebygning er i 1964 er opført som garage, den er dog efterfølgende inddraget som en del af beboelsen jf. byggesag fra 1986.

Du oplyste, at der er udført en geoteknisk undersøgelse, som konkludere at de konstaterede revnedannelser, ikke kan henføres til jordbundsforholdene, men at de skyldes konstruktive årsager.

Ved besigtigelsen af sidebygningen, kunne jeg ikke konstatere konstruktive årsager, der efter min vurdering kan skyldes revnedannelserne – Hvilket din håndværker erklærede sig enig i.

Jeg informerede Jer om, at det er Jeres opgave at dokumentere en dækningsberigtiget skade, hvorfor jeg ville foreslå at I rekvirere en ingeniør for nærmere undersøgelse. Din håndværker foreslog at rekvirere Ingeniør ...

Tilbage melding fra Ingeniør ... den 28-12-2020

Hans konklusion er, at det er træernes rødder der suger vand ud af leren under fundamentet. Herefter svinder leren og sidebygningen har sat sig.

...

Vi dækker ikke alle dine skader/udgifter

Det er konstateret i geoteknisk rapport fra [geoteknisk firma], at fundament er udført som et instutstøbt fundament, med fundamentsunderkant på 1,00 meter under terræn/gulv og da rapporten samtidig konkludere, at der er funderet på bæredygtigt lag, så må det konkluderes at fundering er udført som det skulle ved bygningens opførelse.

Årsagen til at fundamentet har sat sig, er efter ingeniørens vurdering, rødder fra træer der suger vand ud af leren under fundamentet. Her skal det nævnes, at det også fremgår i den geotekniske rapport, at der er konstateret formodede rodgange i både lag af sand og moræneler.

Det er derfor min vurdering, at fældning af træer, vil medvirke til, at lerlaget igen vandmættes og dermed ikke svinder – Hvilket vil betyde mindre udsving i jordbundens bevægelser og dermed husets fundering.

Det at træernes bør fældes, er et forhold udenfor bygningen, hvorfor vi ikke kan være behjælpelige med erstatning til fældning af træer, hvilket fremgår af betingelsernes pkt. 2.1.1

...

De konstaterede revnedannelser på ydervægge og fundament er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor vi ikke kan være behjælpelige med erstatning til udbedring af disse jf. betingelsernes pkt. 2.3.1

...

Hvad kan vi tilbyde

Det kan ikke endeligt konkluderes, om rødderne er den eneste årsag til revnerne.

Hvis I sørger for fældning af relevante træer samt udbedring af revner på ydervægge og fundament/sokler jf. anvisning fra Ingeniør Michael Serritzlew, er vi indstillet på, at følge udviklingen i sætningerne henover en periode på 1-2 år, for at kunne fastslå, om den eneste årsag til revnerne skyldes rødder/træer der dræner leren.

Viser det sig, at revnerne kommer igen, er det dog vigtigt at påpege, at det ikke alene opfylder skadebegrebet – Se afsnittet "Hvad dækker en ejerskifteforsikring"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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

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

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

...

2.3 Hvad dækkes ikke?

2.3.1 Forhold

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 ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1964 i to etager og med kælder og en sidebygning, der oprindelig har været garage, som i 1986 er blevet ombygget og inddraget i boligarealet. Klageren overtog ejendommen den 15/5 2020 og har anmeldt gennemgående revner i sidebygningens murværk og forskubbede tagsten på sidebygningens tag.

Selskabet har afvist at yde dækning for revnerne med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har henvist til en ingeniøruddtalelse om, at årsagen til bygningens sætning skal findes i, at rødder fra store træer i nærheden dræner jorden under fundamentet og medfører sætninger, og at forhold uden for bygningen ikke er dækket af forsikringen. Selskabet har anerkendt at dække en reparation af taget.

Klageren ønsker dækning for en opretning af sidebygningen, udbedring af følgeskaderne og en udskiftning af taget. Han har med henvisning til en geoteknisk rapport anført, at bygningen ikke er fejlfunderet, og at rapporten ikke nævner noget om sætninger som følge af dræning af jorden. Derimod er det i den geotekniske rapport konkluderet, at revnerne er opstået, fordi bygningen er fejlkonstrueret og ikke kan klare lasten fra den tilstødende hovedbygning og fra tagkonstruktionen. Han har anført, at han ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning på grundlag af tilstandsrapportens beskrivelse. Han har anført, at revnerne er blevet større, siden han overtog huset, og at gavlene og taget på sigt vil knække.

Om taget har klageren anført, at betontagstenene er fuget sammen, og at en reparation ikke er mulig, da tagstenene vil knække under forsøg på at adskille dem, og at hans tømrer kun vil give garanti på arbejdet, hvis hele tagbelægningen udskiftes.

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige om facader/gavle beskrevet, at "Der er revnedannelse i murværk på sidebygning bl.a. mod hoveddør, i murværk mod indkørsel, og ved overgang til sidebygning mod have. Note: Der er stedvist tale om bevægelsesrevner, der udløber fra revner i fundamenter, se pkt. 4.2. Efter reparation kan revner risikere at genopstå". Han har givet forholdet karakteren K2, som beskriver en alvorlig skade.

Den bygningssagkyndige har om sokkel beskrevet, at "Der er revner i sokkel, se f.eks. på sidebygning bl.a. mod indkørsel, ved overgang til sidebygning mod have, samt ved kælderdoor under

køkken. Note: Sætning kan medføre følgeskader i omkringliggende bygningsdele". Han har givet forholdet karakteren K3, som beskriver en kritisk skade.

Af en geoteknisk rapport af 10/12 2020 fremgår det blandt andet, at "Der blev på tilsynstidspunktet konstateret store revner imellem den kælderløse del og kælderen samt i tagkonstruktionen, som kunne tyde på sætninger af den nordlige gavl af den kælderløse del ... Bygningen er funderet på bæredygtige aflejringer ved prøvegravningen ... Med de konstaterede jordbundsforhold er bygningens fundamenter i ro ... **Udbedringsforslag** Med de konstaterede jordbundsforhold er der ikke behov for fundamentsforstærkninger. De konstaterede revnedannelser kan ikke henføres til jordbundsforholdene, men skyldes konstruktive årsager. Det vurderes at den sydøstlige del af tilbygningen skal optage meget store laster fra 1. salen og tagkonstruktionen, hvorved konstruktionen udbøjer og derved revner ... En udbedring er beliggende uden for vores fagområde".

Af et ingeniørnotat af 12/1 2021 fremgår det, at "Tilbygningen har tydeligt sat sig, og hælder ud for oven mod nord, hvilket klart indikerer, at fundamentet har sat sig. At [geoteknisk firma] finder formuldede rodgange i 4 meters dybde, viser at årsagen til sætningen er rødder under fundamentet, som dræner jorden under fundamenterne. Dræningen gør, at jorden under fundamentet skrumper, og medfører at fundamentet sætter sig ... Udbedringsforslag: Træerne mod nord bør fældes og erstattes af buske, der ikke har et rodnet som når langt ned i jorden. Herefter kan revner i murværk udbedres ved forstærkning/ommuring".

Nævnet bemærker, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Ankenævnet for Forsikring

23.

96843

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist forhold ved bygningen, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade, og som han ikke måtte påregne på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten er advaret om revner i sidebygningens murværk og sokkel, og at revnerne kan komme igen efter reparation.

Nævnet har videre lagt vægt på, at den geotekniske rapport konkluderer, at bygningen ved prøveudgravningen fandtes funderet på bæredygtige aflejringer, og at bygningens fundamenter med de konstaterede jordbundsforhold er i ro.

Nævnet har også lagt vægt på, at vurderingen i den geotekniske rapport om, at revnerne skyldes konstruktive forhold, hvor den sydøstlige del af tilbygningen skal optage meget store laster fra 1. salen og tagkonstruktionen, hvorved konstruktionen udbøjer og derved revner, ikke er bekræftet ved byggetekniske undersøgelser og statiske beregninger.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for sidebygningen bortset fra taget.

Vedrørende tagbelægningen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at en reparation af taget ikke er mulig.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

96843



Jens Kruse Mikkelsen

formand