

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. august 2023 blev i sag nr. 99122:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 18/12 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Vi overtog i februar 2021 huset på ... som er bygget i 1971, og købte det med ro i maven da huset havde en rigtig fin tilstandsrapport, husets alder i betragtning. I tilstandsrapporten, som er udført af ..., var der en bemærkning om at 'Gulve i stue og gang er flere steder ude af vater' med den efterfølgende kommentar 'Ujævne gulve skyldes iht. ejer en mindre sætning i huset for ca. 50 år siden'. Skaden markeret med karakteren 'grå' – altså en kosmetisk skade. Vi troede derfor at det drejede som om en bagatel.

Ved indflytning opdager vi hurtigt at skaden er langt mere omfattende, og at det i virkeligheden drejer sig om at hele huset hælder voldsomt til den ene side og at det ikke blot er enkelte gulve, men samtlige gulve, lofter, inder- og ydervægge, ja faktisk alt ved huset der har sat sig med undtagelse af en nyere tilbygning på 40kvm der er opført ca. 1996. På det korte led af huset måler vi et fald på ca. 12 cm. Møbler har måttet klodses flere cm op for at være i vater og det er umuligt at hænge billeder i vater på væggene, da skævhederne da fremstår endnu mere tydelige.

Vi tager kontakt til Topdanmark, som i første omgang helt og aldeles afviser at betale for nogen af skaderne. Vi kontakter efterfølgende en byggesagkyndig fra [rådgivningsvirksomhed] der besigtiger skaderne og skriver følgende:

...

TopDanmark sender efterfølgende en geotekniker fra [geoteknisk virksomhed 1] ud for at opmåle skævhederne på huset og rapporten bekræfter at skaden er langt mere omfattende og (se bilag).

Topdanmark går efterfølgende med til dække opretning af gulvene og den ene væg i de to små værelser som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Topdanmark har stillet regreskrav overfor byggesagkyndige, som har erkendt at have handlet delvis ansvarspådragende. Topdanmark fastholder at de ikke vil dække skaderne på resten af huset da de er bemærket i tilstandsrapporten. Vi vil i den henseende henvise til BEK nr. 705 af 18/07/2000 som bekendtgør at:

...

Vi mener ikke at have haft nogen chance for at vide hvor stort omfanget af skaderne var, ud fra tilstandsrapporten. Fremfor at have haft karakteren 'grå' skulle den ifølge Byggesagkyndiges egne vejledninger have været markeret som 'Mulige Skader?'

I vejledning til huseftersyn 'SKADE og Vurdering' fra oktober 2020, nævnes på side 8 eksempler på 'Mulige Skader?'

- Enkelte eller flere revner i fundamenter eller vægge, hvor det ikke kan afklares, om de skyldes blød bund, udtørring eller måske rystelser fra omgivelserne.
- Skæve bygninger eller gulve, der har karakter af sætninger eller andre uafklarede årsager.
- Sætningsrevner og stabilitetsrevner.

Havde skaderne været korrekt markeret ville vi have haft mulighed for at undersøge dette forud for et eventuelt huskøb.

I korrespondancen udtrykker vi flere gange bekymring over at der er tydelige tegn på at sætningen i huset stadig er aktiv. Vi hyrer derfor [geoteknisk virksomhed 2] til at lave jordbundsundersøgelser på huset. Rapporten bekræfter at der fortsat er risiko for krybesætninger på 10-30mm og at der bør efterfunderes med pæle. Den geotekniske rapport fra [geoteknisk virksomhed 2] nævner desuden at huset blev 'utidssvarende funderet'. Geoteknikeren forklarer på telefon at man på daværende tidspunkt havde regler om forudgående jordbundsundersøgelser.

Topdanmark afviser at betale for den geotekniske undersøgelse og mener ikke at der er risiko for yderligere skade på huset. Vi mener dog at 30mm krybesætninger ikke bør betragtes isoleret, men sammenlagt med den eksisterende hældning på 15 cm (iflg. [geoteknisk virksomhed 1's] måling).

Vi har prøvet sagen hos Disciplinær- og klagenævnet som i denne forbindelse sendte en uvildig skønsmand ud til at besigtige skaderne, og han bekræftede at skaderne var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og at vi som købere ikke har haft chance for at træffe et oplyst valg (se bilag). Nævnet fandt dog ikke byggesagkyndige erstatningsansvarlig, hvorfor vi mener det må dækkes af ejerskifteforsikringen.

Efter vores klage til Topdanmarks klageafdeling har forsikringen gået med til at give 25.000 kr. kulant til opretning af køkkenbordplade.

For en uddybende forklaring af sagens forløb se bilaget 'Brev til Klageafdeling' som er udformet af advokat ...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker fuld dækning til opretning af skader på huset. Dette vil sige opretning af indvendige gulve, vægge, lofter og reparationer af skader på udvendigt murværk samt efterfundering med pæle som anbefalet af geoteknikker [geoteknisk virksomhed 2] samt skønsmand ... udpeget af Disciplinær- og Klagenævnet.

Dækning af udgifter til genhusning af vores familie på 4, så længe arbejdet foregår.

Dækning af udgifter til jordbundsundersøgelser udført af [geoteknisk virksomhed 2] på 16.250kr."

Selskabet har i brev af 20/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Den forsikrede ejendom er en 1-plansvilla opført i år 1970 og tilbygget i 1997. Klager overtog ejendommen den 1. februar 2021, hvor ejerskifteforsikringen – der er tegnet på basisvilkår – trådte i kraft. Police og vilkår fremlægges som bilag A og B. Klager har fremlagt tilstandsrapporten.

Som bilag C fremlægges et print fra vores skadesystem over kommunikationen mellem navnlig os og klager, men også med andre involverede, så som teknikere og intern kommunikation. Der er streget en del og udtaget flere sider, som indeholdt vores drøftelse med den beskikkede bygningssagkyndige om regres, som ikke er relevant for nævnets behandling af klagen over vores afgørelse.

Den 18. februar 2021 anmeldte klager, at huset var skævt og at der var en revne i garageyder-væggen. Anmeldelsen inkl. fotos vedlægges som bilag D.

Den 24. februar 2021 besigtigede en af vores taksatorer huset. Den 3. marts 2021 afviste taksator de anmeldte forhold. Taksators afgørelse fremlægges som bilag E.

Den 17. marts sendte klager en indsigelse til os ledsaget af en rapport fra deres byggetekniker, [rådgivningsvirksomhed]. Rapporten er fremlagt af klager. Vi meddelte den 13. april klager, at vi dækkede revnen i garagevæggen, og at vi ville lade husets skævheder opmåle af [geoteknisk virksomhed 1]. Den 14. april meddelte vi, at vi dækkede deres udgifter til rapporten udarbejdet af [rådgivningsvirksomhed]. Korrespondancen findes på s. 39-42/44 i bilag C.

I maj 2021 modtog vi [geoteknisk virksomhed 1's] rapport (fremlagt af klager). På baggrund heraf meddelte vi den 2. juni 2021 tilsagn om opretning af gulve i to værelser samt den indvendige side af væggen mod syd (Bilag C, s. 37+38/44).

Klager meddelte, at de ikke var tilfredse med afgørelsen, idet der var flere vægge, der var skæve. Derudover anmeldte de et forhold om vandindtrængen ved et vindue. Forholdet om vandindtrængen er blevet dækket og er ikke relevant for nærværende klage.

Vi fastholdt afgørelsen, herunder at de øvrige vægge, gulve og lofter ikke havde nedsat værdi eller brugbarhed i dækningsberettigende omfang.

Der gik en del tid herefter med indhentning af tilbud på udbedring med henblik på erstatningsopgørelse og korrespondance med den beskikkede bygningssagkyndige om regres pga. mangelfuld tilstandsrapport.

Den 4. november 2021 modtog vi en besigtigelsesrapport fra den beskikkede bygningssagkyndige i anledning af vores regreskrav. Rapporten fremlægges som bilag F og indeholder mange fotos og registreringer af skævheder og mangel på samme. Da den beskikkede bygningssagkyndige har anerkendt ansvar, fratrækkes der ikke selvrisko for hverken revnen i garagemuren eller opretning af gulve/vægge.

Klager var bekymret for, om huset fortsat satte sig og ønskede dette forhold afklaret, inden udbedring af de anerkendte skader. De indhentede derfor en geoteknisk vurdering fra [geoteknisk virksomhed 2]. Rapporten er fremlagt af klager.

Vi sendte klagers geotekniske rapport fra [geoteknisk virksomhed 2] til ... (fagchef, civilingeniør og geotekniker hos [geoteknisk virksomhed 1]) samt ingeniør, geotekniker og skønsmand ... fra [geoteknisk virksomhed 3] for bemærkninger. Rapport fra ... fremlægges som bilag G. Bemærkningerne fra [geoteknisk virksomhed 1] og korrespondancen mellem vores taksator og geoteknikerne ses på s. 11-14/44 i bilag C.

På baggrund af tilbagemeldingerne fra geoteknikerne fastholdt vi den 29. april 2022 vores afvisning af at dække efterfundering af huset (bilag H). Klager indbragte herefter ved sin advokat den 15. juni 2022 sagen for vores kundeklagefunktion vedlagt en skønserklæring fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige. Vores kundeklageansvarlige besvarede klagen den 19. august. Klagen og skønserklæringen er fremlagt af klager og besvarelsen findes i bilag C, s. 2-5/44.

Vi modtog herefter nævnsklagen den 27. december 2022.

Klagers krav

Klager kræver dækning for udgifterne til 1) opretning af indvendige gulve, vægge, lofter og reparationer af skader på udvendigt murværk samt 2) efterfundering af bygningen. Derudover kræver klager udgifter til genhusning under udbedringsarbejdet erstattet samt udgiften til [geoteknisk virksomhed 2] geotekniske rapport (16.250 kr.) erstattet.

Vores vurdering

Vi bemærker indledningsvist, at det fremgår af klageskemaet, at Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige har afvist klagers erstatningskrav mod den Beskikkede Bygningssagkyndige. Afgørelsen er dog ikke fremlagt og **vi beder klager fremlægge den.**

Vi vil i det følgende behandle klagers fire krav.

Udbedring af allerede konstaterbare skævheder

Herunder ses plantegning for huset med opmålinger (nivellement) foretaget af vores tekniske rådgiver, [geoteknisk virksomhed 1]:

...

Målingerne viser, at hele den oprindelige del af huset er sunket mod det nordøstlige hjørne. Tilbygningen fra 1997 består af de to rum nederst til højre på tegningen. Som det fremgår af de sagkyndige rapporter, er denne opført efter sætningen og tilpasset det skæve hus. Der er ikke nogen nævneværdige skævheder i tilbygningen, jf. også [geoteknisk virksomhed 1] rapport punkt 3.7.

På baggrund af opmålingerne sammenholdt med praksis på området har vi vurderet, at gulvene i de to værelser markeret med gule krydser og væggen markeret med rød på tegningen herunder var skæve i dækningsberettigende grad.

...

Ejerskifteforsikringen dækker forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, når sammenlignes med tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15 C.

Vi har afvist at dække en opretning af de øvrige gulve, vægge og lofter.

Gulvene i gangen og stuen var anmærket som ude af vater i tilstandsrapporten (nr. 9, s. 11). Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16 A, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Vi har derfor afvist at dække en opretning af gulvene i stuen og gangen.

Som det fremgår af den beskikkede bygningssagkyndiges genbesigtigelsesrapport (bilag F, s. 7) og [geoteknisk virksomhed 1's] rapport (fremlagt af klager), at gulvene i entre/ bryggers, badeværelse og tilbygning er plane. Gulvene i entre/bryggers og badeværelser skønnes af den beskikkede bygningssagkyndige udført nogenlunde samtidigt med tilbygningen (midt 1990'erne). Da der ikke er konstateret nogen dækningsberettigende skævheder i disse rum, afvises klagers krav om opretning af gulvene.

Tilbage resterer herefter gulvet i køkkenet. Gulvbelægningen er efter alt at dømme det oprindelige trægulv. Vi bestrider ikke, at køkkengulvet ikke er i vater. Skævhederne i køkkenet er dog mindre end skævhederne i de to værelser, som vi har dækket, og mindre end skævhederne i bl.a. stuen, som er anmærket i tilstandsrapporten. I værelserne er der konstateret skævheder på op til 43 mm pr. 2 meter. I køkkenet er der til sammenligning kun konstateret skævheder på op til 30 mm over 2 meter. Rapporten fra kundens byggetekniske rådgiver ([rådgivningsvirksomhed]) omtaler ikke særskilt køkkengulvet, hvilket understøtter vores opfattelse, at det ikke er her, at skævhederne var mest udtalt.

Af den beskikkede bygningssagkyndiges genbesigtigelsesrapport (Bilag F, s. 4 og 11) fremgår bl.a. (vores fremhævnning):

...

Vi fastholder, at køkkengulvet ikke er skævt i et omfang, der berettiger til dækning over ejerskifteforsikringen, idet gulvenes brugbarhed ikke er nedsat nævneværdigt. Det fremgår således også af eksempelsamlingen bagerst i forsikringsbetingelserne (bilag B, s. 18), at mindre skævheder på gulve sædvanligvis ikke berettiger til dækning. Vi har lagt vægt på skævhedernes størrelse (op til 15 mm pr. meter), at der er tale om et forholdsvis lille rum, og at køkkenet er et rum, der ikke er beregnet til længerevarende ophold som eksempelvis et soveværelse. Vi har herudover lagt vægt på, at der er tale om et jævnt fald mod et hjørne i et forholdsvis lille lokale, som ikke hindrer sædvanlig møblering eller brug. Det fremgår da også at billedet på s. 11 i bilag F, at køkkenet er indrettet sædvanligt med en spiseplads. Vi har endvidere lagt vægt på, at huset er opført i 1970, og at man ikke kan forvente hele plane gulve i et 50 år gammelt hus. Herudover bemærker vi, at køkkenet ligger helt op ad gangen, hvor gulvet i tilstandsrapporten er anmærket som skævt, og at det er samme gulvbelægning uden afgrænsning mellem gangen og køkkenet. Vi henviser til billedet på s. 12 øverst i bilag F, hvor gangen/køkkenet ses fra stuen gennem åbningen og samme bilags s. 11 øverst, hvor det ses fra køkkenet/gang-siden. Se også nævnets kendelse 97832, hvor en skævhed på 13 mm pr. meter blev vurderet ikke at berettige til dækning.

Lofter

Ejerskifteforsikringen dækker forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, når sammenlignes med tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15 C.

Lofters funktion er at danne en indvendig barriere mod en etageadskillelse eller tagkonstruktion. Lofter skal være selvbærende, men har ikke nogen egentlig anden funktion. Man må kunne forvente, at loftet kan bære en alm. loftslampe. Man kan dog ikke forvente andet. Lofter fås både plane og skrå og det forhold, at lofterne i klagers hus ikke er helt vandrette – om end de er tænkt vandrette – er ikke et forhold, der nedsætter værdi og brugbarhed af huset nævneværdigt. Det er alene et kosmetisk forhold, som ikke berettiger til dækning, jf. forsikringsbetingelsernes 15 C og 16 B. Vi henviser til eksempelvis nævnets kendelse 89783, hvor nævnet bl.a. nåede frem til, at en uskøn opsætning af loftsplader, som tilmed vanskeliggjorde ophængning i loftet, ikke nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt eller medfører nærliggende risiko for skade.

Vægge

På tilsvarende vis som ved gulve og lofter er kriteriet for, om ejerskifteforsikringen skal dække skævheder på vægge, om værdi og brugbarhed af væggene er nedsat nævneværdigt. Dette vil som altovervejende udgangspunkt ikke være tilfældet. I ikke-opholdsrum som badeværelser, køkken, entre- og gangarealer, bryggers og kælder må tåles større skævheder end i egentlige opholdsrum som stuer og værelser.

For at imødekomme vores kunder har vi tilbudt dækning til en opretning af den sydvendte væg (markeret med rød streg på plantegningen på s. 3 i nærværende skrivelse), der vender mod terrassen, og som hælder ind mod huset med op til 50 mm over 2 meter.

Angående de øvrige vægge fremgår det af den beskikkede bygningssagkyndiges genbesigtigelsesrapport (bilag F), at væggene med vaterpas kan konstateres ude af lod, dog ikke i et visuelt omfang.

...

På tegningen herover har klager med lilla markeret de vægge, de mener, bør dækkes. Den nederste væg, er den, som er dækket.

Klager kræver dækning for væggen mellem det ene værelse og entreen (ses til venstre på plantegningen ovenfor). På værelsessiden er et indbygget skab. Væggen er målt ude af lod i størrelsesordenen 30 mm over 2 meter. Væggen hælder mod entreen. Vi fastholder vores afvisning af at dække en opretning, da skævheden ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Der er tale om en entrévæg. Sådanne bruges sædvanligvis til at hænge overtøj på knager og lign. Den anden side af væggen er bagbeklædningen på et indbygningsskab og længere ude skabslåger på selvsamme skabe. Brugbarheden af lokalet og huset som helhed, herunder indbygningsskabet, er ikke nedsat nævneværdigt som følge af skævheden.

Den næste væg er mellem gangen og badeværelset. Væggen falder 'ind mod' badeværelset. Vi har ikke tal på med hvor meget. Badeværelset er flisebeklædt. Flisebeklædningen er efter vores oplysninger intakt. Det er vores opfattelse, at brugbarheden af badeværelset – herunder vandtætheden – ikke er nedsat nævneværdigt som følge af det forhold, at væggen er ude af lod. Badevæ-

relset fungerer efter sin hensigt. Den anden side af væggen er en gang. Det er ikke væg, der skal bruges til andet end at være skillevæg. Skævheden har ikke nogen praktisk betydning.

Herefter er der væggen mellem det andet værelse og gangen (over for køkkenet). På gang-siden har det ingen praktisk betydning, at væggen ikke er fuldstændig lodret. Som anført ovenfor har væggen ingen anden betydning end værende en skillevæg. På den anden side af væggen står der ifølge ovenstående plantegning et fast skab. Herom gentager vi vores bemærkninger fra afsnittet ovenfor angående det første værelse.

Endeligt er der væggen mellem stuen og køkkenet. Denne væg hælder ind mod køkkenet.

Bilag I viser på billedet i øverste række i midten væggen mellem stuen og køkkenet set fra stuesiden. Det ses, at sælger havde en stor reol stående op ad væggen og et vægur samt et billede hængende. Klager ses i bilag F, s. 12 øverst at have et langt TV-møbel hængende på samme væg. Vi finder på baggrund af den fotodokumenterede faktiske anvendelse af væggen, at klager ikke har bevist, at væggen er skæv i et omfang, der nedsætter brugbarheden nævneværdigt. Forholdet opfylder derfor ikke forsikringens skadebegreb, jf. punkt 15 C i vilkårene.

Generelt ses af billederne fra salgsopstillingen (bilag I) og den beskikkede bygningssagkyndiges genbesigtigelsesrapport (bilag F), at huset af såvel sælger som klager er sædvanligt møbleret, herunder med møbler op ad og billeder på væggene og lamper fra lofterne. Vi fastholder på baggrund af ovenstående, at der ikke er forhold ved væggene, der berettiger til dækning i større omfang end tilkendt.

Særligt om det forhold, at døre ikke kan holde en valgt position, men åbner eller lukker i, henleder vi nævnets opmærksomhed på, at de indvendige døre i tilstandsrapporten er anmærket som sidende skævt i karmene. Klager måtte derfor påregne at skulle rette dørene/karmene til. Det forhold dækkes ikke, jf. vilkårenes punkt 16 B.

Vi henviser til nævnets kendelse 68462, som ligeledes omhandlede skæve vægge. Det beskrives i sagen, at en radiator er monteret med kile for at hænge lodret. Nævnet nåede frem til, at skævhederne ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand,

Køkken

Klagers køkken er i hestekoform, som det ses på plantegningen ovenfor. Kogepladen er integreret i bordpladen i den midterste del af hestekoens. Langs skillevæggen mod stuen er der monteret to højskabe med henholdsvis køleskab og ovn. Ved siden af højskabet med køleskab er der – som ved de øvrige vægge – over- og underskabe. Der er vægfliser mellem over og underskabene (foto, bilag I). Husets generelle skævhed bevirker, at skillevæggen med højskabene – i hvert fald før køkkenet blev installeret, jf. nedenfor – hælder ind mod køkkenet. Bordpladen med kogepladen går vinkelret herpå, og bordpladen er dermed ude af vater på den lange led.

Af den beskikkede bygningssagkyndiges genbesigtigelsesrapport fremgår (Bilag F, s. 10 – vi henviser også til fotoet):

...

Af klagers byggetekniske rapport ([rådgivningsvirksomhed]) anføres om højskabet op ad skillevæggen indeholdende ovnen på s. 6:

...

Det fremgår af sagen, at huset har sat sig kraftigt, inden tilbygningen blev opført i 1996-97. Køkkenet er ifølge klagers egen byggetekniske rådgiver fra 1990'erne og der er ifølge denne rådgiver taget højde for skævheder ved montagen af køkkenet. Af den beskikkede bygningssagkyndiges genbesigtigelsesrapport fremgår som citeret ovenfor og dokumenteret med fotos, at skævhederne i køkkenet ikke er visuelt synlige. Flisebeklædningen på væggene er, så vidt vi er oplyst, intakt. På baggrund af ovenstående og sammenholdt med vores egen taksators oplevelser ved besigtigelse er det fortsat vores opfattelse, at der ikke er nogen forhold ved skillevæggen eller køkkenet i øvrigt, der berettiger til dækning.

Klager har gjort gældende, at bordpladen med den integrerede kogeplade hælder så meget, at det er vanskeligt at tilberede mad.

Af den beskikkede bygningssagkyndiges genbesigtigelsesnotat fremgår om komfuret:

...

Vi fastholder, at klager ikke har godtgjort, at der er forhold ved køkkenet, der nedsætter det 50 år gamle hus' værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse. Særligt for så vidt angår køkkenet, fremgår det af sagens oplysninger, at der er taget højde for i hvert fald en del af skævhederne ved monteringen. Køkkenet – og huset i øvrigt – har fungeret for sælger gennem mange år.

Skævheden ved komfuret er minimal, men vi har forståelse for, at det kan være generende, at eksempelvis olie på en stegepande ikke fordeler sig jævnt på panden, og vi har derfor og for at være imødekommende på rent kulant grundlag tilbudt klager 25.000 kr. til opretning af køkkenbordpladen for at afbøde denne gene. Tilbuddet står ved magt.

Udvendigt murværk

Det fremgår af klageskemaet, at klager kræver dækning for 'reparationer af skader på udvendigt murværk'.

Der er en stor revne i garagemuren. Den har vi dækket.

Derudover indeholder tilstandsrapportens sælgeroplysningsskema oplysninger udbedrede revner såvel ind- som udvendigt. Det ses også af billeder udefra, at der har været sket fugereparationer (se eksempelvis billederne i bilag F). Skønserklæringen udarbejdet for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige omtaler også, at der er tydelige tegn på repareret fuger.

Det er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at der er synlige tegn på fugereparationer. Murværk bevæger sig – uanset om det er funderet på sætningsgivende lag eller ej – og det hører dermed til ejerbyrden løbende at udbedre smårevner, huller og lign. i fuger. Ud over den store revne i garagemuren har vi ikke fået forevist egentlige revner i murværket. På det foreliggende grundlag afviser vi derfor klagers – temmelig upræcise – krav om udbedring af skader på udvendigt murværk.

Forebyggelse af fremtidige sætninger ved efterfundering

Klager er bekymret for, at aktive sætninger bevirker yderligere skade på huset. De har derfor heller ikke anvendt den opgjorte erstatning til at få udbedret de allerede anerkendte skader endnu.

Hverken vores taksator eller [geoteknisk virksomhed 1], som havde foretaget opmålinger på ejendommen, deler klagers bekymring for fremtidige, skadelige sætninger. (Bilag C, s. 20) De har i vurderingen heraf bl.a. lagt vægt på, at de store sætninger i huset er sket før opførelsen af tilbygningen i 1996-97, og at der ikke er tegn på sætninger i tilbygningen eller i sammenføjnningen mellem den oprindelige bygning og tilbygningen. Huset har altså holdt sig i ro gennem de seneste 25-30 år.

Klager valgte trods vores vurdering heraf for egen regning at indhente en geoteknisk vurdering fra [geoteknisk virksomhed 2]:

...

Vi drøftede rapporten med såvel ... (fagchef, civilingeniør og geotekniker hos [geoteknisk virksomhed 1]) samt ingeniør, geotekniker og skønsmand ... fra [geoteknisk virksomhed 3] for bemærkninger. Rapport fra ... fremlægges som bilag G. Korrespondancen mellem vores taksator og geoteknikerne ses på s. 11-14/44 i bilag C.

[Geoteknisk virksomhed 1] kommenterede rapporten således:

...

Ingeniør, geotekniker og skønsmand ... fra [geoteknisk virksomhed 3] konkluderer på baggrund af boreprøven således:

...

Geoteknik er ikke nogen eksakt videnskab, idet der indgår et vist skønselement. Kundens geotekniker har foretaget boreprøverne. De to andre har kommenteret boreprøverne. Det kan ved gennemlæsning af de tre geoteknikeres bemærkninger konkluderes, at de er enige om, at restsætningerne andrager størrelsen op til 30 mm i løbet af husets restlevetid i det nordøstlige hjørne af huset, som er det, der vil sætte sig mest.

Alene geotekniker, civilingeniør og skønsmand ... ses at have forholdt sig til skadebilledet som følge af de fremtidige sætninger. Som citeret ovenfor vurderer han, at det i det hjørne af huset, hvor det vil være værst, vil være *'så forholdsvis små, at de ikke vil medføre nogen egentlige skader på husets konstruktion'*.

Vi fastholder på baggrund heraf, at de mindre revnedannelser i mørtelfuger og mindre skævheder i vinduer og døre, der måtte opstå i den resterende del af husets levetid grundet krybesætninger ikke udgør en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade, jf. vilkårenes punkt 15 C.

Generelt om klagers krav samt skønserklæringen

Som klagen til nævnet er formuleret, knytter den sig meget til de fejl og forsømmelser den beskikkede bygningssagkyndige måtte have begået ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten og den skuffelse klager har oplevet efter overtagelsen. Disse forhold er ikke afgørende for spørgsmålet om ejerskifteforsikringens dækning. Vores dækning knytter sig udelukkende til skadebegrebet, som det er formuleret i vilkårenes punkt 15 med de undtagelser, der følger af punkt 16. Det forhold, at vi i punkt 16 B undtager forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten, fra dækning, indebærer ikke, at man kan slutte modsætningsvist til, at forhold, der ikke er anmærket (korrekt og fyldestgørende) i tilstandsrapporten, er dækningsberettigende. Det er de kun i det omfang, de opfylder skadebegrebet. Med andre ord er det kun forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt sammenholdt med tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, der er berettiget til dækning.

Vi bemærker endvidere, at den fremlagte skønserklæring er indhentet af Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige i anledning af en klage, som vores kunde (husejer, klager) har indbragt mod den beskikkede bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten. Den klage og skønserklæringen har ikke noget med ejerskifteforsikringen at gøre. Skønsmanden har ikke udtalt sig med 'ejerskiftebriller', men med 'tilstandsrapportbriller'. De skader og det skadebegreb, han udtaler sig om, omhandler de skader, som en beskikket bygningssagkyndig skal anmærke i en tilstandsrapport i henhold til de vejledninger, der gælder for beskikkede bygningssagkyndige. Det er ikke skader i ejerskifteforsikringens forstand.

For en god ordens skyld ser vi også nødsaget til at kommentere skønsmandens prisestimat over udbedringsomkostninger på s. 19 i skønserklæringen. Estimatet er så løst, at det ikke kan tjene noget praktisk formål. I det omfang, vi måtte blive pålagt at yde dækning i yderligere omfang, vil vi – på helt sædvanlig vis – tage stilling til erstatningens størrelse ved indhentelse af konkrete tilbud. I det omfang vores taksatorer ikke besidder kompetencer til at kunne vurdere udbedringsmetode, vil vi tillige indhente ekstern bistand hertil.

Vi bemærker derudover, at der maksimalt kan udbetales 1.300.500 kr. i erstatning på policen, jf. vilkårenes punkt 17 C, hvorfor klager aldrig vil kunne få erstattet 1.590.000 kr. (+ genhusning), hvis klageskemaets henvisning til skønsmandens opgørelse skal forstås som et krav herom.

Genhusning

Klagers krav om genhusning ses at knytte sig til deres krav om en dækning for efterfundering og opretning af hele huset. Som anført ovenfor har vi afvist dækning herfor.

Vi dækker genhusning i det omfang, at udbedring af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt, jf. 18 C i vilkårene.

Den anerkendte skade angår kun gulve i to værelser samt en forsatsvæg og forhindrer ikke fortsat beboelse af ejendommen.

Vi afviser derfor klagers krav om genhusning.

Teknisk bistand

Klager kræver refunderet udgiften afholdt til den geotekniske rapport fra [geoteknisk virksomhed 2].

Vi har erstattet klager de 4.250 kr. til rapporten udarbejdet af [rådgivningsvirksomhed], da vi på baggrund af den rapport iværksatte yderligere undersøgelser, der endte med, at vi ændrede vores afgørelse til fordel for klager.

I den meddelelse af 14. april 2021, hvor vi meddelte klager, at vi refunderede udgifterne til den byggetekniske rapport (bilag C, s.40/44), gjorde vi udtrykkeligt klager opmærksom på, at de fremover skulle kontakte os først, hvis de ønskede at engagere egne rådgivere, da de i modsat fald risikerede selv at stå med udgiften. Dette fremgår også af vilkårenes punkt 18 B.

I telefonsamtale med klager den 25. november 2021 oplyste de, at en geotekniker ville foretage boreprøver den følgende uge. Vi svarede hertil, at såfremt undersøgelsen bevirkede, at vi udvidede vores dækning, ville vi betale undersøgelsesomkostningerne. (bilag C, s. 15/44).

Vi modtog klagers geotekniske rapport den 6. februar 2022. Som anført ovenfor drøftede vi rapporten med to eksterne geoteknikere, inden vi over for klager fastholdt vores afvisning af at dække en efterfundering af huset.

Rapporten fra klagers geotekniske rådgiver har ikke 'konstateret eller afdækket' et dækningsberettigende forhold, jf. vilkårenes punkt 18 B. Vi afviser derfor at erstatte klager udgifterne afholdt hertil."

Klageren har i brev af 13/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klart forkert beskrevet

Med hensyn til forsikringens afvisning af at dække opretning skævhederne i stue og gang, da disse er nævnt i tilstandsrapporten, så fremgår det af forsikringens vilkår at:

...

Vi mener på ingen måder at skaden var fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten. Der er ikke tale om en mindre sætning men derimod om en MEGET stor sætning, hvor det faktisk er vanskeligt at finde noget tilsvarende i andre sagsakter fra ankenævnet, og der er som sagt ikke blot tale om at gulvet er ujævnt men at hele huset hælder voldsomt. 15,2 cm på det korte led af huset er IKKE en mindre sætning.

TopDanmark skriver i deres svar: 'Gulvene i gangen og stuen var anmærket som ude af vater i tilstandsrapporten.' Dette er ikke en korrekt citering af det der står i tilstandsrapporten. Som det ses nedenfor er den konkrete ordlyd at 'gulve i gang og stue er flere steder ude af vater'. Dette giver dermed ikke anledning til at tro at gulvet i hele huset hælder voldsomt. Beskrivelsen i tilstandsrapporten giver indtryk af at det drejer sig om mindre skævheder som man normalt kan forvente af et hus af denne alder, hvilket derfor ikke gav anledning til bekymring. Sammenlagt med karakteren 'grå' altså en kosmetisk skade, mener vi på ingen måde at være retvisende for skadens omfang.

Vi vil endnu engang henvise til den omfattende rapport som er udarbejdet fra en udsendt fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Byggesagkyndige (Skønserklæring i høring med bilag) som tegner fuldstændig samme billede af skadernes omfang på trods af at denne ikke er hyret eller betalt af os, og er dermed 100% uvildig. Skønsmanden skriver blandt andet at:

...

Enslydende med dette lyder det fra [rådgivningsvirksomhed]

...

Det faktum at byggesagkyndige har nævnt noget om skæve gulve, fritager byggesagkyndige for ansvar jf. Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Byggesagkyndiges (DBB) afgørelse. I og med at forsikringsselskabet har den klausul at de dækker skader som er 'klart forkert beskrevet' mener vi nødvendigvis må omfatte netop sager som denne.

Nedsat brugbarhed

Skaden er meget tydelig, mærkbar og giver et grundlæggende ubehag når man bevæger sig rundt i huset, hvilket vi mener i sig selv betyder at huset har en nedsat brugbarhed. Man mærker at man går op og ned af bakke når man bevæger sig rundt.

Vi har for nyligt haft et ældre familiemedlem på besøg, som bruger rollator, og da han et kort øjeblik gav slip på håndtaget trillede rollatoren ned i den anden ende af stuen. I det hele taget oplever vi at når vi har gæster i huset, bliver de utilpas af at opholde sig her. Børnenes legetøj triller ned i den anden ende af stuen, og vi mener på ingen måder at kunne have taget forbehold for dette ud fra den foreliggende tilstandsrapport. Dette er naturligvis blot vores ord, men det samme skriver de to forskellige skønsmænd som har set på huset.

...

Ligeledes har skønsmanden fra DBB skrevet

***'Det første der blev observeret, var skævheden i gulvene, det var ikke behageligt at gå på dem, man følte man hældte til den ene side.'* (...)**

Vi vil desuden endnu engang henvise til den efterhånden ret massive bevisførelse der foreligger i de forskellige dokumenter, som TopDanmark ikke lader til at forholde sig til.

Køkkenet

Forsikringen afviser at dække opretning af gulvet, vægge og lofter i køkkenet, som i øvrigt ikke er nævnt i tilstandsrapporten, med begrundelsen:

...

Vi har meget vanskeligt ved at forstå ræsonnementet i at forsikringen først påstår at køkkenet ikke er beregnet til at opholde sig i længere tid, for derefter påpege at eftersom der er indrettet med spiseplads, kan man se at vi opholder os der og at der dermed ikke kan være tale om nedsat brugbarhed? Vi bor i huset og er derfor nødt til at leve der og indrette os efter bedste evne under de forhold der er, for vi har ikke andre muligheder. Et gulv skal immervæk være meget skævt for at bord og stole decideret rutsjer ned. Når det er sagt, så er gulvet så skævt at det er mærkbart selv når man blot sidder på en stol i køkkenet.

Jeg ([klageren]) har tidligere arbejdet som ... i ... år, og køkkenet er derfor et rum hvor jeg tilbringer meget tid, og sådan tror jeg for så vidt også det forholder sig i langt de fleste andre familier, hvilket der næppe kan herske stor uenighed om. Køkkenet er nok det rum i huset hvor man bevæger sig mest rundt og derfor også mærker skævhederne mest.

Med hensyn til væggene i køkkenet, kan det tydeligt ses at man har forsøgt at tilpasse skævhederne og skære til, da man monterede køkkenet, formentlig i 90'erne. De indbyggede skabe i køkkenet er dog stadig meget ude af lod og vater, og vi har derfor vedlagt en video af hvordan pladerne glider ud af ovnen når man åbner den. At køkkenet er ude af vater på trods af tilpasning, understreger desuden vores opfattelse at huset har sat sig yderligere siden 90'erne. At skævhederne i køkkenet og på skillevæggen mellem stue og køkken ikke skulle være visuelt synlige er vi meget uenige i.

De fremstår muligvis mindre tydelige idet at loft og gulv er tilsvarende skæve og huset har sat sig som en samlet kasse. Vi har vedlagt billeder hvor der er anvendt et selvnivellerende laserwaterpas for at illustrere hvor stor skævhed der faktisk er tale om (se bilag).

Vi er desuden nødt til at adressere forsikringens brug af målestoksforhold:

'Vi har lagt vægt på skævhedernes størrelse (op til 15 mm pr. meter)'

Dette tal er ganske enkelt ikke korrekt. Vi henviser til skønsrapporten fra DBB side 12, som viser et billede af køkkengulvet (der står fejlagtigt stuegulv i teksten under, men billedet er taget i køkkenet, hvilket også kan ses på møblerne i baggrunden). Her påviser skønsmanden en skævhed på 15 mm fordelt på et kun 60 cm langt vaterpas, så hældningen er derfor langt større end det Topdanmark angiver. Dette giver en hældning der svarer til 25 mm pr meter, eller 50 mm pr 2 meter, hvilket er mere end den skævhed på 45 mm pr 2 meter der er påvist i de to værelser som forsikringen har givet dækningstilsagn til. Rapporten fra [geoteknisk virksomhed 1] skriver 30 mm pr 2 meter i køkkenet, men som vi også har fremlagt i korrespondancen med TopDanmark, så er der, stik imod forsikringens påstand, ikke tale om et jævnt fald over hele køkkengulvet, men store lunger, hvorfor gulvet nogle steder hælder mere end andre, hvilket også gør det særdeles mærkbart når man går i køkkenet.

Forsikringen begrundes desuden deres afvisning af dækning til opretning af køkkenet med begrundelsen:

...

Til dette vil vi blot understrege at byggesagkyndige fra [rådgivningsvirksomhed] skriver netop at hele huset har sat sig, og vi mener det er et halmstrå at gribe efter at køkkengulvet ikke er nævnt særskilt. Der står desuden følgende i rapporten:

...

Altså kan man ikke forvente at alle detaljer ved skaden er beskrevet. Sammenholdt med de mange andre rapporter, opmålinger, billedmateriale, geotekniske undersøgelser som alle tegner præcis det samme billede af skaden, er det vores opfattelse at dette mere end rigeligt bevidner skadens karakter og omfang. Desuden mener vi ikke at de enkelte rum i huset bør betragtes separat, for efter vores opfattelse er huset totalskadet, for det drejer sig om én stor skade som omfatter hele huset med undtagelse af tilbygningen.

Møblérbarhed

Vi er derudover nødt til at adressere at forsikringen nu for anden gang benytter sig af argumentet om at:

'Køkkenet – og huset i øvrigt – har fungeret for sælger gennem mange år.'

Hvad den tidligere ejer af huset har levet med og fundet sig i, mener vi er særdeles irrelevant for sagen og vi er meget uforstående overfor, at dette skulle have betydning i forhold til forsikringens afvisning af dækning, for dette vil jo gøre sig gældende for alle huse som har haft mere end én ejer. Vi ved dog fra naboen at tidligere ejer ligeledes har haft problemer med at møblere huset. Han fik hjælp af naboen til at sætte hylder op, som i første omgang var sat i vater, men da det så helt forkert ud i forhold til de meget skæve lofter og vægge var de nødsaget til at sætte hylderne skævt op, da skævhederne ellers fremstod endnu mere tydelige. Sælger har sandsynligvis også fået tilpasset reoler osv. for at få dem til at passe til de skæve vægge. Forsikringen har desuden ingen billeder der kan dokumentere hvorvidt reolerne gaber ud fra væggene eller ej. Dette kan vi kun gisne om, hvorfor vi mener dette argument er irrelevant.

Selv oplever vi at have været nødsaget til at sætte billeder skævt op, da det ellers ville se helt forkert ud. I entreen hvor gulvet er rettet op, og hvor hoveddøren er sat i vater, er det meget iøjnefaldende hvor skævt loftet og væggene er i forhold til døren. Vi mener derfor også at hvis man blot retter enkelte overflader i huset vil det være meget skæmmende, da ingen overflader i huset i så fald vil være parallelle. Vi har vedhæftet et billede af det store vindue i stuen hvor der er anvendt et selvnivellerende laser-vaterpas til at illustrere hvor skævt gulvet er og hvor skæmmende

det vil være at rette gulvet op uden også at rette vinduet og de andre flader op. Billedet er taget i den del af stuen hvor hældningen er mindst.

På badeværelset hvor gulvet er rettet op af tidligere ejer, sandsynligvis fordi afløbet ellers ville have været på det højeste punkt, ser man at den øverste stribe af fliser bliver gradvist smallere hen imod vinduet, fordi loftshøjden er faldende. Vi mener generelt at husets tilstand gør det vanskeligt at møblere da der altid skal tages højde for de mange overflader der er voldsomt ude af vater.

Derudover, som vi tidligere har nævnt over for forsikringen, så er sætningen ikke 50 år gammel som beskrevet i tilstandsrapporten, men vi ved at den er sket i midten af 90'erne i forbindelse med kloakeringsarbejde, hvor huset flækkede på langs. Det vil altså sige at skaden er sket mens tidligere ejer var bosat i huset. Dette har vi desværre kun naboens ord for, men som er nær ven af sælger.

Geoteknisk undersøgelse

Som bekendt har vi fået foretaget geotekniske undersøgelser af firmaet [geoteknisk virksomhed 2]. TopDanmark har fået [geoteknisk virksomhed 1] til at kommentere på denne rapport som i det store hele faktisk erklærer sig enig i den rapport som er udført af [geoteknisk virksomhed 2]. [Geoteknisk virksomhed 1] skriver bl.a.

...

Det, at der er et betydeligt mindre tørvelag i den ene side end i den anden er ikke positivt eller ensbetydende med at skaden bliver mindre. Tværtimod. Den store forskel i tørvelaget er netop det der har forårsaget og fortsat vil forårsage de store differenssætninger i huset. [Geoteknisk virksomhed 1's] skønsmand forholder sig udelukkende til hvor meget skade husets ydermure vil tage. Denne vurdering forholder sig dog ikke til at når der i fremtiden skal foretages opretning af gulvene hvor betonen er nødt til at blive banket op for at kunne støbe nyt gulv, vil dette medføre rystelser og en merbelastning af huset. Rapporten fra [geoteknisk virksomhed 2] konkluderer:

...

Forsikringen har tilkendegivet at dække opretning af gulvene i de to af husets værelser, men har dog rejst regreskrav mod ..., som har vedkendt at have handlet ansvarspådragende og som derfor afholder udgifterne til dette. Huset bærer allerede tydeligt præg af igangværende sætninger og de fuger der er repareret på husets gavl har åbnet sig igen og er revnet hele vejen op under tagkonstruktionen. Når der passerer tung trafik forbi huset kan man mærke tydelige rystelser og man kan høre en knasen fra murværket der hvor de gamle reparationer er udført. Som det fremgår af billedmaterialet så er der også sætningsrevner på garagen på den modsatte side af der hvor den revne som forsikringen har givet dækningstilsagn til, der er tydeligt repareret og har åbnet sig igen. Alt i alt tyder det meget på at huset fortsat giver sig og at sætningen ikke stoppede for 50 år siden. Desuden påstår forsikringen at der ikke er tegn på at huset har sat sig i forhold til tilbygningen som er fra 1997. Rapporten fra DBB konkluderer i overensstemmelse med dette at:

...

Vi har tidligere fremlagt bevismateriale for TopDanmark der viser at dilatationsfugen mellem den oprindelige bygningsdel og tilbygningen bærer tydeligt præg af gentagne reparationer. I bunden kan man se at fugen er glat og sandsynligvis er den oprindelige fuge der blev lagt i forbindelse med rejsning af tilbygningen, men øverst ser man meget tydeligt at fugen er repareret flere gange. Selvom tilbygningen er tilpasset skævheden i ydermuren på den oprindelige bygning, så er fugen stadig smallere i bunden end i toppen hvilket også bekræfter at bygningen har bevæget sig siden. Det ekstra lag der ser ud til at være blevet tilføjet dilatationsfugen passer nogenlunde med den tykkelse forskel der er mellem top og bund. Også på indvendig side er der i sammenføjningen mellem de to bygningsdele sætningsrevner som indikerer en fortsat bevægelse i den oprindelige

bygningsdel. Dette til trods for den elastiske egenskab i dilatationsfugen, som kompenserer for mindre bevægelser.

Forsikringen skriver desuden at:

...

Vi vil endnu engang understrege at de fremtidige sætninger ikke bør betragtes som isoleret, men i helhed med at huset i forvejen har sat sig 15,2 cm. En forøgelse af denne med 30mm betyder således at huset kan ende med at sætte sig 18,2 cm!!! At forsikringen fortsætter med at kalde det 'mindre sætninger' er vi fortsat uforstående overfor, da det faktisk er vanskeligt at finde lige så grelle eksempler i andre sagsakter.

Vi vil dog henvise til ankenævns sag nr. 85783 stk. 9 hvor nævnet fandt en tilstandsrapport med langt mere alvorlige K3 anmærkninger var ufyldstgørende beskrevet, og forsikringen således ikke var berettiget til at afvise dækning af skaderne. Der var desuden også her tale om fremtidige sætninger i størrelsesordenen 20-30 mm. Her konkluderes det også at huset er fejlfunderet grundet *'manglende oprensning af tørvejord inden husets opførelse'* hvilket også gør sig gældende i vores tilfælde jf. Geoteknisk rapport fra [geoteknisk virksomhed 2].

Vi vil derudover endnu engang henvise til sagen fra Vestre Landsret som er refereret af vores advokat (se bilag 'Brev til Klageafdelingen' s.11) og som er nogenlunde tilsvarende vores sag, og hvor huset havde sat sig som en samlet kasse. Her fandt Vestre Landsret at sætningen i størrelsesordenen 12-13 cm i sig selv udgjorde en skade, og det samme gjorde sig gældende for de skæve vægge, som havde årsag i sætningsskadens nivellementsforskydning.

Med hensyn til indvendige skader i huset, så kan man mærke at gulvene ikke blot er skæve, men også flere steder lader til at have nogle knæk både opad og nedad hvilket kunne tyde på at betondækket under gulvene sandsynligvis er knækket flere steder. Dette vil ikke kunne efterprøves uden at bryde gulvet op, men der er tydelige indikationer på at dette er tilfældet.

Skæve Vægge

Væggene i hele den gamle del af huset er meget ude af lod, hvilket ejerskifteforsikringen også har accepteret at dække i forhold til den ene sydvestlige mur som det fremgår af forsikringens materiale. Forsikringen afviser dog at dække opretning af de parallelle vægge som ligeledes hælder voldsomt. Der kan eksempelvis ikke monteres hylder da disse ville hælde nedad og dørene ind til de to værelser lukker i, grundet den skæve væg. Der kan heller ikke hænges billeder eller lign. da væggen hælder udad. Forsikringen afviser dækningen af dette forhold med begrundelsen

...

Også i dette tilfælde vil vi henlede til at skaden er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. At 'dørene sidder skævt i karmen' er en helt anden og meget mindre alvorlig skade end at det faktisk er hele muren der er skæv, ja faktisk hele huset er skævt og desuden er udgifterne til oprettelsen af en sådan skade også en ganske anden og vi mener på ingen måde at tilstandsrapportens konklusion har noget som helst at gøre med det egentlige problem.

Totalskade

Vi har efterhånden talt med en del forskellige håndværkere som mener at skaderne på huset er så omfattende at det ikke kan betale sig at rette op på, da arbejdet er så omfattende at det vil koste over en 1.000.000 kr. at udbedre skaden og efterfundere huset. Skønsmanden fra DBB laver et hurtigt estimat af hvad skadens omfang beløber sig til, som han ved et hurtigt overslag vurderer til

1.590.000.kr. Vi er godt klar over, som forsikringen understreger, at det maksimale erstatningsbeløb er på 1.350.500 kr., men eftersom skadens omfang overstiger husets værdi, mener vi at der er grundlag for at vurdere huset som totalskadet.

I det hele taget, så mener vi ikke at skaderne bør betragtes rum for rum, eftersom hele huset har sat sig samlet. Om der er nogle millimeters forskel fra det ene rum til det andet mener vi at forskellene mellem rummene er så små at det i stedet bør betragtes som en helhed.

Hvis vi eventuelt skulle sælge huset ville vi være forpligtede til at fortælle om husets tilstand og huset ville da aldrig kunne sælges og ingen byggesagkyndig ville nogensinde give skaden karakteren 'grå' eftersom byggesagkyndiges egen manual foreskriver at denne type skader skal markeres som 'mulige skader' (se skønserklæring side 4).

Dette betyder meget stor forringelse af såvel husets brugsværdi som økonomiske værdi. Huset blev købt på baggrund af en meget pæn tilstandsrapport uden nogle alvorlige anmærkninger, og skadens meget vage beskrivelse og karaktergivning gav ingen grund til bekymring og er på ingen måde retvisende for hvad det har vist sig at være. Det påvirker vores hverdag og vores liv enormt, at det der skulle have dannet rammerne om vores familieliv ikke er brugbart, er til daglig gene og potentielt kan udgøre et enormt livsændrende økonomisk tab."

Selskabet har i brev af 6/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Stue og gang

Klager kræver dækning for opretning af gulve i stue og gang. Vi har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten og derfor undtaget dækning. Klager gør gældende, at tilstandsrapporten efter deres opfattelse ikke er retvisende, og at skævhederne burde have været fremhævet mere, hvorfor forholdet er klart forkert beskrevet.

Af vilkårenes punkt 16 A, 2. led fremgår:

...

Vi fastholder, at det forhold, at gulvene er skæve (dvs. ikke-vandrette) er retvisende anmærket i tilstandsrapporten.

Vilkårsbestemmelsen gengivet ovenfor vedrører situationer, hvor *årsagen* til (i dette tilfælde) skævheden ikke er beskrevet eller er forkert beskrevet, og hvor årsagen er meget omfangsrig. Det kunne i denne situation, hvor massive råds-kader i gulvkonstruktionen eller slaggerudvidelser har forårsaget skævhederne. I nærværende sag angår anmeldelsen alene det forhold, at gulvene ikke er vandrette. Det er netop dette forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten.

En anden situation omfattet af den gengivne vilkårsbestemmelse er den, hvor det forhold, som anmærkningen angår, omhandler et væsentligt større område end beskrevet i anmærkningen. Det er netop situationen i nærværende sag, hvor det ikke kun er gulvet i stuen og gangen, der er skævt, men også i bl.a. værelserne. Anmærkningen i tilstandsrapporten er ikke tydelig nok om, at hele huset har sat sig til, at vi kan afvise dækning for skævheder i hele huset. Vi har netop af denne grund foretaget en konkret vurdering af de enkelte rums skævheder.

Klager henviser til skønserklæringen udarbejdet i regi af Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige. Vi gør opmærksom på, at skønserklæringen fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige ikke angår forsikringssagen. Skønsmanden var udmeldt for at give sin vurdering af, hvilke anmærkninger tilstandsrapporten burde have indeholdt. Det er vores opfattelse, at den konkrete skønsmands udtalelser rækker ud over, hvad en skønsmand sædvanligvis bør udtale sig om, og at hans sprog er ganske 'friskt'. Disciplinær- og Klagenævnet har herefter taget stilling til, om den beskikkede bygningssagkyndige har begået ansvarspådragende fejl. Det har Disciplinær- og Klagenævnet fundet ikke var tilfældet for så vidt angår de rum, hvor den beskikkede bygningssagkyndige faktisk havde anmærket skævhederne, nemlig stue og gang, jf. afgørelsen fra Disciplinær- og Klagenævnet (s. 2 i selve afgørelsen – fremlagt af klager). Afgørelsen fra Disciplinær- og Klagenævnet understøtter derfor ikke klagers opfattelse af, af forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Nedsat brugbarhed

Klager anfører, at skaden (skævheden) er 'meget tydelig, mærkbar og giver et grundlæggende ubehag når man bevæger sig rundt i huset'.

Hertil skal vi bemærke, at skævheden åbenbart ikke er mere tydelig og mærkbar, end at klager ikke opdagede den, før efter de var flyttet ind i huset. Vi må antage, at klager besigtigede huset, inden de besluttede sig for at købe det.

Vi skal herudover bemærke, at vi jo faktisk har givet dækning til opretning af visse gulve og vægge, hvorfor vi står uforstående over for klagers påstand om, at vi ikke vil forholde os til sagen.

Vi henviser i det hele til det af os anførte i vores første indlæg.

Køkken

Vi skal beklage, at vi ikke nærstuderede møblementet på fotografiet i skønserklæringens s. 13, hvor et billede er taget med teksten 'stuegulv ude af vater ca. 15 mm. på 60 cm vaterpas.' Så vidt vi kan analysere billedet er det taget nogenlunde samme sted som den røde pil ledsaget af tallet '30' (med sort) i [geoteknisk virksomhed 1's] opmåling af skævheder (bilag fremlagt af klager). Tallet 30 indikerer, som det ses i [geoteknisk virksomhed 1's] rapport, at skævheden udgør 30 mm over 2 meter. Sammenholdes de to målinger, må der derfor være en lokal lunke, netop hvor skønsmanden har fotograferet. Der er da også den konklusion, som klager ses at være nået frem til. Lunker har ikke noget med sætninger at gøre og en mindre lunke ændrer ikke det store billede. Vi fastholder, at skævhederne overordnet er som målt af [geoteknisk virksomhed 1], og vi afviser, at man kan gange op, sådan som klager har gjort i sit svar. Det fotografi i skønserklæringen, som klager henviser til, viser netop, at spisepladsen er sædvanligt indrettet uden opklodsninger under bord og stole. Lunker er irriterende, men de udgør som overvejende udgangspunkt ikke skader i ejerskifteforsikringens forstand, jf. også eksempelsamlingen bagerst i vilkårene (bilag B).

Fremtidige sætninger

Klager har i sit indlæg anført:

...

Det fremgår ikke helt klart under hvilke omstændigheder, klager forventer at skulle banke beton op for at rette gulve op ude i fremtiden som følge af hypotetiske fremtidige sætninger i størrelsesordenen 10-30 mm over hele huset i resten af husets levetid. Det fremgår heller ikke klart,

hvorfor et nyt betonlag belaster bygningen mere end et gammelt betonlag. Endeligt fremgår det ikke klart, hvorfor det er nødvendigt at banke betonlaget op for at oprette de hypotetiske fremtidige sætninger, når henses til, at der ifølge tegningerne (der er ikke foretaget destruktivt indgreb, der kan be- eller afkræfte tegningerne) ligger 13 cm oven på det eksisterende klaplag.

Det forhold, at repareret murværk åbner sig i reparationerne, er ikke usædvanligt. Reparationens holdbarhed afhænger af, hvilken type reparation, der er foretaget. Foretages den korrekt med tentorstål rillet ind i fugerne, vil reparationen holde bedre, og under sådanne forudsætninger bør reparationen kunne holde til, at der passerer tung trafik på vejen nær ved. Det forhold, at reparationen ikke er foretaget optimalt, berettiger dog ikke i sig selv til dækning. Det er ikke usædvanligt, at en husejer selv fuger revner i murværk, og man kan ikke forvente, at sådanne reparationer er foretaget, som var de udført af en håndværker.

Hvad angår skønsmandens udtalelse 'det er SS vurdering at sætningen er aktiv, det kan ikke udelukkes at skaderne vil udvikle sig grundet funderingen, jf. Geoteknisk undersøgelsesrapport fra [geoteknisk virksomhed 2], bemærker vi, at skønsmanden ses at henvise til en geoteknisk rapport, der udtaler, at der vil komme restsætninger. Vi tillægger derfor ikke skønsmandens udtalelse herom selvstændig vægt, da den fremtræder som reelt værende geoteknikerens.

Vi kan godt se, at dilatationsfugen bærer præg af at være genfuget af en gør-det-selv-mand. Det er der ikke noget usædvanligt i. Elastiske fuger så som dilatationsfugen har en begrænset levetid på ca. 5 år afhængigt af, hvor udsat de er. Fugen kan derfor sagtens have sluppet sin vedhæftning som led i almindelig slid og ælde, hvorefter daværende ejer har fuget den op igen. Herudover bemærker vi at fugens bredde ikke har ændret sig nævneværdigt, og at tilbygningen er muret 'skævt' for at passe til hovedbygningen, jf. vores første indlæg.

Totalskade

Klager argumenter for, at huset er 'totalskadet'. Totalskade eller restværdierstatning er ikke begreber, der bruges i ejerskifteforsikringer. En erstatning opgøres til reparationsudgifterne. Er det billigere af udskifte end at reparere, opgøres erstatningen til udskiftningsprisen (evt. med fradrag for afskrivninger). Dette gælder såvel de enkelte bygningsdele, som huset i sin helhed.

Såfremt man skulle efterfundere hele huset og oprette alle de gulve, vægge og lofter, som ikke er i vatter eller lod samt omfuge en del af murværket i såvel beboelsesbygningen som garagen, som klager ønsker, vil udgifterne hertil muligvis overstige udgifterne til at rive huset ned og bygge et nyt på grunden. Det er bare ikke aktuelt, al den stund, at størstedelen af klagers krav ikke er dækningsberettigende. Selv hvis det var aktuelt, ville de ikke ændre på, at forsikringen indeholder en maksimal erstatningssum, som ikke kan overskrides. Skader i den størrelsesorden, som klager argumenterer for, ville derfor indebære en betydelig egenbetaling fra klagers side at udbedre.

Klager gør gældende, at de ved evt. videresalg af ejendommen skal oplyse køber loyalt om skævheden og derfor vil imødesee et økonomisk tab. Vi skal heroverfor alene bemærke, at ejerskifteforsikringen ikke dækker økonomiske tab, men alene nedsat byggeteknisk værdi og brugbarhed, jf. nævnets kendelse 93332."

Klageren har i brev af 23/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I selskabets seneste indlæg gentager de sig selv og siger at de fastholder deres påstand om at skaden er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten på trods af at de tre forskellige, uafhængige kilder der beskriver husets tilstand. Selskabet mener at skaden er tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapporten og undlader endnu engang at citere den konkrete ordlyd af tilstandsrapporten som beskriver en 'mindre sætning'. Igen skal vi minde om at det drejer sig om over 15 cm differenssætning på husets korteste led.

De afviser rapporten fra skønsmanden udsendt af disciplinær- og klagenævnet med begrundelsen at sproget er 'friskt'??? Vi finder efterhånden TopDanmarks argumentation temmelig usaglig. Rapporten er fuldkommen nøgtern og i øvrigt helt i overensstemmelse med den anden foreliggende rapport som er udarbejdet af [rådgivningsvirksomhed]. Så selskabets miskreditering af rapporten drejer sig nok nærmere om at den er aldeles utvetydig og ikke efterlader meget plads til fortolkning. Selskabet stoler tilsyneladende ikke på de to forskellige skønsmænd plus en geotekniker som har fældet samme dom over huset. Skulle det være i selskabets interesse at vi rekvirerer en helt tredje uvildig byggesagkyndig, så er de mere end velkomne til at betale omkostningerne til dette. Dette burde dog ikke være nødvendigt, da vi allerede har fremlagt massiv dokumentation for skadernes betydelige omfang som underbygger rapportens validitet. I vores seneste svar har vi vedhæftet billeder ved brug af laservaterpas, der med unægtelig tydelighed viser hvor meget huset faktisk hælder, hvilket i øvrigt stemmer overens med begge byggesagkyndiges rapporter som også begge er suppleret med billedmateriale, samt begge geotekniske opmålinger.

Forsikringen skriver følgende:

...

Som svar til dette må vi endnu engang opridse de to forskellige rapporter der begge konkluderer følgende:

...

Geoteknik

I forsikringens forrige indlæg er inkluderet en række kommentarer fra ... fra [geoteknisk virksomhed 1]. Vi har for nyligt kontaktet [geoteknisk virksomhed 2] for at kommentere på ... kommentar til [geoteknisk virksomhed 2's] Geotekniske rapport.

De skriver følgende:

Jeg er noget uforstående over for ... bemærkning når de omtaler om konsekvensen omkring fremtidige sætninger på huset mest udsatte hjørne hvor de skriver:

'Ved husets nordlige og nordøstlige del (ved boring 1) vurderer jeg, at fremtidige krybesætninger bliver så forholdsvis små, at de ikke vil medføre nogen egentlige skader på husets konstruktion, men at der kan opstå mindre revnedannelser og skævheder, fx i mørtelfuger og mindre skævheder af oplukkelige vinduer og døre i rammerne.'

Altså han omtaler udelukkende de 30 mm restsætninger – som vi alle (alle 3 geoteknikere) i fællesskab er enige om, er de restsætninger fra tørvelaget, som kan sætte sig yderligere i fremtiden.

Vi har her tale om et hjørne af huset, hvor der er i forvejen er sket mindst 150 mm sætninger (altså en 5-dobling ift. de sætninger han omtaler), og det er blot differenssætninger, som er differencen mellem det hårdeste og det mildeste ramt hjørne af huset, totalsætningen af det nordøstlige hjørne kan faktisk være endnu højere, men det er desværre ikke muligt at måle.

Uanset er der altså sket minimum 150 mm sætninger i dette hjørne alene og normalt acceptere vi ikke sætninger, hvis det forventes at der sker mere end 20 mm sætninger, hvis der sker mellem 20 – 40 mm sætninger kan man armere sig ud af det evt. med en pladefundering, men efter 40 mm er det ligegyldigt, fordi så vil der selv i pladen opstå brud.

Men ikke desto mindre så kaster jeres forsikringsselskab naturligvis sig straks over dette og ud fra dette citat så vurderer de at hele jeres sag ikke er dækningsberettigende. Det synes jeg er et ekstremt tyndt grundlag. Derudover vælger de også lige at skrive 'Geoteknik er ikke nogen eksakt videnskab, idet der indgår et vist skønselement'

Geoteknisk videnskab er ligesom al anden slags videnskab, vi er udelukkende afhængige af vores forudsætninger, hvis vi har mangelfulde forudsætninger så får vi mangelfuld viden og så må derfor skønne sig til resten. Hvis ikke geoteknik var en eksakt videnskab, ville forsikringsselskabet jo have fået 3 vidt forskellige resultater fra de 3 forskellige geoteknikere der har set på jeres sag ud fra de geotekniske undersøgelser vi har lavet på jeres grund.

For at sætte det lidt i et andet perspektiv, så svarer det til, at der er blevet kastet en sten mod jeres forrude i bilen, stenen har naturligvis skabt et stort hul i forruden og dermed ødelagt forrudens funktionalitet, men det er valgt ikke at udskifte forruden endnu, og der sker så efterfølgende nogle smårevner forbundet med det store brud i forruden, og det så disse smårevner forbundet med det store brud man har valgt at fokusere på.

Det store hul i forruden kan sammenlignes med de konsolideringssætninger der allerede er sket de, altså de 150 mm differenssætninger, og nu går hele diskussionen åbenbart om de små efterfølgende revner der er sket i forruden, de resterende 30 mm krybningssætninger. (... [geoteknisk virksomhed 2])

Nu hvor forsikringen selv vælger at anfægte tonen i rapporten som er udført af ..., så er jeg nødt til at påpege at det fremgår meget tydeligt i ordlyden af de kommentarer som forsikringen har indhentet fra [geoteknisk virksomhed 1's] ..., at han er instrueret i udelukkende at kommentere på restsætningerne på de 10-30mm og ikke på de primære konsolideringssætninger som er det der udgør den egentlige skade. Ingen geotekniker med respekt for sig selv ville karakterisere dette som en 'mindre sætning'. Igen skal vi understrege at det ikke drejer sig om et plant hus der kan risikere at sætte sig med op til 30mm, men om at det i forvejen hælder med 152mm og at dette risikerer at ende med en sætning på 182mm.

Forsikringen skriver desuden:

...

Igen er jeg nødsaget til at understrege at det ikke drejer sig om de fremtidige 'hypotetiske' sætninger på 10-30mm som, men om at rette op på de massive skader der allerede er sket på bygningen og på skævheden på 152mm hvilket forsikringen fortsat vælger ikke at fokusere på. Det ville naturligvis belaste bygningen yderligere at fjerne det nuværende betonlag, da rystelser ved arbejdet risikerer at frembringe yderligere revner i ydermuren såfremt fundamentet ikke understøttes yderligere. Vi skal desuden understrege at forsikringen allerede har givet tilsagn om at løsningen med at banke det gamle betonlag op i de to af værelserne for at støbe et nyt, var den rette, da forsikringens første forslag om at kile gulvet op og at lave et trin op til de to værelser ville medføre en for lav loftshøjde.

Køkken

Forsikringen afviser endnu engang at skaderne i køkkenet, som vel at mærke på ingen måder er nævnt i tilstandsrapporten, er dækningsberettigede. Tidligere lød selskabets argumentation at der var tale om skævhed på 'op til 15mm pr meter' og at der var tale om et jævnt fald som derfor ikke gik ud over brugbarheden. Nu hvor vi har bevist at dette tal var forkert, og at der i stedet var tale om en skævhed på op til 25mm pr meter, så lyder selskabets argumentation nu at der er tale om en 'lokal lunke', og altså ikke et jævnt fald som var deres oprindelige argumentation for at afvise dækningen. Selskabet afviser desuden at lunken kan have noget med sætningen at gøre. Vi finder selskabets argumenter meget selvmodsigende og desuden stærkt usandsynligt at 'lunken' og de mange mærkbare knæk i betonlaget skulle være forårsaget af noget helt andet end den meget store sætning der gør at hele huset hælder med 152mm. Adspurg om dette forhold svarer geotekniker ... fra [geoteknisk virksomhed 2] desuden:

'Sætninger kan sagtens ske i lunke, der kan godt ske forvitring af organisk materiale i aflejringer som ikke nødvendigvis foranlediger sætninger, men i stedet latente spændinger, hvor sætningerne først udløses når den helt rigtige (eller forkerte) vibration rammer aflejringer og dermed være en årsag til lunke. Et andet eksempel kan være at der lokalt bare generelt er et større tykkere lag med tørv end andre steder lige rundt om stedet. Det kan også sagtens generere en lunke'

Forsikringen afviser i sit seneste svar at 'man kan gange op' til 1 meter, når der benyttes et 60 cm vaterpas, men benyttede sig selv af en målestok der hed 'op til 15 mm pr meter', selvom ingen af de opmålinger der er lavet i nogle af rapporterne benytter dette målestoksforhold, og dividerede således ud fra de egentlige opmålinger der er lavet ved brug af 2 m vaterpas). Så vi har her blot akkommoderet forsikringens eget brug af målestoksforhold.

Møblering

Forsikringen benytter sig endnu engang af argumentet om at der ikke kan være tale om nedsat brugbarhed i køkkenet, med begrundelsen at de kan konstatere at stole og borde ikke er klodset op. Her er det tilsyneladende nødvendigt at forklare at spisebordsstole sædvanligvis ikke er naglet fast til gulvet, og de bliver flyttet rundt på mange gange om dagen og det derfor ikke giver mening at klodse dem op, da det så ville kræve at de stod på præcis samme placering og vinkel hele tiden. Bordet bliver også flyttet på engang imellem alt efter hvor mange der skal sidde omkring det. Ikke desto mindre står vores yngste barns trip-trap stol, hvis ben fordeler sig over en større flade, og vipper på grund af gulvets skævhed.

Forsikringen skriver:

...

Denne påstand er jo ganske enkelt usand, og kan næsten kun tolkes som et forsøg på vildledning om hvad anmeldelsen drejer sig om sammenholdt med at forsikringen endnu engang forsøger at få sagen til at handle om de eventuelle restsætninger på de 10-30 mm og ikke sætningen på 152mm som allerede er sket. Anmeldelsen går på at hele den oprindelige del huset har sat sig og alle flader er meget skæve.

...

Forsikringen har hele tiden gjort et stort nummer ud af, både i dette og tidligere indlæg, at miscreditere den skønsrapport som er udført af ... da de mener at denne ikke tager stilling til forsikringens ansvar, men kun byggesagkyndiges ansvar. Ikke desto mindre læner de sig nu op af Disci-

plinær- og Klagenævnets afgørelse. Denne tager jo netop udelukkende stilling til om byggesagkyndige har handlet ansvarspådragende, og ikke til om forholdet er dækket af forsikringen. Vi skal desuden minde om at byggesagkyndiges ansvar altid er subsidært i forhold til forsikringens. Desuden har byggesagkyndige i øvrigt erklæret sig ansvarlig i forhold til gulvet i de to af værelserne. Som vi har bevist, så er hældningen på gulvet i køkkenet nogle steder endnu større end den er i de to værelser som der er givet dækningstilsagn til, trods forsikringens benægtelse af dette.

Grunden til at vi har valgt at inddrage rapporten er, at hvis man ser bort fra diverse kommentarer på hvorvidt byggesagkyndige har handlet forkert, så er det en rapport der er 100% uvildig, altså hverken betalt af os eller forsikringen, og beskriver vedkommendes oplevelse af huset. Vi skal igen påpege at denne rapport stemmer helt overens med rapporten fra [rådgivningsvirksomhed]. Generelt tegner alle, der rent faktisk har sat deres ben i huset, et helt og aldeles enslydende billede som stemmer overens med vores oplevelse og beskrivelse af skaden. Vores argumentation er konsekvent hvorimod forsikringens argumentation for afvisning af skadernes dækningsberettigelse fremstår både skiftende og selvmodsigende.

Forsikringen skriver følgende:

...

Vi er meget uforstående over for forsikringens argumentation i denne henseende. At argumentere med at 'køber burde have opdaget det' undergraver hele ideen med at tegne en ejerskifteforsikring. Havde vi været opmærksomme på skadens omfang ville vi som sagt aldrig have købt huset, og det er næppe noget usædvanligt forhold at skader eller skaders reelle omfang først opdaget efter indflytning. Vores oplevelse af husets tilstand underbygges desuden af de to forskellige skøns mænd der har været i huset.

...

Totalskade

Forsikringen anfægter argumentationen om at huset er 'totalskadet' da dette ikke er et begreb der benyttes i ejerskifte sammenhæng. Der skal vi naturligvis beklage at vi som lægmænd ikke benytter den korrekte terminologi. Med 'totalskadet' henviser vi blot til at udgifterne til opretning af skaderne langt overstiger maks-beløbet for ejerskifteforsikring på 1.300.500 kr. da det, ganske som selskabet faktisk selv argumenterer, stadig vil indebære en betydelig egenbetaling at oprette skadernes fulde omfang."

Selskabet har i brev af 25/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers indlæg bærer præg af, at de vurderer huset som et hele og de eksisterende sætninger bliver blandet sammen med spørgsmålet om eventuelle fremtidige, hvor vi i vores indlæg gennemgår huset rum for rum og sonder mellem allerede skete sætninger og eventuelle fremtidige sætninger. Vi er ikke uenige med klager i, at huset har sat sig ganske meget. Det er jo også derfor, vi har givet dækning til opretning af gulve og vægge i flere rum.

Klager har i sit indlæg klippet et udsagn fra geotekniker ... fra [geoteknisk virksomhed 2] ind. Indlægget er en kommentar til de kommentarer, som ingeniør, geotekniker og skønsmand ... fra [geoteknisk virksomhed 3] er kommet med. Vi bemærker for en god ordens skyld, at ... ikke er fra [geoteknisk virksomhed 1]. Vi kan også bekræfte, at ... af os blev bedt om at forholde sig til spørgsmålet om restsætninger. Det skyldes, at det alene er størrelsen af de eventuelle restsætninger, der er afgørende for, om der er forsikringsdækning til en eventuel efterfundering. Der er

altså ikke tale om, at vi forsøger at bagatellisere de eksisterende sætninger, de er blot ikke afgørende for spørgsmålet om efterfundering.

Klagers rådgiver fra [geoteknisk virksomhed 2] har bl.a. om køkkengulvet anført:

...

Vi har bedt ... komme med sine bemærkninger til citatet fra klagers rådgiver, ..., fra [geoteknisk virksomhed 2]. ... har hertil anført (bilag J):

...

Klager anfører på s. 5, at den 'byggesagkyndiges ansvar altid er subsidiært i forhold til forsikringens'. Vi er ikke enige heri. Vi henviser til, at det fremgår af erstatningsansvarslovens § 19, stk. 2, at erstatningsansvar ikke bortfalder ved forsikringsdækket skade, hvis skaden er forvoldt som led i erhvervsmæssig virksomhed. Da tilstandsrapporten er udarbejdet som led i erhvervsmæssig virksomhed, bortfalder den beskikkede bygningssagkyndiges ansvar for fejl ikke af en eventuel forsikringsdækning."

Klageren har i brev af 11/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"TopDanmark skriver i sit seneste indlæg følgende: *'Vi er ikke uenige med klager i, at huset har sat sig ganske meget'*.

Som vi nu, af talrige omgange, har argumenteret for, så understøtter dette den argumentation som vi helt fra sagens begyndelse har fremført – netop at skaden er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Som sagt så er den beskrevet som en 'mindre sætning' og markeret som en kosmetisk skade i tilstandsrapporten. Som konstateret af to forskellige byggesagkyndige, en geotekniker og som nu også selskabet selv erkender, så er der ikke tale om en mindre sætning.

Forsikringen skriver endvidere: *'Det er jo også derfor, vi har givet dækning til opretning af gulve og vægge i flere rum.'*

Det er korrekt at TopDanmark har givet dækning til opretning af de to små værelser, men dette er for det første en meget lille del af den samlede skade, og der er kun givet dækning til disse fordi de ikke er nævnt i tilstandsrapporten. De nægter stadig at give dækning til opretning af køkkenet som heller ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, selvom vi har bevist at gulvet her er mere skævt end i de værelser som der er givet dækningstilsagn til. De afviser det med en diskussion om, hvorvidt det teknisk set kan kaldes en lunke eller en sætning. Skadesbilledet er og bliver dog det samme, uanset den tekniske betegnelse. Huset har sat sig mere en 152mm og dette har bevirket at gulvene buler op og ned og har adskillige knæk i terrændækket.

Selskabet har indhentet endnu en udtalelse fra ... til at kommentere på de udtalelser vi fik fra ... Heri skriver han:

...

Her er vi ganske enige med ..., for netop som vi hele tiden har sagt, så er det hele huset, der har sat sig som en samlet kasse. Forsikringens strategi med, at gennemgå huset rum for rum og sondre mellem forskellige grader af skævhed, er derfor også uanvendelig skadens karakter taget i betragtning. Der er jo netop tale om et langt større areal og ikke blot *'et delareal af et enkelt rum i et parcelhus'* som ... skriver. Dette ville ... have været vidende om, såfremt han selv havde inspiceret huset. Vi finder det desuden besynderligt at forsikringen netop har valgt at indhente udtalelser fra

Ankenævnet for Forsikring

24.

99122

en helt anden geotekniker, og fra et helt andet firma, end [geoteknisk virksomhed 1] som Top-Danmark selv hyrede til at opmåle skævhederne i huset."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 19/11 2020 fremgår bl.a.:

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning

...

6		Flere indvendige døre sidder skævt i karmen.	-	-
---	---	--	---	---

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Sokkelpuds er revnet og mangler vedhæftning, se f.eks. mod nordøst og øst.	Hvis puds falder af, vil der kunne trænge fugt ind i soklen og muligvis videre ind i bagvedliggende konstruktioner.	-

...

BEBOELSE - Stueplan - Gulve i stue og gang				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Gulve i gang og stue er flere steder ude af vater.	-	Ujævne gulve skyldes, iht. ejer, en mindre sætning i huset for ca. 50 år siden.

...

Sælgeroplysninger

...

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	I gavlen i s

...

INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE		SVAR
6.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	I stuen

Af rapport af 16/3 2021 fra en rådgivningsvirksomhed rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Observationer

Målt på 2 meter lodstok er væg i stuen 4 cm ude af lod.

...

Målt på 2 meter lodstok er gulvet i stuen 4 cm ude af vatterede fald mod øst.

...

Ydervæg mod øst i stue er også 4 cm ude af lod.

...

Køkkengulv ca. 4 cm ude af vatter målt på 2 meter lodstok.

...

Det ses med det blotte øje, at loftet falder mod øst.

...

Lodstok er i vatter, når der ligger en 4,5 cm tyk bog i den ene ende af 2 meter lodstok.

Min tommestok er ikke tyk nok med alle led under.

...

I værelse tættest på indgangsdør er gulvet tilsvarende ude af vatter – hel som i stue og køkken.

...

I næste værelse er gulvet tilsvarende ude af vatter – som i stue og køkken.

...

I skab, hvor mur er synlig, ses en revne i muren, som kan relateres til sætningen af huset.

...

Ydermur mod vest er også 4 cm ude af lod målt på 2 m lodstok.

...

Vægge i retningen nord-syd er i lod i huset.

...

Sætningen har givet buler og lunger flere steder på gulve.

...

Gulve er meget ujævne flere steder i huset.

Her i stuen mod nyere tilbygning.

...

I værelse, hvor tapet er taget ned, ses en stor revne i hjørne mellem 2 gasbetonplader.

...

På dette skab i køkken, ses det, at der i sideklædning er skåret kile af på 2 cm i top og 0 i bund. Dette har ikke rettet skabet helt op i vatter. Køkkenet er antagelig fra 90'erne og sælger har nok kendt til skævheden.

...

På hjørne mod nordøst ses, at hjørnet også er ca. 4 cm ude af lod målt på 2 m lodstok.

...

Hjørne mod sydøst er også ca. 4 cm ude af lod på 2 m lodstok.

...

På gavl mod syd ses revner i sokkel, som går videre op i murværket (er repareret på et tidspunkt men revnet lidt igen). Disse revner i sokkel stemmer overens med tydeligt knæk i gulvet i stue (beskrevet og fotograferet andet sted i dette notat).

...

På nyere tilbygning hjørne mod sydvest ses, at denne del ikke har sat sig som hovedhuset har.

...

Ved denne vinduesfals på tilbygningen er murpillen mod huset 83,5 cm bred i bunden ved sålbænk og den er 87 cm bred i top ved overligger. Falsen er i lod, så skævheden er i det oprindelige hus.

...

I garage ses på mur mod nord, at der er en revne fra gulv til loft, hvilket skyldes en sætning.

...

Overfor den først beskrevne revne i garage ses en tilsvarende revne på sydvendt væg.

...

På nordside af garage ses en revne svarende til den på indvendig side.

...

Konklusion

Huset har sat sig voldsomt mod øst. Dette har givet vægge, som er meget ude af lod og gulve, som er meget ude af vater. Det første man lægger mærke til, når man går ind i huset er, at gulvene er skæve og ubehagelige at gå på.

Lofterne i huset er lige så meget ude af vater som gulvene.

Husets brugbarhed vurderes at være væsentligt nedsat, da det er ubehageligt at gå rundt i huset på de skæve gulve og da udseendet af væggene, som er meget ude af lod falder i øjnene straks.

Gulvet i badeværelset er lavet om og nyt gulv er lagt, hvilket sælger har fået udført. Dette har antagelig været nødvendigt, da gulvafløbet tidligere har været højeste punkt og vandet fra bad derfor ikke kunne afledes til kloak.

Forholdet er yderst tyndt beskrevet i tilstandsrapporten som 'gulve i gang og stue er flere steder ude af vater' og hele problematikken med, at hele huset har sat sig mod syd er således ikke omtalt i rapporten. Sælger har oplyst, at der har været en mindre sætning for 50 år siden (Pkt. 9). Dette er tydeligvis ikke en 'mindre sætning'.

Det vurderes, at skaden er dækningsberettiget i ejerskifteforsikringen i henhold til loven om dækning bilag 1 stk. 2C – 'deformering' og 'andre fysiske forhold'."

Af geoteknisk undersøgelse af 3/5 2021 fra geoteknisk virksomhed 1 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"1. Indledning og baggrund

...

Huset er tilsyneladende opført på en opfyldt grøft eller bæk, se figur 1.1. Grøften er opfyldt på flyfoto fra 1954.

...

2. Opmåling den 27. april 2021

...

Gulv i gang og køkken er med nyere gulv og loft.

3. Resultater.

Følgende kan på baggrund af opmåling konstateres:

1. Langsgående vægge er op til 48 mm ude af lod på en 2 meter lodstok
2. Tværgående vægge er op til 19 mm ude af lod på en 2 meter lodstok
3. Gulve er skæve med op til 43 mm på et 2 meter vaterpas
4. I stuen falder gulvet ca. 114 mm i alt
5. Største skævhed målt langs en facade er 120 mm
6. Største differens langs sokkel er på 152 mm diagonalt
7. Gulv og vægge i tilbygning er i vatter, men murskiftet er tilpasset skævheder i oprindeligt hus.

Stikprøver af skævheder i loft bekræfter ovennævnte billede. For detaljer henvises til bilag 1."

Nævnet har fået forelagt rapport af 4/11 2021 udarbejdet af den beskikkede bygningssagkyndige. Af geoteknisk undersøgelsesrapport af 20/12 2021 fra geoteknisk virksomhed 2 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"De eksisterende funderingsforhold

Ud fra de udførte håndboringer 1 og 2 er der under fundamentsunderkant (FUK), som truffet i 0,9 og 1,2 m under terræn truffet fyld til 0,5 á 1,4 m under FUK, herunder er der truffet et stærkt sætningsgivende lag af tørv i en tykkelse på hhv. 0,3 og 1,7 m. Tilsvarende jordbundsforhold formodes at være under gulvene og de indvendige vægge.

Der er endvidere foretaget nivellering af 3. murskifte på 2 af husets facader, hvor der er registreret den største forskel på ca. 155 mm mellem det nordligste hjørne og det sydligste hjørne.

Vurdering af skadesårsag

Det er vores vurdering, at bygningen er funderet ovenpå sætningsgivende aflejringer bestående af tørv i en varierende tykkelse, hvilket har forårsaget konsolideringssætninger og krybningssætninger i forskellige mægtigheder under fundamenterne og dermed foranledige differenssætninger med revner til følge. Det er således vores konklusion at huset er utidssvarende funderet.

Fremtidige sætninger

På baggrund af de trufne bundforhold kombineret med tykkelsen af tørvelaget, skønnes det, konsolideringssætninger er overstået, men at der fortsat er risiko for krybningssætninger. Det skønnes at der teoretisk set kan fremkomme yderligere krybningssætninger på op til ca. 10-30 mm, svarende til differenssætninger på ca. 20 mm, over en tidshorisont på 60-100 år.

Udbedring

Såfremt der ønskes en sætningsfri konstruktion, vurderes det mest hensigtsmæssigt at udføre efterfunderingen med rammede/pressede sammensatte stålørpæle eller minipæle af beton under fundamenter og gulve.

Supplerende undersøgelser

Idet de postglaciale lag ikke er gennemboret og idet der er tale om en pælefundering, skal der ubetinget udføres supplerende og dybere borer for at projektet kan behandles i geoteknisk kategori 2, jf. EC7."

Af besked af 9/2 2022 fra geoteknisk virksomhed 1 fremgår bl.a.:

"Konsolideringssætninger skyldes vand der bliver trykket ud af tørven på grund af vægten. De aftager eksponentielt med tiden. Sekundær konsolidering er den omlejring som sker, når organisk materiale bortrårner. Den er mere uforudsigelig og langsom, men andrager typisk 10% af den primære konsolidering.

Jeg vil vurdere restsætninger på baggrund af mine målinger til 25-30 mm de næste 50 år. Vel at mærke under alt andet lige uændrede forhold. Det flugter med [geoteknisk virksomhed 2's] vurdering. Skulle man efterfundere huset som anbefalet i [geoteknisk virksomhed 2's] rapport, så vil det nok give mere mening at rive det ned, da det er en bekostelig affære."

Af notat af 2/3 2022 fra geoteknisk virksomhed 3 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"1. Indledning

Topdanmark har venligst bedt mig gennemlæse materialet tilsendt den 17-02-2022 og tilkendegive resultatet heraf i nærværende notat.

...

Der er tale om et parcelhus på ..., der har undergået ret betydelige sætninger og er konstateret at være temmelig skævt. Det er der ingen tvivl om, som du skriver i din mail af den 17-02-2022. Huset er opført i 1970 med ydermure, der er opmuret af gule teglsten. Huset er tilbygget i år 1996; det er aftalt, at denne tilbygning er ikke en del af min gennemgang.

2. Resultat af gennemlæsningen

Jeg er generelt enig i vurderingerne givet i afsnit 6 og 6.1 i den geotekniske undersøgelsesrapport, der er udarbejdet af [geoteknisk virksomhed 2] den 20-12-2021.

De postglaciale aflejringer er ikke gennemboret i de to udførte borer.

Vedrørende sætninger, så mener jeg – ligesom [geoteknisk virksomhed 2] – at de primære sætninger (konsolideringssætningerne) i tørven for længst er tilendebragt for de belastninger, som opførelsen af huset medførte. For denne belastning resterer der fremover således kun krybesætninger i tørven, der er den jordtype, som er den helt store bidragsyder til alle sætningerne.

Indholdet af tørv og andet organisk materiale i de postglaciale sandlag under tørvelagene er af mindre væsentlig betydning i forhold til tørvelagene i henseende til sætninger.

Det er svært at fremkomme med en mere præcis vurdering af krybesætningerne ved husets nordøstlige hushjørne, end den som [geoteknisk virksomhed 2] har givet, nemlig 10-30 mm fremover. Ved dette hushjørne er tykkelsen af tørvelaget størst, ca. 1,7 m. På den sydvendte husgavl, hvor boring 2 er udført, er tørvelagets tykkelse angivet at være ca. 0,3 m, og her vil krybesætningerne naturligt blive mindre qua den mindre lagtykkelse.

Du har bedt mig optegne bedst mulige bud på fremtidige krybesætninger med baggrund i de to boringer. Dette har jeg gjort for randfundamentterne for det oprindelige hus og vist de helt skønnede resultater på den vedhæftede skitse '... Krybesætninger. ...'. Jeg har kun medtaget randfundamentterne, da sætninger og skævheder i husets indre forekommer mig at være for usikre at skønne om. Se venligst skitsen.

Rapportens angivelse af tidshorisonten for fremtidige krybesætninger på 60-100 år forekommer mig at være noget lang, da det oprindelige huset allerede er lidt mere end 50 år gammelt. Efter min mening burde tidshorisonten snarere have været ca. 50 år, når jeg antager, at levetiden for et sådant parcelhus er omkring 100 år. Men dette er bestemt en mindre ting, og den er uden betydende konsekvens.

Du beder mig tilkendegive mit bedste bud på størrelse og omfang af de skader, som de fortsatte krybesætninger kan tænkes af forårsage. Min vurdering omfatter udelukkende ydermurene for det oprindelige hus. Ved husets sydvestvendte hushjørne og området heromkring (ved boring 2) vurderer jeg, at eventuelle skader som følge af fremtidige krybesætninger bliver små og af såkaldt 'kosmetisk karakter'.

Ved husets nordlige og nordøstlige del (ved boring 1) vurderer jeg, at fremtidige krybesætninger bliver så forholdsvis små, at de ikke vil medføre nogen egentlige skader på husets konstruktion, men at der kan opstå mindre revnedannelser og skævheder, fx i mørtelfuger og mindre skævheder af oplukkelige vinduer og døre i rammerne. Der er tale om forhold, som jeg skønner kan udbedres løbende, men som er et tillæg til almindeligt vedligehold.

Som [geoteknisk virksomhed 2] skriver i den geotekniske rapport, så er de postglaciale jordlag ikke gennemboret i nogen af de to boringer, og derfor er der reelt ikke kendskab til, om der kunne være yderligere stærkt sætningsgivende jordlag under bunden af de to boringer. Dette kan kun afklares ved supplerende geoteknisk boring til større dybde, dvs. til overside og ned i af senglaciale eller glaciale jordlag."

Af skønserklæring af 12/5 2022 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige fremgår bl.a.:

"Ad 1. ---

Det første der blev observeret, var skævheden i gulvene, det var ikke behageligt at gå på dem, man følte man hældte til den ene side.

Med undtagelse af tilbygning, blev der konstateret skævheder i vægge lofter og gulve, i stort set hele huset stuer, gang, bad, køkken og værelser.

Ydervægge på udvendig side blev også målt og billedet var det samme som indenfor. Skævhederne kunne specielt ses på gavle og facader. Samt fugerne mellem tilbygning og den oprindelige bygning.

Til gennemgang blev benyttet et ca. 60 cm langt vaterpas, hvilket betyder at afvigelser jo er mere alvorlige, når man tager hele længden af gulve og vægges hældninger i betragtning. Se udmålinger fra [geoteknisk virksomhed 4] bilag 1.

Værelser og garage blev også taget med ved besigtigelse da der var en vis usikkerhed om det blev dækket af forsikring.

Ad 1. Konklusion:

Hus og garage bærer tydelige tegn på sætning i alvorlig grad. Det er SS vurdering at sætningen er aktiv, det kan ikke udelukkes at skaderne vil udvikle sig grundet funderingen, jf. Geoteknisk undersøgelsesrapport fra [geoteknisk virksomhed 2].

Disse sætninger viser sig tydeligt både i hus og garage, i vægge gulve og lofter.

Der er tale om en sætning der på langs går gennem hele huset.

Det er tydeligt at sælger ikke ærligt har svaret/udfyldt sælgeroplysningsskemaet, men BS burde have fanget det meste.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Det vurderes at BS har lavet forskellige fejl/forsømmelser. Som nævnte nedenfor:

Når sælger mundtligt og direkte har gjort opmærksom på at der er sætninger i huset og sælger så ikke har skrevet det i sælgeroplysningerne, så burde BS have anfægtet dette.

BS nævner at der er skævheder på gulve i gang og stuer. Det er dog ikke kun i disse rum der er skævheder, men i hele huset bortset fra i badeværelset.

Der er ikke tale om almindelige skævheder som man kan forvente i et hus i den alder.

Det er væsentlige skævheder som man tydeligt fornemmer når man går på gulvene, det være sig både i huset men også i garagen. BS burde have gjort opmærksom på dette også med tanke på at sælger allerede havde fortalt ham om sætningen.

Nye ejere ville ikke have nogen anden grund til at tro, at omtalte skævheder i tilstandsrapporten, ikke bare var andet end småting.

I vejledning til huseftersyn 'SKADE og Vurdering' fra oktober 2020, nævnes på side 8 **eksempler på mulige skader???**

...

- Enkelte eller flere revner i fundamenter eller vægge, hvor det ikke kan afklares, om de skyldes blød bund, udtørring eller måske rystelser fra omgivelserne.
- Skæve bygninger eller gulve, der har karakter af sætninger eller andre uafklarede årsager.
- Sætningsrevner og stabilitetsrevner.'

BS har ikke fulgt denne vejledning.

BS havde lagt mærke til at døre sidder skævt i karme, men han burde have reageret på hvorfor de sad skævt.

Når han har mærket gulvenes skævheder, burde det have fået ham til at tjekke væggenes skævheder med sin lodstok/ vaterpas da det så ville være tydeligt at indvendige vægge er skæve og ikke dørene.

De indvendige vægges skævheder burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

BS burde have reageret på de synlige revner der er i de udvendige facader og gavle i bolig og garage.

Fx er der ingen steder i rapporten nævnt den revne der løber på sydlig gavl og som er udbedret, men som igen fremstår med revne. Revnen udmunder nederst i soklen i to forholdsvis brede revner. Dette er heller ikke nævnt i tilstandsrapporten. Ellers et tydeligt tegn på at der er bevægelse i murværket og sokkel. Dette burde have været nævnt og markeret minimum med gul eller sort som mulige skader.

Den tydelige sætnings revne der ses på garagens nordlige facade, og som udmunder i sokkel med en stor afskalning/revner. Denne skulle have været noteret med sort som mulig skade, da der tydeligvis foregår noget der burde undersøges nærmere.

Det er ikke SS vurdering at BS har lavet fejl mht. registrering af generelle skævheder i ydervægge. Det er svært at få øje på disse skævheder, medmindre man holder sin lodstok på, hvilket man normalt ikke gør, medmindre man er i tvivl.

Det rigtigt at der er tydelig udbedring på nordgavl ved indgang til bryggers, men skaden er udbedret og der er pt ikke tegn på udvikling.

Ifølge vejledning til huseftersyn, 'Hvad skal som udgangspunkt ikke registreres i en tilstandsrapport', fra oktober 2020, nævnes på side 4, **Tydelige reparationer af fuger, sten og puds, som er intakt skal ikke registreres** medmindre der er nærliggende risiko for skade. Det er ikke SS vurdering at der her er risiko for følgeskade.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Udbedring af gulve:

Pilotering og støbning af nyt gulv.

Opretning af lofter og indvendige vægge

Ydervæg garage udbedres

Gulv i garage udbedres

...

BILAG 2, Pris overslag

...

Pris for udbedring af skader i bolig og garage

Priser:

Pilotering telefonisk overslag ... 5000 kr./ m²

Inkl. ophugning og aflukning af betongulve.

Overslag udbedring:

Pilotering bolig 120 m² 600.000,00 Kr.

Pilotering garage 32 m² 160.000,00 Kr.

Diverse arbejder i bolig 500.000,00 Kr.

Genhusning 12 måneder	60.000,00 Kr.
Eksl. Moms	1.320.000,00 Kr.
I alt inkl. moms	1.650.000,00 Kr."

Af afgørelse af 15/12 2022 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Begrundelse

Skønsmanden konstaterede større skævheder i vægge, lofter og gulve. Skønsmanden konstaterede ikke skævheder i tilbygningen fra 1997.

Skønsmanden vurderer, at der er tydelige tegn på sætninger i alvorlig grad, at sætningerne er aktive, og at det ikke kan udelukkes, at sætningerne vil udvikle sig med henvisning til den geotekniske undersøgelse.

Skønsmanden vurderer, at der ikke er tale om almindelige skævheder i et hus af denne alder (1970-71).

Skønsmanden konstaterede begyndende revner i sydøstgavlen i forbindelse med tidligere reparerede fuger, hvilket kan tale for, at der fortsat sker sætning i det pågældende område.

Nævnet finder det efter en samlet vurdering ikke sandsynliggjort, at de nye revner i de reparerede fuger på sydøstgavlen var til stede ved den bygningssagkyndiges besigtigelse i november 2020.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten blandt andet anført følgende som grå skader:

...

Klager har fået udført en geoteknisk undersøgelse af jordbundsforholdene på ejendommen i december 2021. Der er udført to håndboringer. Vurderingen efter boringerne er, at bygningen er funderet oven på sætningsgivende aflejringer bestående af tørv i varierende tykkelse, og at dette har forårsaget konsolideringssætninger og krybningssætninger i forskellige mægtigheder under fundamenterne og således foranlediget differenssætninger med revner til følge. Huset vurderes derefter utidssvarende funderet. Følgende fremgår af rapportens afsnit om forventede fremtidige sætninger:

...

Nævnet bemærker, at mindre skævheder i gulve i en ca. 50 år gammel ejendom ikke i sig selv afviger nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder. Den bygningssagkyndige har gjort opmærksom på, at gulvene i stuen og gangen ikke er i vater, samt at flere indvendige døre sidder skævt i karmene, og den bygningssagkyndige har således vurderet, at der er tale om skævheder i et større omfang end det forventelige for tilsvarende ejendomme af samme alder.

Den bygningssagkyndige har gjort klager opmærksom på, at gulvene i stuen og gangen flere steder er ude af vater, og har henvist til sælgers oplysning om, at dette skyldes en 50 år gammel sætningsskade. Det kan ikke lægges til grund, at der ved den bygningssagkyndiges besigtigelse kunne konstateres revner i de indvendige vægge eller i dilatationsfugen mellem tilbygningen fra 1996 og hovedbygningen. Nævnet finder efter en samlet vurdering herefter, at den bygningssagkyndige ikke har begået en ansvarspådragende fejl ved at vurdere, at der var tale om en ældre sætningsskade og angivet forholdet som en grå skade. Den bygningssagkyndige er derfor ikke er-

statningsansvarlig i forhold til stue og gang. Nævnet finder imidlertid i overensstemmelse med skønserklæringen, at den bygningssagkyndige burde have anført, at der er skæve gulve i værelser. Den bygningssagkyndige er derfor i dette omfang erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes til 5.300 kr. svarende til klagers selvrisko til ejerskifteforsikringen."

Af mail af 21/4 2023 fra geoteknisk virksomhed 3 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Ad afsnittet 'Køkken' og lunke:

I andet tekstafsnit på side 4/6 citeres [geoteknisk virksomhed 2] for følgende udsagn '*Sætninger kan sagtens ske i lunke ... en lunke*'.

Det citerede udsagn fra [geoteknisk virksomhed 2] forekommer mig at være spekulativt og usandsynligt i det aktuelle tilfælde samt ikke helt korrekt i geoteknisk henseende.

Spekulativt fordi sådanne lokale sætninger, eller lunke om man vil, generelt indtræffer over større arealer, i modsætning til at indtræffe netop under et delareal af et enkelt rum i et parcelhus. I det aktuelle tilfælde er der tale om et køkken med en begrænset udstrækning. Jeg finder det usandsynligt, at der er indtruffet en lunke i jordlegemet netop under det aktuelle køkken af de årsager, som [geoteknisk virksomhed 2] angiver.

Ikke helt korrekt i geoteknisk henseende fordi organisk materiale ikke forvitrer, men det omsættes eller nedbrydes, om man vil. Omsætning af organisk materiale er for det første en særdeles langsom proces, der kan finde sted i iltrige miljøer. Omsætning kan bevirke volumenformindskelse af jordlegemet (navnlig i blødbundaflejringer, stærkt organisk-holdige tørveaflejringer). Denne type volumenformindskelse indtræffer ikke hvis '*den helt rigtige (eller forkerte) vibration rammer aflejringer*'. Omsætning af fx humus kan over meget lang tid bevirke forøgelse af porevoluminet i friktionsaflejringer (sand og omkring at sætninger bliver mere plads/hulrum mellem de enkelte mineralske korn i jordlegemet. Dette skaber i sig selv ikke '*latente spændinger*', men skaber derimod et mere åbent jordlegeme (en løsere aflejring), som kan fortættes ('*rasle sammen*') til en større lejringsstæthed) ved '*den helt rigtige (eller forkerte) vibration rammer aflejringer*' af et sådant lag af sand eller grus.

[Geoteknisk virksomhed 2] nævner et andet forhold, nemlig '*Et andet eksempel ... Det kan også sagtens generere en lunke*'. Det er korrekt, at tykkere lag af tørv medfører større sætninger end tyndere lag af tørv med samme egenskaber, hvis tørvelagene påføres den samme merbelastning. Men i det aktuelle tilfælde er der tale om et køkken, et rum, med en i denne henseende meget begrænset udstrækning. Det forekommer usandsynligt, at der eksisterer både tyndere og væsentligt tykkere tørvelag under netop del arealer af køkkengulvets meget begrænsede udstrækning.

Hvis der rent faktisk er en lunke i køkkengulvet, så er årsagen og mekanismen snarere en anden."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"15 Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

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

16 Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

- A** Forhold, der 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, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
- B** Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 15 A og 15 B, 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 15 C.

...

17 Erstatningsregler

...

- C** Det samlede erstatningsbeløb som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden. Dog vil det samlede erstatningsbeløb som udbetales, mindst kunne udgøre den offentligt fastsatte ejendomsværdi ved forsikringens ikrafttræden fratrukket den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

18 Følgeudgifter

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, jf. punkt 15, dækker forsikringen også:

...

B Teknisk bistand

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold.

Dækningen forudsætter, at udgifterne bliver afholdt efter forudgående aftale med Topdanmark.

Udgifterne bliver dækket ud over forsikringssummen.

C Genhusning

Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

Udgifterne bliver dækket ud over forsikringssummen."

Nævnet har fået forelagt fotografier. Sekretariatet har fået forelagt videoklip, som viser at en bageplade glider ud af ovnen.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1970 og tilbygget i 1996. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2021. Hun anmeldte den 18/2 2021 skæve gulve, lofter og vægge, og at der var en lang gennemgående revne i garagen mod nord.

Klageren kræver, at selskabet dækker udgifterne til opretning af indvendige gulve, vægge, lofter, reparation af skader på udvendigt murværk og efterfundering med pæle. Hun har anført, at udgifterne til opretning af skaderne overstiger maksbeløbet for ejerskifteforsikringen på 1.300.500 kr. Hun kræver, at selskabet dækker udgifterne til genhusning og geoteknisk undersøgelse med 16.250 kr.

Klageren har anført, at hele den oprindelige del af huset har sat sig, og at alle flader er meget skæve. Møbler har måttet klodses flere cm op for at være i vater, og det er umuligt at hænge billeder i vater på væggene, idet skævhederne da fremstår endnu mere tydelige. Huset har sat sig mere end 152 mm, og dette har bevirket, at gulvene buler op og ned og har adskillige knæk i terrændækket. Hun har anført, at de fremtidige sætninger ikke bør betragtes isoleret, men i helhed med, at huset i forvejen har sat sig 152 mm. En forøgelse af denne med 30 mm betyder således, at huset kan ende med at sætte sig 182 mm. Hun har anført, at skaderne er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har anerkendt at dække revnen i garagevæggen, opretning af gulve i to værelser og den indvendige side af væggen mod syd og udgiften til rapport af 16/3 2021. Herudover har selskabet kulancemæssigt tilbudt klageren 25.000 kr. til opretning af køkkenbordpladen.

Selskabet har afvist at dække en opretning af de øvrige gulve, vægge og lofter. Selskabet har anført, at gulvene i gangen og stuen er anmærket som ude af vater i tilstandsrapporten, at de indvendige døre er anmærket som siddende skævt i karmene i tilstandsrapporten, og at der ikke er konstateret nogen dækningsberettigende skævheder i øvrigt.

Selskabet har afvist at dække udvendigt murværk. Selskabet har anført, at tilstandsrapportens sælgeroplysningsskema indeholder oplysninger om udbedrede revner såvel ind- som udvendigt, og at det hører til ejerbyrden løbende at udbedre smårevner, huller og lignende.

Selskabet har afvist at dække en efterfundering af ejendommen. Selskabet har anført, at de mindre revnedannelser i mørtelfuger og mindre skævheder i vinduer og døre, der måtte opstå i den resterende del af husets levetid grundet krybesætninger, ikke udgør en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade, jf. vilkårenes punkt 15C.

Endelig har selskabet afvist at dække genhusning og udgiften til rapport af 16/3 2021.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører mange og ganske komplekse byggetekniske forhold – herunder efterfundering og opretning af hele ejendommen som følge af konstaterede skævheder i gulve, vægge og lofter – at sagens bilagsmateriale har en omfattende karakter, og at der blandt de sagkyndige – rekvireret af henholdsvis klageren og selskabet – har været uenighed om skaderne. Nævnet har også henset til, at det på det foreliggende grundlag må anses for ganske usikkert at fastsætte, hvilken udgift der er påkrævet for at afdække eventuelle dækningsberettigende forhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

37.

99122

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen