

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. december 2024 blev i sag nr. 99589:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 28/3 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Klager har købt en ejendom beliggende, ..., med overtagelse d. 21-01-2022. I forbindelse hermed tegnede klager en ejerskifteforsikring hos indklagede, som driver forsikringsselskab.

Efter overtagelse af ejendommen af huset opdager køber flere mangler ved ejendommen, og anmelder dem i den forbindelse til indklagede, sin ejerskifteforsikring.

Ud fra den byggesagkyndiges svar kan det efter klagers opfattelse lægges til grund, dels at der er betydelige skævheder, alvorlige sætningsproblemer, og at disse ikke er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor klager ikke har haft kendskab til manglerne eksisterede.

Medio maj 2022 fremsender indklagede afgørelse til klager, hvori det er anført, at indklagede ikke mener, at skaderne er dækket af ejerskifteforsikringen.

Indklagede gør sammenfattende gældende, at skævheder på gulve ikke vurderes at opfylde skadesbegrebet og ikke nedsætter værdien, ej heller brugbarheden af ejendommen nævneværdigt.

Det er klagers opfattelse, at huset er beskadiget i en kraftig grad og ligeledes skal klager afvise, at tilstandsrapporten giver et retvisende billede af tilstanden på hverken sætningskader eller skader på taget.

For detaljeret gennemgang af sagsforløb henvises i det hele til vedhæftede klage med bilagssamling

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Indklagede tilpligtes at anerkende klagers indberettede skader på dennes ejendom, som dækket af ejerskifteforsikringen."

I klageskrift af 6/3 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Sagsfremstilling:

Klager har købt en ejendom beliggende, ..., med overtagelse d. 21-01-2022. Købskontrakt fremlægges som sagens bilag 1.

I forbindelse hermed tegnede klager en ejerskifteforsikring hos indklagede, som driver forsikrings-selskab.

Polisen for ejerskifteforsikringen fremlægges som sagens bilag 2.

Det følger af policen pkt. 2 at forsikringen omfatter:

'Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen, det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller det af el-installationsrapporten fremgår, at elinstallationerne ikke er undersøgt af den el-installationssagkyndige.'

Det fremgår ligeledes af policens pkt. 3.12, at forsikringen dækker udbedring af:

'Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. 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.'

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klager en tilstandsrapport, som fremlægges som sagens **bilag 3** samt en elinstallationsrapport som fremlægges som sagens **bilag 4**. Efter overtagelse af ejendommen af huset opdager køber flere mangler ved ejendommen, og anmelder dem i den forbindelse til indklagede, sin ejerskifteforsikring.

Skadeanmeldelsen fremlægges som sagens **bilag 5**. Klager gør i klagen blandt andet gældende at: *'Alle gulve i huset falder ind mod bærende midtervæg. Fald i stue på 4 cm over 3,1m. Loftet hænger meget igennem. Man kan se taget udvendigt har sat sig en del. Badeværelsesgulv falder 3 cm hen mod dør.'*

I forbindelse med behandlingen af anmeldelsen fik indklagede udarbejdet en geoteknisk vurdering, som fremlægges som sagens **bilag 6**. Vurderingen af denne var at:

'Indvendigt fundament, vurderes ikke at være ført dybt nok i forhold til den geotekniske undersøgelse, hvilket vurderes at være årsagen til at gulvet/indervæggen har sat sig.'

I samme forbindelse fremsendte klager til indklagede en udtalelse fra klagers byggesagkyndige. Denne skrev i sin udtalelse at:

'Hej [klageren]

Tak for et godt møde på

Jeg skal bekræfte at huset har alvorlige sætningsproblemer.

Der er uacceptable skævheder i både lofter og gulve; der er målt fald i størrelsesordenen op til 6 cm. på ca. 4 meter; hvilket må betragtes som voldsomt.

Desuden ses revnedannelser i gulve og vægge som bekræfter dette.

Jeg tror der er tale om et klassisk sætningsproblem hvor randfundamenterne er fornuftigt udført og stabile, mens hele midtersektionen i huset ikke er korrekt afrømmet og ført til sikker bund. Dette medfører at huset 'falder' ind mod midten.

Taget på huset er tydeligvis også påvirket af skævhederne; synligt udefra.

Jeg mener vi skal have etableret adgang til krybekælderen og jeg vil tro vi dernede finder årsagen til sætningerne. Hvorvidt sætningen er fremadskridende, eller er stoppet, kan jeg desværre ikke sige noget om; det kræver jordbundsundersøgelser ved Geotekniker.

Umiddelbart mener jeg tilstandsrapporten burde have nævnt de ovenfor anførte forhold, men jeg ved ikke hvordan huset fremstod ved denne'

Ud fra den byggesagkyndiges svar kan det efter klagers opfattelse lægges till grundt, dels at der er betydelige skævheder, alvorlige sætningsproblemer, og at disse ikke er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor klager ikke har haft kendskab til manglerne eksisterede.

Medio maj 2022 fremsender indklagede afgørelse til klager, hvori det er anført, at indklagede ikke mener, at skaderne er dækket af ejerskifteforsikringen.

Afgørelsen fremlægges som sagens **bilag 7**.

Indklagede gør sammenfattende gældende, at skævheder på gulve ikke vurderes at opfylde skadesbegrebet og ikke nedsætter værdien, ej heller brugbarheden af ejendommen nævneværdigt. Slutteligt henviser indklagede til at det vurderes:

'At yderligere sætninger i fundamentet under midtervæggen er af [selskabets eksterne geotekniske rådgiver] vurderet at være maksimalt på ca. op til 5-10 mm i resten af husets levetid og anses derfor heller ikke for at opfylde skadebegrebet for dækning.'

samt at:

'Forhold nævnt i tilstandsrapporten dækkes ikke. Derfor dækkes ikke de revnede tagplader og revnerne i murværket på beboelsen

Du har endvidere tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Vi ser dog ikke dokumenteret i sagen at midterfundamentet kan anses for værende ulovligt udført på opførelsestidspunktet og ej heller at det fremadrettet vil give anledning til en nærliggende risiko for afledte skader af nævneværdig betydning på bygningen.'

Det er klagers opfattelse, at huset er beskadiget i en kraftig grad og ligeledes skal klager afvise, at tilstandsrapporten giver et retvisende billede af tilstanden på hverken sætningsskader eller skader på taget.

Efter afslag på dækning af skaderne, antog klager [firma 1] til at foretage geoteknisk håndboring og undersøgelse heraf.

Rapporten fremlægges som sagens **bilag 8** og notat hertil fremlægges som sagens **bilag 9**. Det fremgår af rapportens konklusion at:

'Huset har uacceptable skævheder/sætninger (jf. desuden rapport fra [firma 1], som medgiver dette). Jf. [firma 1] notat vil der til stadighed være risiko for sætninger og en løsning (jf. [firma 1]) er, at alle gulve skal brækkes op/fjernes, og der skal foretages en udstøbning/paddehattefundering efterfølgende. Det skal nævnes, at dette jo ikke på nogen måde vil rette op på lofterne, som formentlig har deres skævhed – både som følge af sætninger, men også som en følge af en fejlkonstruktion af loftet der er ført til kip i området over køkkenet. Der bør indhentes tilbud fra entreprenør på dette ret omfattende entreprenørarbejde; gælder både gulve og tag. En alternativ løsning kan være at bygge et nyt hus, da skæve yder-mure/lofter ikke umiddelbart kan rettes forsvarligt op.'

Ud fra rapportens konklusion kan det efter klagers opfattelse lægges til grund, at ejendommen fremstår med uacceptable skævheder og sætninger, og særligt at der til stadighed vil være en risiko for sætninger.

Det kan altså lægges til grund, at der vil være en nærtliggende risiko for fremtidige afledte skader, som følger heraf.

Dette underbygges af notatet fremlagt som sagens bilag 9, hvori der anføres:

'Grundet de konstaterede sætningsgivende aflejringer vil der stadig ske fremadrettet sætninger grundet en fortsat forbrændning af det organiske indhold i tørvelaget. Bygningens fundamenter og gulve er ikke udført korrekt heller ikke efter datidens forskrifter, det er fejlfunderet og der vil stadig ske fremadrettet sætning af gulve og fundamenter.'

Klager antog herefter nærværende repræsentant som fremsendte anmodning om en fornyet vurdering hos indklagede.

Anmodning om fornyet vurdering fremlægges som sagens **bilag 10**.

Af anmodningen, som klager i det hele skal henvise til, fremgik det blandt andet at:

På baggrund af de foretagne undersøgelser og udarbejdede rapporter, kan det dermed lægges til grund, at ejendommen utvivlsomt lider af væsentlige fejl og mangler, der er i fortsat udvikling, således at der en betydelig og nærtliggende risiko for yderligere skade på ejendommen, hvis det ikke hurtigst muligt foretages omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. På nuværende tidspunkt er ejendommens værdi og brugbarhed væsentlig nedsat, idet ejendommen formentlig kun repræsenterer en værdi, svarende til grundværdien. Det kan på forhold afvises, at min klient – på nogen måde – skulle have tillagt det nogen vægt, at der i tilstandsrapporten er beskrevet flere revner i ejendommens murværk. Dette står ikke på mål med de faktiske forhold, hvilket også skal ses ud fra, at det forhold er angivet med et 'gult hus', hvilket indikerer, at forholdet er klart forkert beskrevet.

Indklagede afviser igen at dækker skaderne, og henviser i det hele til sin oprindelige afgørelser, dog med nogle tilføjelser.

Afgørelsen af revurderingen fremlægges som sagens **bilag 11**.

Tilstandsrapport fra tidligere sælger af 03-11-2016 fremlægges, som sagens **Bilag 12**.

Anbringender:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,
At klager har købt en ejendom og i den forbindelse købt en ejerskifteforsikring igennem indklagede,
at klager har tilkøbt forsikringen med udvidet dækning,
at både vægge samt gulve har uacceptable hældninger/skævheder,
at en stor del af taget er massiv beskadiget,
at disse forhold ikke fremgår i tilstrækkelig grad af tilstandsrapport,
at skaderne, eller årsagen hertil, var tilstede ved købstidspunktet,
at klagers byggesagkyndig har fastslået at skaderne er uacceptable,
at både [firma 1] og Rådgivende Ingeniør, ... har fastslået eksisterende skader ved ejendommen som beskrevet,
at det er fastslået, at der vil ske fremtidige afledte skader som resultat af manglende udbedring,
at skaderne har haft stor negativ indvirkning på ejendommens værdi samt brugbarhed,
at klager har ført behørigt dokumentation herfor,
at indklagede ikke har undersøgt de faktiske forhold ved ejendommen tilstrækkeligt,
at indklagede ikke har dokumenteret manglende fremtidige skader,
at indklagede, klagers ejerskifteforsikring, skal dække de omtalte fejl og mangler herunder massivt beskadiget tag, sætningsrevner samt manglende fundering."

Selskabet har den 20/5 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Hermed skal jeg på vegne af selskabet komme med bemærkninger til klagen.

Oplysning om forsikringen

Klager har pr. 21. januar 2022 tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring under policenr. ... med betingelserne EJE-01.

Oplysning om ejendommen

Den forsikret ejendom er opført i 1966, og det antages, at byggetilladelsen er meddelt i henhold til Bygningsreglement 1961.

Anmeldelse

Klager anmelder den 24. januar 2022 jfr. bilag 5, at:

'Alle gulve i huset falder ind mod bærende midtervæg. Fald i stue på 4 cm over 3,1m. Loftet hænger meget igennem. Man kan se taget udvendigt har sat sig en del. Badeværelsesgulv falder 3 cm hen mod dør'.

Og ifølge anmeldelsen (bilag 5) er det anmeldte forhold opdaget den 22. januar 2022 – altså dagen efter klager overtager den forsikrede ejendom.

Klagen

På baggrund af det anførte af klager er det selskabets opfattelse, at Ankenævnet skal tage stilling til, hvorvidt der foreligger en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand i forhold til

a) Taget

Ankenævnet *for* Forsikring

6.

99589

b) Gulvene

Taget

Det som ejerskifteforsikringen skal tage stilling til er, om der ér sket en dækningsberettiget skade på bygningens tag eller om der er en nærliggende risiko for, at der sker skade på bygningen fremadrettet på grund af de forhold, som klager har klaget over til Ankenævnet.

Klager anfører, at man ude fra kan se at taget har sat sig en del.

Selskabet bemærker følgende:

Husets tag fremstår ikke nedbøjet i et omfang, der opfylder forsikringens skadebegreb.

Der er ikke ude fra indikationer på, at dette ældre hus opført i 1966 har skævheder udvendigt i form af nedbøjning af tag - ud over de almindelige og forventelige skævheder, som et hus, der har eksisteret gennem 46 år, kan have jfr.

a) foto fra salgsopstillingen:

...

b) foto taget til Google i august 2022:

...

c) Foto fra taksators besigtigelse den 8. februar 2022:

...

Af ovenstående fotos fremgår, at tagkonstruktionen fremstår som for huse af samme alder.

Det er almindeligt at nybyggede huse sætter sig lidt på deres plads i en årrække efter opførelsen, når den dengang nyetablerede grund under bygningen kommer helt på plads under bygningens vægt, uanset der typisk stampes m.m. for at undgå større sætningsskade efter opførelsen.

Sådanne almindeligt forekommende mindre skævheder må en køber af ejendommen med rette forvente forekommer efter 46 år.

Klager anfører, at man udvendigt kan se, at taget har sat sig en del, hvilket selskabet med henvisning til de ovenstående fotos finder sandsynligt.

Hvis der er en nedbøjning af taget, så er der i givet fald tale om så minimal en nedbøjning, at det ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Gulvet

Det som ejerskifteforsikringen skal tage stilling til er, om der ér sket en dækningsberettiget skade på bygningens gulve på grund af deres skævhed eller om der er en nærliggende risiko for, at der sker skade på bygningens gulve fremadrettet på grund af de forhold, som klager har klaget over til Ankenævnet.

Klager anfører, at gulvene har fald mod midtervæg.

Selskabet bemærker følgende:

Skævheder - ud over de almindelige tolerancer for skævheder i forbindelse med gulve ved etableringen – skal være op til 1,5 cm målt over 2 meter for at opfylde ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Taksator og bygningsingeniør ... har udarbejdet markering af faldretning på en plantegning og en oversigt over de opmålte skævheder i de respektive rum for at give et mere nøjagtigt billede:

Ankenævnet for Forsikring

8.

99589

...

		Målt over længde i	Fald i mm mod	Fald i mm
Rum	Måling	meter	midtervæg	gennemsnit pr. meter
Stuen	1	4,5	40	8,9
Stuen	2	3,0	35	11,7
Fyrrum/bryggers	3	3,3	45	13,6
Badeværelse	4	2,0	25	12,5
Gang/entre	5	4,5	40	8,9
Værelse/kammer	6	2,3	30	13,0
Soveværelse	7	3,0	30	10,0
Stuen	8	3,6	40	11,1

Nbl Der er ikke taget højde for de skævheder gulve oprindeligt er lagt med.

Som det fremgår af skemaet af de respektive målinger, så er der **ikke** tale om ret store skævheder ved gulvene. Samtidig fremgår det, at taksator i sine målinger **ikke** har taget højde for de sædvanlige tolerancetærskler, der er for skævheder i forbindelse med lægning af gulve. Tolerancen er ved nybyggeri/gulvlægning -2/+2 mm. pr. løbende meter, altså et udsving på samlet set 4 mm pr meter.

Husets gulve fremstår ikke med skævheder, der går ud over den tolerancegrænse, som fremgår af praksis fra Ankenævnet. Det fremgår af praksis, at Ankenævnet vægter, om husets gulve kan benyttes som gulve og til den møblering der sædvanligvis følger for de respektive rum med anmeldte skævheder. Det er selskabets vurdering, at gulvene opfylder deres formål som gulve, og der kan møbleres uden, at det giver problemer.

Selskabet henviser til f.eks. kendelse 93086, hvor en skævhed på op til 1,5 – 1,6 cm over 1 meter ikke blev anset som en skade i ejerskifteforsikringens forstand:

...

De konstaterede/opmålte skævheder på gulvene vurderes ikke at være i et omfang og en størrelse, der kan anses for i sig selv at opfylde skadebegrebet for dækning på ejerskifteforsikringen.

Forholdet nedsætter heller ikke i sig selv hverken bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I henhold til rapport fra [selskabets eksterne geotekniske rådgiver] vil der **ikke ske fremadrettede sætninger på ejendommen af videre betydning**, der fastholdes, at der **ikke** er konstateret en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand – og dette **uanset** at [firma 1] på baggrund af en enkelt håndboring i stuen forsøger at problematisere situationen, hvis ikke der udføres et større projektarbejde, og som ingeniør ... bakker op om.

[Selskabets eksterne geotekniske rådgivers] undersøgelse bygger på en større undersøgelse end en enkelt håndboring, og på bag grund af disse undersøgelser vurderer [selskabets eksterne geotekniske rådgiver], at der ikke er risiko for sætninger af betydning.

Selskabet henviser igen til, at det er tale om en 46 år gamle bygning. hvor der formentlig ad åre har foregået en sætning ad åre, som har givet skæve gulve – dog målt til at være ubetydelige i forhold til en ejerskifteforsikrings skadebegreb - men der er ikke af den grund opstået dækningsberettigede skade på gulve og den underliggende gulvkonstruktion.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

99589

I øvrigt har taksator dels ladet udføre en kloakundersøgelse for at påvise eventuel rør-/vandskade, der ved udstrømning af vand kunne være en årsag til, at der havde været en tidligere, mindre sætning af bygningen end blot den almindelige og forventelige sætning som typisk altid sker i et eller andet omfang efter opførelsen. Der blev ikke konstateret lækager. Ved større sætningsskader er det ikke usædvanligt, at bygningen får trykket på rørledninger. Det er ikke sket her og det taler også for at det er mindre sætninger sket over 46 år, som er årsagen til de mindre og ubetydelige skævheder. dels ladet udføre en undersøgelse af [selskabets eksterne geotekniske rådgiver], som har påvist at de eventuelle fremtidige sætninger for hele bygningen vil være maksimalt 5-10 mm.

Selskabet har betalt for disse undersøgelser for at få det fornødne sikre grundlag for afklaring af årsagen til de forekommende mindre skævheder samt forventningen til udviklingen fremadrettet.

Supplerende bemærkes, at klager ses at være gået i gang med en større og planlagt renovering på det tidspunkt, at taksator besigtigede:

...

Her ses i øvrigt også tagkonstruktionen set ude fra uden nedbøjning – ligesom der ses nedtagne fliser/klinker af forskellig art fra indvendige vægge og gulv:

...

Nedenfor ses yderligere foto af den indvendige renovering:

...

Klager opfordres til at beskrive og fremlægge dokumentation for omfanget af den i forvejen planlagte renovering af boligen ved at fremlægge indhentede tilbud for renoveringen, herunder oplyse statsdatoen.

Klager har modtaget et afslag på 145.000 kroner i købsprisen

Det fremgår af købsaftalen:

Afslag i prisen

Køber har fået et afslag på kr. 145.000,00 i kontantprisen i forhold til udbudsprisen som led i almindelig forhandling.

Imidlertid fremgår det dog ikke af købsaftalen, hvad den almindelige forhandling drejede sig om, herunder om det er specifikke forhold, der gav anledning til et ikke ubetydeligt afslag.

For at kunne udelukke at afslaget er givet for anmeldte forhold, **opfordres** klager til at fremlægge korrespondancen inden underskrift af købsaftalen.

Oplysninger i tilstandsrapporten

Af tilstandsrapporten fremgår:

...

Klager har allerede inden købet af ejendommen og tegning af ejerskifteforsikringen været bekendt med, at der er revnerne i tagbelægningen – og at sådanne revner er en kritisk skade for en tagbelægning, da nedbør trænger ind.

Årsagen til disse revner kan være mange, f.eks. den mindre sætning af bygningen sket gennem de medgåede 46 år eller at tagbelægningen er spændt for hårdt i forbindelse med monteringen, som selskabet finder mere sandsynligt henset til placeringen af revnerne.

Uanset hvad, så dækker ejerskifteforsikringen ikke skader, som er beskrevet i tilstandsrapporten, så det er ikke relevant for klagesagen at inddrage revnerne på anden vis end at klager har været klar over, at der var revner i tagbelægningen., hvilke revner kunne skyldes.

Af tilstandsrapporten fremgår også:

...

Klager har allerede inden købet af ejendommen og tegning af ejerskifteforsikringen været bekendt med, at der er revnerne i facader – og at sådanne revner er alvorlige skader.

Revnerne i facaderne er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, fordi ejerskifteforsikringen ikke skader, som er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er dog relevant at påpege over for Ankenævnet, at klager ikke kan have været eller burde have været helt uvidende om, at større alvorlige revner i bygningen naturligvis har en årsag.

Klager er i tilstandsrapporten blev oplyst om alvorlige større revner i ydervæggene og derudover også i hovedtrappen.

...

Selskabets vurdering:

Efter almindelig erstatningsretlig og forsikringsretlige principper er det klager som kravstiller der har bevisbyrden for at der foreligger dækningsberettigende skade, herunder bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse. Det er selskabets vurdering, at klager ikke har løftet denne bevisbyrde, idet tagets eventuelle mindre skævheder/nedbøjninger opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadesbegreb, da disse er almindeligt forekommende efter 46 år. gulvenes fald opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadesbegreb, da disse er indenfor tolerancegrænse i henhold til Ankenævnets praksis, og gulvene opfylder fortsat uden problemer funktionen som gulv.

Samtidig henviser selskabet til, at der ikke vurderes, at der fremadrettede vil ske sætninger på ejendommen af videre betydning."

Klagerens advokat har i brev af 22/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Udover det i klagen anførte, der i det hele fastholdes, giver det i svarskriftet anførte anledning til følgende bemærkninger:

Påstand:

Den i klagen nedlagte påstand fastholdes.

Supplerende sagsfremstilling:

Indklagede gør i sit klagesvarskrift gældende, at huset ikke fremstår nedbøjet i et omfang, der opfylder forsikringens skadebegreb. Klager skal i det hele bestride dette. Klager skal bemærke, at indklagede i sit klagesvarskrift da også anerkender at skaden er synlig. Indklagede anfører:

'klager anfører, at man udvendigt kan se, at taget har sat sig en del, hvilket selskabet med henvisning til di ovenstående fotos finder sandsynligt'

Nævnet må derfor kunne lægge ubestridt til grund, at der er en sætningsskade og den er synlig udefra.

Klager skal derudover i det hele henvise til udtalelse fra klagers byggesagkyndige, som for god ordens skyld gengives i sin fulde ordlyd:

...

Det kan altså lægges til grund, at en byggesagkyndig har kunnet konstatere skævhederne.

Klager skal også henvise til klagens bilag 8 og 9, hvor også en geoteknisk rapport har fastslået, at taget fremstår med uacceptable skævheder. Indklagedes fotos dokumenterer ikke det modsatte idet, at både vinkler samt kvaliteten heraf kan få taget til at fremstå anderledes, end det reelt er, hvorfor disse ikke kan danne grundlag herfor.

Klager skal notere sig, at indklagede bestrider ovenstående, hvorfor Syn – og Skøn under Ankenævnets behandling af sagen er nødvendiggjort. **Klager skal derfor anmode Ankenævnet for Forsikringer om at udmelde Syn – og Skøn samt bringe et forslag om udpegning af skønsmand.** Skønstema fremsendes efter Ankenævnet for forsikringer bekræftelse på udmeldelse heraf. Der tages udtrykkeligt forbehold for at komme med yderligere processkrifter efter Ankenævnets stilningtagen til ovenstående."

Selskabet har i brev af 4/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Høringssvar fra klagers advokat giver anledning til følgende bemærkning.

Taget

Det er naturligvis tale om en beklagelig fej, når selskabet i tidligere indlæg anfører:

Klager anfører, at man udvendigt kan se, at taget har sat sig en del, hvilket selskabet med henvisning til de ovenstående fotos finder sandsynligt.

Hvilket også burde havde stået klagers advokat klart, når selskabet herefter anfører: *Hvis der er en nedbøjning af taget, så er der i givet fald tale om så minimal en nedbøjning, at det ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.*

Selskabet anerkender ikke at det er synligt at taget har sat sig en del med henvisning til de fotos, der er i tidligere indlæg.

Gulvet

Klager henviser til udtalelse fra denne byggesagkyndig, der er gengivet i høringssvaret, hvoraf fremgår, at der er målt fald i størrelsesorden op til 6 cm på ca. 4 meter.

Selskabet bemærker, at dette udsagn ikke er nærmere dokumenteret, og samtidig henviser selskabet til de af taksator og bygningsingeniør ... foretaget målinger, der er gengivet i tidligere indlæg.

Opfordring

Selskabet gentager opfordringen på fremlægges af korrespondancen op til købsaftalens indgåelse med henvisning til det givne afslag i købesummen.

Syn og Skøn

Selskabet har noteret, at klager ønsker at få udmeldt syn og skøn, hvilket ikke er muligt under Ankenævnets behandling.

Ankenævnet for Forsikring

13.

99589

Selskabet er dog indstillet på, at sagen i Ankenævnet sættes i bero med henblik på at klager iværksætter syn og skøn efter retsplejelovens regler om isoleret bevisoptagelse mod selskabet.

Alternativt er selskabet indstillet på, at sagen i Ankenævnet sættes i bero, således at klager får mulighed for at klage over fejl i tilstandsrapporten til Disciplinær- og Klagenævn for Beskikkede Bygningssagkyndige. I forbindelse med behandling i Disciplinær- og Klagenævn for Beskikkede Bygningssagkyndige kan der udmeldes syn og skøn. Selskabet kan i øvrigt henholde sig til det tidligere anførte, hvortil der henvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 3/11 2016 og tilstandsrapport af 14/10 2021. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 14/10 2021. fremgår bl.a.:

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Tagbelægningen af eternit har nogle plader med revner over udestuetag.	Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-

...

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Murværket har flere større revner blandt andet mod vest.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.	-

Af skadesanmeldelse af 24/1 2022 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket

Stueplan

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Alle gulve i huset falder ind mod bærende midtervæg. Fald i stue på 4 cm over 3, 1 m. Loftet hænger meget igennem. Man kan se taget udvendigt har sat sig en del. Badeværelsesgulv falder 3 cm hen mod dør."

Af rapport af 5/5 2022 fra selskabets eksterne geotekniske rådgiver fremgår bl.a.:

"Vedr. Vurdering af funderingsforhold under midtervæg.

Resume

I forlængelse af geoteknisk kontrolbesøg fremsendes herved beskrivelse af observationer omkring betongulv under midtervæg., der er ligeledes foretaget en geoteknisk undersøgelse udenfor, som viser at der er ca. 2.10 meter til overside bæredygtige lag, eksisterende funderingsniveau er ikke undersøgt.

Eksisterende konstruktion

Stuegulvet er udført af beton hen over en krybekælder, det var ikke muligt at udføre en geoteknisk boring indenfor. Der blev foretaget en destruktiv 'forsigtig' opbrydning af betongulvet, for at undgå skade på installationer i betongulvet, der er udført supplerende opbrydning ad 2 omgange.

Fundament under indervæg

Ved anden opbrydning kunne konstateres et fundament under indervæggen, det var ikke mulig at se om der er tale om et sribefundament, eller et punkt fundament.

Sætninger er størst i konstruktionens første år, og vil udvikle sig i et langsommere tempo, som en faktor af tiden, det vil sige at sætningerne vil blive mindre med tiden.

Vurdering

Indvendigt fundament, vurderes ikke at være ført dybt nok i forhold til den geotekniske undersøgelse, hvilket vurderes at være årsagen til at gulvet/indervæggen har sat sig."

Af mail af 9/5 2022 fra selskabets eksterne geotekniske rådgiver til selskabet fremgår bl.a.:

"Der må forventes en tilbageværende sætning
Skønsmæssigt i størrelsesorden 5-10 mm,
Som vil udvikle sig over resten af husets levetid.

Hvis midterfundamentet bliver merbelastet
Vil sætningerne blive øget"

Af rapport af 26/8 2022 fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Ejendommen er gennemgået den 13-06-2022 med følgende kommentarer/konklusioner omkring husets tilstand; herunder sætningsproblematik:

Udvendig besigtigelse:

1. Der er konstateret lunke i taget på ca. 3 cm på tagets sydvendte tagflade. Det har medført en del revnede tagplader, pga. taget er i spænd da huset har sat sig i husets midte. På den nordvend-

te tagflade er der en lunke svarende til ca. 5,2 cm ca. 4,5 meter fra vestgavlen. Der er i alt 66 revnede tagplader på den sydvendte tagflade, det skal desuden nævnes at rygningerne også er revnede for en stor dels vedkommende. Rygningen er skæv; dvs. den buer mod syd og der er en lunke på ca. 2-3 cm. Forskydningen i vandret plan er ca. 4-5 cm.

Ovenstående er i tråd med, at der er en sætning indvendig i huset, som har medført at taget har sat sig. Det skal dog nævnes at der er foretaget en ændring af tagkonstruktionen, som kan være medvirkende årsag til skævhederne/skaderne.

I tilstandsrapporten nævnes at der er nogle enkelte revnede tagplader.

Facader/gavle:

1. I nordvestlige hushjørne er gavlen ca. 1,5 cm ude af lod; dvs. huset hælder en smule mod øst.
2. Ved en lodmåling ca. på midten af nordfacaden. viser det sig at væggen hælder mod syd ca. 4 cm fra bund til top; dette er i tråd med, at huset har sat sig ind mod midten i.o.m. at facaden er trykket ind. Der kan måles en tilsvarende skævhed i ca. midten af sydfacaden ved døren ud mod udestue; dvs. at huset hælder mod syd ca. 4 cm fra top til bund. Noget tyder på at skævheden skyldes en ustabilitet ifm. at taget er ændret til loft-til-kip i køkkenområdet samt at gulvet er sunket jf. vedlagte rapport fra geoteknisk firma [firma 1]. [firma 1] har foretaget en gennemgang af ejendommen den 05-07-2022 - udført en geoteknisk boring igennem en ophugning under stuegulvet. Jf. vedlagte beskrivelse fra [firma 1]).

Indvendig besigtigelse:

1. Der er foretaget visuel kontrol i stuegulvet d.d. via kontrolophug, således at det er muligt at se understøtninger af gulvet; der er tydelige tegn på, at flere af fundablokkene er sunket; formentlig pga. brud i klaplageret p.g.a. blød bund, og det medfører skævheder i gulvene, som tidligere er påvist (jf. vedlagte materiale). Det er tydeligt, at understøtningerne af gulvet er sunket i.o.m. at der luft imellem gulvopklodsningerne og fundamentet (jf. desuden rapport fra [firma 1]).
2. Der er revnedannelser i skillevejge; bl.a. i bryggers ud mod vestgavlen, som indikerer at huset 'falder' ind mod midten; der er tale om forholdsvis kraftige revner. Desuden er der i fyrrummet revner tæt ved gulvet ved døren ind mod vaskerum (ved det gamle køkken), som ligeledes indikerer at gulvet er sunket (jf. nivellement foretaget tidligere før denne rapport blev udført); jf. vedlagte plantegning/bilag.
3. I badeværelset er skævhederne så voldsomme, at der er blevet bagfald på gulvet væk fra gulv afløbet samt er der opstået kraftige sprækker ved tilstødning til ydermuren. Desuden er der en kraftigt sprækket reparation under en tidligere håndvask, som indikerer at der er en sætning i væggen, som ligeledes 'falder' ned mod husets midte.
4. Døren mellem køkken og bryggers er stort set i lod, men døren mellem entre og køkken er kraftigt ude af lod, hvilket kan tyde på at man har bygget videre på noget, som var skævt tidligere.

Konklusion:

Huset har uacceptable skævheder/sætninger (jf. desuden rapport fra [firma 1], som medgiver dette). Jf. [klagerens rådgivende ingeniør] notat vil der til stadighed være risiko for sætninger og en løsning (jf. [firma 1]) er, at alle gulve skal brækkes op/fjernes, og der skal foretages en udstøbning/paddehattefundering efterfølgende. Det skal nævnes, at dette jo ikke på nogen måde vil rette op på lofterne, som formentlig har deres skævhed - både som følge af sætninger, men også som en følge af en fejlkonstruktion af loftet der er ført til kip i området over køkkenet. Der bør indhentes tilbud fra entreprenør på dette ret omfattende entreprenørarbejde; gælder både gulve

og tag. En alternativ løsning kan være at bygge et nyt hus, da skæve ydermure/lofter ikke umiddelbart kan rettes forsvarligt op.

Historik:

Det er en almindelig kendt sag, at der både i ... og i ... er huse som har samme sætningsproblematik; dvs. randfundamentene er korrekt funderede, men i midten af huset er der ikke foretaget en afrømning af sætningsgivende lag. Dette tyder på ligeledes at være tilfældet på ... En opretning af lofter vil være vanskelig, man kan dog forsøges til en vis grad udført ved fagfolk. Bilag: Plantegning som viser skævheder i gulve og lofter; skævhederne kører nærmest parallelt gulv/loft."

Af geoteknisk notat af 17/10 2022 fra firma 1 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"... har den 5. juli 2022 udført en geoteknisk håndboring igennem en ophugning under stuegulvet i et et-plans parcelhus med krybekælder.

Stuegulvet består af et træ-parketgulv udlagt på spånplade. Der er ca. 8-10 cm isoleringsbats under gulvet udlagt på træbetonplade, der hviler på strøer - i alt ca. 20 cm gulvbelægning der understøttes af søjler. Imellem søjlerne er der udlagt byggeaffald af betonrester og brokker på klappaget.

Der er udført en håndboring, hvor der lige under klappaget træffes et ca. 5 cm lag af stabilt grus. Herunder træffes postglaciale marine aflejringer af sort tørv og gytje. Det sætningsgivende lag er ca. 1, 10 m tykt. Herunder træffes postglacialt marint gråt sand. Boringen måtte stoppes 2,20 m under top af gulv pga. sammenskrivning af borehullet grundet tilstrømmende grundvand.

Det anbefales, at gulvet understøttes af pæle, hvorpå der placeres padehatte, så gulvet kan hvile af på pælene og udføres som et selvbærende jernbetongulv. Der må udføres et decideret forstærknings projekt med antal pæle og pælelængder.

Der er konstateret en ekstra påstøbning på fundamentet. Påstøbningen består af H-formet beton blokke, som er støbt ved siden af det eksisterende fundament. De er ikke støbt dybere end det tidligere fundament, men virker til at de skal understøtte strøerne under trægulvet. Disse fundamenter vil fremadrettet også sætte sig, da de er funderet på det konstateret sætningsgivende materiale af tørv og gytje.

Grundet de konstaterede sætningsgivende aflejringer vil der stadig ske fremadrettet sætninger grundet en fortsat forbrændning af det organiske indhold i tørvelaget. Bygningens fundamenter og gulve er ikke udført korrekt heller ikke efter datidens forskrifter, det er fejlfunderet og der vil stadig ske fremadrettet sætning af gulve og fundamenter."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens for-

stand skal beg rebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ved "nærliggende risiko for skader" for stås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

17. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

17.1 Ulovlige bygningsindretninger

Forsikringen dækker ulovlige bygnings indretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/ udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun, hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt. b) Forhold ved rørende manglende loftshøjde, samt manglende/mangelfuld sikring mod radon. Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1966 – den 21/1 2022. Klageren anmeldte den 24/1 2022, at "alle gulve i huset falder ind mod bærende midtervæg. Fald i stue på 4 cm over 3,1 m. Loftet hænger meget igennem. Man kan se taget udvendigt har sat sig en del. Bædeværelsesgulv falder 3 cm hen mod dør". Klageren ønsker, at selskabet dækker skaderne på ejendommen.

Klageren har anført, at huset er beskadiget i en kraftig grad, og at det fremgår af den byggesagkyndiges svar, at der er betydelige skævheder og alvorlige sætningsproblemer. Klageren har påpeget, at dette ikke fremgår af tilstandsrapporten. Både vægge og gulve har uacceptable skævheder, og at en stor del af taget er massivt beskadiget. Klageren har anført, at det fremgår af den geotekniske rapport, at taget fremstår med uacceptable skævheder. De fremlagte fotografier dokumenterer ikke det modsatte, da både vinkler og kvaliteten af fotografierne kan få taget til at fremstå anderledes, end det reelt er. Klageren har oplyst, at han på baggrund af sel-

skabets afvisning fik et firma til at foretage en geoteknisk håndboring og undersøgelse, og at det på baggrund af rapportens konklusion kan lægges til grund, at ejendommen fremstår med uacceptable skævheder og sætninger og at der til stadighed vil være en risiko for sætninger.

Selskabet har – hvad angår taget – afvist dækning med henvisning til, at huset ikke fremstår nedbøjet i et omfang, der opfylder forsikringens skadesbegreb, og at der ikke udefra er indikationer på, at huset har skævheder i form af nedbøjning af taget – udover almindelige og forventelige skævheder – for et hus, der har eksisteret igennem 46 år. Selskabet har henvist til fotografierne fra salgsopstillingen og anført, at det af disse fremgår, at tagkonstruktionen fremstår som for huse af samme alder. Hvad angår gulvenes skævhed har selskabet afvist dækning med henvisning til, at de opmålte skævheder ikke har et omfang og en størrelse, der kan anses for i sig selv at opfylde skadebegrebet for dækning på ejerskifteforsikringen. Selskabet har henvist til, at selskabets taksator, der er bygningsingeniør, har udarbejdet markering af faldretning på en plantegning og en oversigt over de opmålte skævheder i de respektive rum, og at det fremgår af skemaet, at der ikke er tale om ret store skævheder ved gulvene. Selskabet har anført, at skævhederne ikke går ud over den tolerancegrænse, der fremgår af praksis fra nævnet. Selskabet har anført, at det fremgår af rapporten fra selskabets eksterne geotekniske rådgiver, at der ikke fremadrettet vil ske sætninger på ejendommen af videre betydning. Selskabet har påpeget, at undersøgelsen foretaget af selskabets eksterne geotekniske undersøgelse bygger på en større undersøgelse end en enkelt håndboring, og at der på baggrund af undersøgelsen vurderes, at der ikke er risiko for sætninger af betydning.

Det fremgår af rapport af 5/5 2022 fra selskabets eksterne geotekniske rådgiver, at "i forlængelse af geoteknisk kontrolbesøg fremsendes herved beskrivelse af observationer omkring betongulv under midtervæg, der er ligeledes foretaget en geoteknisk undersøgelse udenfor, som viser at der er ca. 2.10 meter til overside bæredygtige lag, eksisterende funderingsniveau er ikke undersøgt. **Eksisterende konstruktion** Stuegulvet er udført af beton hen over en krybekælder, det var ikke muligt at udføre en geoteknisk boring indenfor. Der blev foretaget en destruktiv 'forsigtig' opbrydning af betongulvet, for at undgå skade på installationer i betongulvet, der er udført supplerende opbrydning ad 2 omgange. **Fundament under indervæg** Ved anden

opbrydning kunne konstateres et fundament under indervæggen, det var ikke mulig at se om der er tale om et sribefundament, eller et punkt fundament. Sætninger er størst i konstruktionens første år, og vil udvikle sig i et langsommere tempo, som en faktor af tiden, det vil sige at sætningerne vil blive mindre med tiden. **Vurdering** Indvendigt fundament, vurderes ikke at være ført dybt nok i forhold til den geotekniske undersøgelse, hvilket vurderes at være årsagen til at gulvet/indervæggen har sat sig".

Det fremgår af mail af 9/5 2022 fra selskabets eksterne geotekniske rådgiver til selskabet, at "Der må forventes en tilbageværende sætning Skønsmæssigt i størrelsesorden 5-10 mm, Som vil udvikle sig over resten af husets levetid. Hvis midterfundamentet bliver merbelastet Vil sætningerne blive øget".

Det fremgår af rapport af 26/8 2022 fra klagerens rådgivende ingeniør, at "udvendig besigtigelse: 1. Der er konstateret lunke i taget på ca. 3 cm på tagets sydvendte tagflade. Det har medført en del revnede tagplader, pga. taget er i spænd da huset har sat sig i husets midte. På den nordvendte tagflade er der en lunke svarende til ca. 5,2 cm ca. 4,5 meter fra vestgavlen. Der er i alt 66 revnede tagplader på den sydvendte tagflade, det skal desuden nævnes at rygningerne også er revnede for en stor dels vedkommende. Rygningen er skæv; dvs. den buer mod syd og der er en lunke på ca. 2-3 cm. Forskydningen i vandret plan er ca. 4-5 cm. Ovenstående er i tråd med, at der er en sætning indvendig i huset, som har medført at taget har sat sig. Det skal dog nævnes at der er foretaget en ændring af tagkonstruktionen, som kan være medvirkende årsag til skævhederne/skaderne. I tilstandsrapporten nævnes at der er nogle enkelte revnede tagplader. **Facader/gavle:** 1. I nordvestlige hushjørne er gavlen ca. 1,5 cm ude af lod; dvs. huset hælder en smule mod øst. 2. Ved en lodmåling ca. på midten af nordfacaden. viser det sig at væggen hælder mod syd ca. 4 cm fra bund til top; dette er i tråd med, at huset har sat sig ind mod midten i.o.m. at facaden er trykket ind. Der kan måles en tilsvarende skævhed i ca. midten af sydfacaden ved døren ud mod udestue; dvs. at huset hælder mod syd ca. 4 cm fra top til bund. Noget tyder på at skævheden skyldes en ustabilitet ifm. at taget er ændret til loft-til-kip i køkkenområdet samt at gulvet er sunket jf. vedlagte rapport fra geoteknisk firma [firma 1]. [firma 1] har foretaget en gennemgang af ejendommen den 05-07-2022 - udført en geoteknisk boring

igennem en ophugning under stuegulvet. Jf. vedlagte beskrivelse fra [firma 1]). **Indvendig besigtigelse:** 1. Der er foretaget visuel kontrol i stuegulvet d.d. via kontrolophug, således at det er muligt at se understøtninger af gulvet; der er tydelige tegn på, at flere af fundablokkene er sunket; formentlig pga. brud i klaplaget p.g.a. blød bund, og det medfører skævheder i gulvene, som tidligere er påvist Uf. vedlagte materiale). Det er tydeligt, at understøtningerne af gulvet er sunket i.o.m. at der luft imellem gulvopklodsningerne og fundamentet (jf. desuden rapport fra [firma 1]). 2. Der er revnedannelser i skillevægge; bl.a. i bryggers ud mod vestgavlen, som indikerer at huset 'falder' ind mod midten; der er tale om forholdsvis kraftige revner. Desuden er der i fyrrummet revner tæt ved gulvet ved døren ind mod vaskerum (ved det gamle køkken), som ligeledes indikerer at gulvet er sunket (jf. nivellement foretaget tidligere før denne rapport blev udført); jf. vedlagte plantegning/bilag. 3. I badeværelset er skævhederne så voldsomme, at der er blevet bagfald på gulvet væk fra gulvafløbet samt er der opstået kraftige sprækker ved tilstødning til ydermuren. Desuden er der en kraftigt sprækket reparation under en tidligere håndvask, som indikerer at der er en sætning i væggen, som ligeledes 'falder' ned mod husets midte. 4. Døren mellem køkken og bryggers er stort set i lod, men døren mellem entre og køkken er kraftigt ude af lod, hvilket kan tyde på at man har bygget videre på noget, som var skævt tidligere. **Konklusion:** Huset har uacceptable skævheder/sætninger Uf. desuden rapport fra [firma 1], som medgiver dette). Jf. [klagerens rådgivende ingeniørs] notat vil der til stadighed være risiko for sætninger og en løsning(jf. [firma 1]) er, at alle gulve skal brækkes op/fjernes, og der skal foretages en udstøbning/paddehattefundering efterfølgende. Det skal nævnes, at dette jo ikke på nogen måde vil rette op på lofterne, som formentlig har deres skævhed - både som følge af sætninger, men også som en følge af en fejlkonstruktion af loftet der er ført til kip i området over køkkenet. Der bør indhentes tilbud fra entreprenør på dette ret omfattende entreprenørarbejde; gælder både gulve og tag. En alternativ løsning kan være at bygge et nyt hus, da skæve ydermure/lofter ikke umiddelbart kan rettes forsvarligt op. **Historik:** Det er en almindelig kendt sag, at der både i ... og i ... er huse som har samme sætningsproblematik; dvs. randfundamenterne er korrekt funderede, men i midten af huset er der ikke foretaget en afrømning af sætningsgivende lag. Dette tyder på ligeledes at være tilfældet på ... En opretning af lofter vil være vanskelig, man kan dog forsøges til en vis grad udført ved fagfolk. Bilag: Plantegning som viser skævheder i gulve og lofter; skævhederne kører nærmest parallelt gulv/loft".

Det fremgår af geoteknisk notat af 17/10 2022 indhentet af klageren, at "stuegulvet består af et træ-parketgulv udlagt på spånplade. Der er ca. 8-10 cm isoleringsbats under gulvet udlagt på træbetonplade, der hviler på strøer - i alt ca. 20 cm gulvbelægning der understøttes af søjler. Imellem søjlerne er der udlagt byggeaffald af betonrester og brokker på klaplageret. Der er udført en håndboring, hvor der lige under klaplageret træffes et ca. 5 cm lag af stabiltgrus. Herunder træffes postglaciale marine aflejringer af sort tørv og gytje. Det sætningsgivende lag er ca. 1,10 m tykt. Herunder træffes postglacialt marint gråt sand. Boringen måtte stoppes 2,20 m under top af gulv pga. sammenskrivning af borehullet grundet tilstrømmende grundvand. Det anbefales, at gulvet understøttes af pæle, hvorpå der placeres padehatte, så gulvet kan hvile af på pælene og udføres som et selvbærende jernbetongulv. Der må udføres et decideret forstærknings projekt med antal pæle og pælelængder. Der er konstateret en ekstra påstøbning på fundamentet. Påstøbningen består af H-formet beton blokke, som er støbt ved siden af det eksisterende fundament. De er ikke støbt dybere end det tidligere fundament, men virker til at de skal understøtte strøerne under trægulvet. Disse fundamenter vil fremadrettet også sætte sig, da de er funderet på det konstateret sætningsgivende materiale af tørv og gytje. Grundet de konstaterede sætningsgivende aflejringer vil der stadig ske fremadrettet sætninger grundet en fortsat forbrændning af det organiske indhold i tørvelaget. Bygningens fundamenter og gulve er ikke udført korrekt heller ikke efter datidens forskrifter, det er fejlfunderet og der vil stadig ske fremadrettet sætning af gulve og fundamenter".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Ankenævnet for Forsikring

22.

99589

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold, og at det på det foreliggende grundlag må anses for ganske usikkert at fastsætte, hvilken udgift der er påkrævet for at afdække eventuelle dækningsberettigende forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen
formand