

Den 20. september 2010 blev i sag nr. 77.255:

XXXXX XXXXXXXX XX
 XXXXXX XXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXX XX
 XXXX XXXXXXXX

mod

TrygVesta Forsikring A/S
 Klausdalsbrovej 601
 2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade vedrørende ejendommens fundering.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ejendommens beboelsesdel er opført i 1920, idet der i 1969 og 1975 tillige er opført tilbygninger. Klagerne overtog ejendommen den 1/11 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 22/3 2007 med udløbsdato den 22/9 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bemærkninger

...

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

Krybekælder under stuegulv er ikke normalt tilgængeligt.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

A

1. Fundamenter/sokler

Karakter:

Registrering og note:

Ja Nej Bygning

A

	1.2 Sokkel	K1	Enkelte små revner og lidt løst puds blandt andet ved terrassedør.
...	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Revne i puds i overgang mellem oprindelig bygning og tilbygning mod syd. Note: Revnedannelser af denne type er ikke usædvanlig ved sammenbyggede bygningsenheder uden fuge.
...	B		
	Beboelse - tilbygning		
...	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Pudset facademur af gasbeton har revner, der flere gange er efterrepareret. Note: Revner fortsætter ikke fra sokkel, hvilket tyder på at funderingen er OK.

...
Sælgers oplysninger om ejendommen:

...		Ja	Nej	Ved ikke
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor? Tilbygning 1975	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

...
Karakterer:

Ingen bemærkninger	IB	
Der er ikke fundet skader ved den pågældende bygningsdel.		
Kosmetiske skader		K0
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.		
Mindre alvorlige skader		K1
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.		
Alvorlige skader		K2
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.		
Kritiske skader		K3
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.		
Bør undersøges nærmere		UN
Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.		

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden af forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.
En **note** er den bygnings sagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner."

Klagerne har den 22/7 2008 anmeldt forholdet, idet de i forbindelse med nedtagne indvendige vægge har konstateret, at huset er sunket ca. 20 cm i den ene side, og at der er store revner i ydervægge og sokkel samt gulv i krybekælder.

På baggrund af anmeldelsen foranledigede selskabet et geoteknisk selskab til at udfærdige geoteknisk rapport om nivellement og sætninger, bæreevne af fundament og fremtidige sætninger af fundament. Rapporten forelå 29/9 2008, og det fremgik bl.a. heraf:

"GEO er blevet bedt om at klarlægge om revnerne i ydervæggene skyldes sætninger af jorden.

...

Gravningerne viste, at bygningen er funderet på sætningsgivende aflejringer af tørv. Bygningen har sat sig og sokkeloverkant afviger op til 239 mm fra vandret. Det vurderes, at de fremtidige sætninger fra de sætningsgivende lag vil være af størrelsesordenen 30 á 50 mm.

Såfremt disse fremtidige sætninger ikke kan accepteres, anbefaler vi at udføre en forstærkning af gulve og fundamenter med minipæle.

...

Fundamenter

De udførte undersøgelser viser, at bygningen fra 1920 i de af GEO undersøgte punkter, PG1 og PG2, er funderet 0,63 og 0,47 m under terræn. Tilbygningen er i undersøgelsespunkterne PG3 og PG4 funderet 0,90 og 1,00 m under terræn. I alle gravningerne består fundamentet af insitu støbt beton jf. bilag ...

I PG1, PG3 og PG4 er fundamenterne funderet i det muldede sandlag. I PG2 er fundamentet funderet i marint postglaciale sand.

4 Vurderinger

4.1 Nivellement og sætninger

Det udførte nivellement viser, at ejendommen har store skævheder, og at disse er udtryk for at den har undergået sætninger af mindst samme størrelsesorden siden opførelsen henholdsvis 1920 og 1977. Afvigelse fra vandret er vist på bilag ...

De største skævheder ses i bygningen fra 1920, hvor bygningen ved PG2 er 239 mm lavere i forhold til det nordøstlige hjørne. Til sammenligning ses det, at sokkeloverkant, som er renoveret og rettet op på et senere tidspunkt, afviger 115 mm fra vandret.

...

GEO har på situationsplanen vist det anbefalede afrømningsniveau for både gulv (AFRIV) og overside bæredygtige aflejringer for fundamenter (OSBL).

Registreringerne i undersøgelsespunkterne viser, at ejendommen er funderet 0,47 á 1,00 m under terræn. Eftersom fundamenterne i alle fire gravninger er funderet i ikke-bærende postglaciale aflejringer, vil vi betegne ejendommen som fejlfunderet i forhold til den nugældende norm, DS 415.

Fundamenterne under bygningen fra 1920 er desuden ikke ført til frostsikker dybde, svarende til 0,9 m under terræn.

...

Ud fra de udførte geotekniske undersøgelser og de fundne funderingsforhold, hvor der under såvel fundamenter som gulv findes sætningsgivende aflejringer af varierende mægtighed og karakter, vurderer vi, at der fortsat vil ske sætninger.

Vi vurderer, at konsolideringen af tørven, og dermed størstedelen af sætningerne er overstået på nuværende tidspunkt. Der vil dog fortsat være en krybning af tørven og dermed mindre sætninger fremover. De fremtidige sætninger af det 0,5 - 1,0 m tykke tørvelag vil være af størrelsesordenen 30 - 50 mm i bygningens levetid (de næste 50 år).

De fremtidige sætninger vil dog blive større hvis fundamentene merbelastes eller der udføres en sænkning af vandspejlet i området via dræning.

...

Såfremt der ikke kan accepteres fremtidige sætninger, skal der udføres en fundamentsforstærkning i overensstemmelse med nutidens funderingsnorm, DS 415. Dette vil kræve en forstærkning af såvel fundamenter på hele bygningen samt på gulvkonstruktionen i tilbygningen. Gulvet i bygningen fra 1920 er et fritspændende gulv over en krybekælder og det kan rettes op i selve bjælkekonstruktionen."

Selskabet har i skrivelse af 23/10 2008 til klagerne afvist at dække forholdet over ejerskifteforsikringen med henvisning til, at forholdet ikke anses at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og byggeskik, hvorfor skadebegrebet i henhold til forsikringsbetingelserne ikke var opfyldt.

Klagerne anmodede herefter et andet geoteknisk selskab om at foretage en geoteknisk undersøgelse. Rapporten desangående forelå den 13/11 2008, hvoraf det bl.a. fremgik:

1920

Den vestlige del af hovedhuset.

1969

Den østlige del af hovedhuset opføres, og 1. sal bygges i samme stil som på hovedhuset. Desuden foretages en gennemgribende renovering af 1920-bygningen bl.a. med genopførelse af 1. sal samt gulvopretning m.m. i stueetagen. Det er sandsynligvis også på dette tidspunkt, at 1920-bygningens sokkel oprettes og gives ny sokkelpuds, men selve funderingen forbedres ikke.

1977

Tilbygningen mod nordøst bygges.

FUNDERINGS- OG SÆTNINGSFORHOLD

...

Det skal bemærkes, at vurdering og beregning af sætningsforløb i organiske jordarter som tørv og tørvedynd - og især sekundær sætning (krybning) - er behæftet med en overordentlig stor usikkerhed. Det kan derfor ikke udelukkes, at sætningerne kan blive større end de beregnede (allerede ret væsentlige) sætninger på 30 - 50 mm.

Hertil kommer at der, som nævnt i Geo's rapport, vil ske yderligere sætninger hvis der sker ændring af grundvandsstanden.

Desuden skal det nævnes, at en fundering over tørvelag er meget følsom med risiko for yderligere sætninger som følge af ydre påvirkninger som fx rystelser og vibrationer samt årstidsvarierende udtørring / opfugtning af tørven.

VURDERING

1920-bygningen

På dette opførelsestidspunkt fandtes ingen funderingsnorm, men det var almindelig kendt, at man ikke kunne fundere på tørvelag - eller over tørvelag hvis disse ligger i beskeden dybde under fundamentet.

I bogen 'Kortfattet lærebog i Husbygning', H. Hagerups Forlag, 1910, fremgår det entydigt, at 'mosejord' er uegnet som underbund for fundering.

Den aktuelle fundering kan derfor betegnes som værende i modstrid med almindelig god byggeskik på det daværende tidspunkt.

1969-bygningen

På dette opførelsestidspunkt fandtes en funderingsnorm DS415, 1. udgave, april 1965.

I henhold til denne norm er bygningen helt klart fejlfunderet, og såvel de indtrufne som de kommende sætninger må betegnes som uacceptable.

1977-bygningen

På dette opførelsestidspunkt fandtes funderingsnorm DS415, 1. udgave, april 1965 og evt. DS415, 2. udgave, marts 1977.

I henhold til disse normer er bygningen helt klart fejlfunderet, og såvel de indtrufne som de kommende sætninger må betegnes som uacceptable.

Forstærkning

Med de konstaterede funderings- og sætningsforhold er det vores klare vurdering, at der skal fortages en forstærkning som omtalt i Geo's rapport."

Klagernes advokat indtrådte herefter i sagen og har i skrivelse af 8/12 2008 til selskabet opfordret selskabet til at revurdere sagen med henvisning til den geotekniske rapport af 13/11 2008.

Selskabet bad på baggrund heraf et tredje geoteknisk selskab om at vurdere sagen, og dette har i notat af 20/2 2009 bl.a. anført, at konsolideringssætningerne var indtruffet, hvorfor restsætninger næppe ville udgøre mere end 5-10 mm.

Klagerne bad herefter det geotekniske selskab, som de havde valgt, om at kommentere det seneste geotekniske notat af 20/2 2009. Dette selskab har i notat af 6/5 2009 bl.a. anført:

"I notat fra Franck Geoteknik bemærkes det imidlertid også, at skøn over sætninger er behæftet med usikkerhed. Vi finder det rimeligt, at en del af en sådan usikkerhed også blev medtaget som en mulig restsætning.

GEO nævner i deres rapport, at der vil ske yderligere sætninger end de skønnede, hvis der sker ændring af grundvandsstanden. Denne omstændighed bør også medtages i den samlede vurdering af risikoen for fremtidige sætningsskader.

Selv om restsætningerne 'kun' skulle blive på 30 mm, som skønnet af Franck Geoteknik, så kan dette ikke betegnes som en normal og acceptabel sætning for en ejendom, der i forvejen har undergået sætninger af størrelsen 60 - 240 mm.

VEDRØRENDE NORMGRUNDLAG FOR 1920-BYGNINGEN.

1920-bygningen er oprindelig opført som sommerhus. Men ved ombygning i 1969 / 1970 ændres bygningen fra sommerhus til helårshus og med udnyttet tagetage - altså en væsentlig merbelastning på fundamenter og andre bærende konstruktioner. Betingelsen for byggetilladelsen fra ... Kommune er da også, at den eksisterende bygning (1920-bygningen) istandsættes på en sådan måde, at den opfylder bygningsreglementets krav (1969) i alle *henseender* - herunder at alle bærende konstruktioner er udført i nøje overensstemmelse med Dansk Ingeniørforenings normer.

Alene det forhold, at der ikke er funderet i frostfri dybde, men kun 0,47 - 0,63 m (jf. GEO's rapport), gør, at bygningen ikke overholder daværende bygningsreglement og funderingsnorm, som var betingelsen for byggetilladelsen. Hertil kommer, at der - som tidligere nævnt - er funderet over tørv og tørvedynd hvilket ligeledes er klart i modstrid med de dagældende normer.

Man kan jf. Franck Geotekniks notat nr. 2 tilsyneladende diskutere om 1920-bygningen oprindelig var opført i overensstemmelse med god byggeskik. Grontmij / Carl Bro fastholder dog, at et hus der er funderet på tørv og som efterfølgende har undergået ca. 240 mm sætning - og som fortsat har risiko for betydelige yderligere sætninger - ikke er opført i overensstemmelse med god byggeskik - heller ikke i landzone efter 1920 standard.

Men overvejelserne om god byggeskik i 1920 er mindre relevant, idet kravet ved den meget væsentlige ombygningen i 1969 klart var, at nu skulle konstruktionerne opdateres til 1969-standard.

VEDRØRENDE NORMGRUNDLAG FOR 1969 OG 1977-BYGNINGEN.

At 1969- og 1977-tilbygningerne er fejlfunderet i henhold til dagældende normer er oplagt og står vel fortsat også uimodsagt."

Advokaten har i mail af 25/5 2009 fremsendt notatet af 6/5 2009 til selskabet med anmodning om på ny at vurdere sagen.

Selskabet har i skrivelse af 2/7 2009 fastholdt sin afgørelse og henvist til, at forholdet ikke nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende

intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Selskabet henviste endvidere til ankenævnskendelserne 71.554 og 73.457.

Over for nævnet har advokaten indbragt klage den 9/11 2009 med påstand om, at selskabet anerkender det anmeldte forhold som dækningsberettigende. Til støtte for påstanden har han særligt henvist til den geotekniske rapport af 6/5 2009. Advokaten har afvist selskabets henvisning til, at der er foretaget udbedring af sætningsskader, idet der angiveligt ikke er tale om en udbedring af sætningsskader, men derimod blot en "pyntesten", som får soklen til at synes vandret. Advokaten har endvidere henledt opmærksomheden på den udvidede forsikring afsnit 5.3, hvor der ydes dækning vedrørende forhold på grunden. Endelig har advokaten vanskeligt ved at se, hvorledes selskabet kan komme frem til sin konklusion på baggrund af de foreliggende geotekniske rapporter.

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 4/1 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"På baggrund af de geotekniske undersøgelser og udtalelser fra flere rådgivere er det vores vurdering, at de beskedne restsætninger ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i samme alder og almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den omstændighed at i hvert fald tilbygningen ikke opfylder funderingsnormen er ikke i selv en skade, der er dækket af forsikringen. N. punkt 4.2 dækker forsikringen ikke forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentlige forskrifter samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade.

Forholdet skal opfylde forsikringens skadedefinition jf. betingelsernes afsnit 3, hvilket efter vores opfattelse ikke er tilfældet på baggrund af de geotekniske undersøgelser.

De byggetekniske undersøgelser og udtalelser vurderer, at der er tale om mulige restsætninger på henholdsvis 10-30 mm eller 30-50 mm, hvilket ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

...

Vi skal bl.a. henvise til kendelse nummer 73.457, hvor de vurderede restsætninger i samme størrelsesorden ikke godtgjorde en nærliggende risiko for skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Der er tidligere foretaget adskillige konstruktionsændringer for at udligne sætningerne, hvorfor der efter vores vurdering ikke er tale om nødvendig genopretning af bygningsdele som følge af de allerede indtrufne sætninger.

Efter gennemgang af sagen fastholder vi vores afgørelse i sagen, da der efter vores opfattelse ikke er tale om en nærliggende risiko for skade, der opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition."

Advokaten har afslutningsvis i skrivelse til nævnet af 19/1 2010 på ny henvist til punkt 5.3 i forsikringsbetingelserne og desuden henvist til ankenævnskendelserne 72.448 og 66.484.

Nævnet har fået forevist de indsendte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

4.3

Skader og nærliggende risiko for skader på bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.

...

5.3 Forhold på grunden

Dækningen omfatter forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger."

Nævnet udtaler:

Efter nævnets opfattelse er der, husets alder til trods, tale om meget store skævheder i huset. Skævhederne skønnes af nævnet at være så store, at de almindeligvis vil blive anset for at udgøre en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Når skævhederne ikke er opdaget af den bygningsagkyndige eller af klagerne, skyldes dette tilsyneladende, at der indvendigt løbende er rettet op på skævhederne, således at skævhederne indvendig er af moderat størrelse, der ikke i sig selv kan antages at udgøre en skade. Afgørende for forsikringsdækning er herefter, om der må antages at foreligge en nærliggende risiko for sætninger i en sådan størrelsesorden, at disse sætninger - sammenholdt med de allerede konstaterede sætninger - udgør en skade. Nævnet finder, at dette ikke er tilfældet.

Nævnet bemærker, at en fordyrelse af et muligt påtænkt ombygningsprojekt som følge af skævhederne ikke kan anses for en dækningsberettigende skade. Da forsikringen i øvrigt ikke dækker ulovligheder i forhold til offentlige forskrifter,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen