

Den 2. april 2013 blev i sag nr. 83.188:

XXXX XXXXX XXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXX
XXXX XXXXXXXXX

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udgifterne til udbedring af revner i husets murværk. Derudover er han utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udgifterne til udbedringen af et angiveligt mangelfuldt fundament for at sikre huset mod yderligere sætning og skade. Han kræver endvidere, at der skal iværksættes et syn og skøn vedrørende ejendommens geotekniske forhold.

Selskabet har anerkendt at dække klagerens udgifter til udbedring af en revne under køkkenvinduet i husets østvendte facade. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for yderligere med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der er andre forhold ved huset, der opfylder forsikringens skadebegreb.

Klagerens hus er fra 1961. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft den 1/9 2000 for en 10-årig periode, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 21/6 2000. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Generelle bemærkninger:

2.

83.188

Den oprindelige bygning (excl. bryggers) er væsentligt renoveret indv. inden for det seneste år, idet gulvkonstruktionen er udskiftet pga. sætninger (forsikrings-skade).

...

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	1.1 Sokkel	K1	Mindre sokkelrevne mod syd og øst. Hul/revnet puds på sydgavl.
	3.1 Facader	K1	Fin murrevne ved køkken øst og syd (som 1.1) samt gavl nord. Overfladebehandling afskaller ved køkken syd.

...

Den bygningssagkyndiges vurdering af skadeårsager og konstruktioner

Bygning	Bygningsdel	Notenr. /korn. /Kom.	Årsager/kommentarer
A	1.0 Fundamenter/Sokler	Kom.	Sokler er malede hvilket kan sløre evt. mindre revner.

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1. Fundamenter/Sokler

Ja NEJ ?

1.A Er der eller har der været udbedringer af tidligere sætningsskader eller har der tidligere været problemer pga. konstaterede sætningsskader?

Støbt nye gulve i hele det oprindelige hus minus bryggers.

1.B Har der været foretaget efterfunderinger?

Det fremgår af sagen, at klageren kontaktede en bygningsteknisk rådgiver med henblik på at få besigtiget sit hus. I brev af 20/8 2010 til klageren fra rådgiveren fremgår bl.a.:

"Baggrund

[Klageren] har kontaktet Force Technology med henblik på at få vurderet årsagssammenhængen mellem observerede revner i murene i hele boligen og konsekvenserne for boligens fremtidige tilstand og stabilitet, samt at vurdere korrektheden skadesklassificeringen af de i tilstandsrapporten noterede skader på murværk.

Henvendelsen skyldes, at der er observeret kraftig revnedannelse på østlig facade under køkkenvindue samt talrige revner andre steder i bygningen.

I tilstandsrapport dateret 21. juni 2000 er der noteret mindre sokkelrevner mod syd og øst.. Skaden er vurderet til K1. I samme tilstandsrapport er der observeret en fin murrevne ved **køkken** øst og syd samt i gavl nord. Overfladebehandlingen afskaller ved køkken. Skaden er vurderet til K1.

Resultat

Visuel

Boligen er beliggende på en skråning, som løber ned til et mindre vandløb. Cirka halvdelen af boligen, som ligger ned mod vandløbet, er tilsyneladende placeret på opfyldt materiel for, at udligne terrænet for fundamentet.

Boligen er opført i 1972 af enkeltsten (23 cm) porebeton (gasbeton). Der foreligger ingen informationer omkring geotekniske undersøgelser forud for byggeriet eller opbygningen af fundament.

Revnen

Ved besigtigelsen den 17. august 2010 blev der observeret følgende defekter i murværket:

På den østlige facade ses kraftige revner i sten og fuger, som løber i to delvist parallelle revnesystemer under køkkenvinduet. Yderligere ses der revner i murværket og fuger ved vindue op til bad. Revnerne ser ud til at følge et gammelt repareret revnesystem. Revnerne karakteriseres som K3.

Der ses revner i fuger og lokalt i sten i indgangspartiet.

Der ses revner i både syd, vest og nordlige murpartier. Revnerne er her mindre udtalte.

Vurdering:

Med udgangspunkt i besigtigelsen samt granskning af tilstandsrapporter vurderes følgende:

Tilstandsrapport dateret 7. april 1999 omtaler fine murrevner ved køkken øst og syd samt gavlf nord. Skaderne er her klassificeret som K1 og K2. I samme tilstandsrapport noteres sætninger i gulvkonstruktionen, som medførte at gulvet blev rettet op. Der blev tilsyneladende ikke foretaget tiltag til at dække årsagen til sætningen eller til at forhindre yderligere sætning. I tilstandsrapport af 21. juni 2000 omtales revner i murværket atter, men her klassificeres skaderne kun som kategori K1.

- Med udgangspunkt boligens placering i terrænet samt udbedringshistorikken omkring gulvet samt de noterede revner i murværket, specielt ved køkken, vurderes at de tidligere skades klassificeringer er fejlagtigt vurderet til K1. Idet der fortsat ses bevægelser i konstruktionen, med kraftig revne dannelse i murværket, burde skaderne have været vurderet til K3. Som et minimum burde man have indsat bemærkninger omkring de mulige problemer omkring funderingen, som funktion af placeringen på opfyldt materiale, samt nærheden af potentielle områder med blødbundsforhold.
- Det vurderes, at der er mangelfuld eller afvigende fundering i forhold til de geotekniske forhold, som ikke er udbedret, hvilket påvirker bygningens stabilitet. Det forventes, at der fortsat kan forekomme yderligere sætninger.
- Med udgangspunkt revnemønstret på den østlige facade er der mistanke om, at fundamentet er knækket og at dette kan have påvirket et evt. betondæk/indre fundamentsdele."

Ved brev af 22/8 2010 til selskabet fremsendte klagerens advokat kopi af brevet fra rådgiveren og anmodede om forsikringsdækning for de forhold, som rådgiveren havde

omtalt i brevet. Dertil har selskabet i brev af 16/9 2010 til klagerens advokat bl.a. bemærket:

"[Taksator] oplyser:

Revner under køkkenvindue konstateres nu, i forbindelse med at din klient har fjernet/skåret en busk ned foran mur. De øvrige revner i murværk på såvel øst facade ved dør og ud for stort badeværelse samt på både syd gavl og vest facade har ikke givet anledning til reparation eller bemærkninger fra din klients side. Efter det oplyste er vinduer og døre udskiftet for 6-8 år siden på syd gavl og for 1 ½ år siden er de øvrige vinduer excl. køkkenvindue udskiftes, og håndværkere har tilsyneladende ikke reageret over revner. Vi må konkludere, at din klient ikke tidligere har foretaget anmeldelse til forsikringen om revner. [Taksator] vurderer, at der har været revner før din klients overtagelse og flere revner ses at være udbedret tidligere i tidligere ejers tid. I tilstandsrapporten er der gjort bemærkning om revner.

Huset er 50 år og efter så mange år, har huse sædvanligvis sat sig, det de skal sætte sig, og vi kan på den baggrund og med det materiale, der har indsendt, ikke anerkende, at der skulle foreligge sætningsskader udvikling i ejendommen, og der er intet i det indsendte materiale og ud fra besigtigelsen, der påviser, at der skulle være tale om en fejlfundering af ejendommen.

[Taksator] oplyser, at han vurderer de konstaterede større revner under køkkenvindue som dækningsberettiget på forsikringen. I tilstandsrapporten er der nævnt revner under køkkenvindue, men han vurderer, at de større revner er fremkommet grundet ophobede spændinger, som kan være opstået i murværket under køkkenvindue (denne del af muren anses for at være den svageste del af muren, da vinduesåbningen bryder murfladen) efter den gulvudskiftning, der blev foretaget i den tidligere ejers ejertid.

[Taksator] vurderer, at udbedring af disse revner kan foretages ved i mur under køkkenvindue at fræse fuger ud og ilægge jernstænger i fuger hen over revner. Dernæst foretages overfladebehandling/maling af muren.

[Taksator] oplyser om de øvrige konstaterede revner, at disse er sædvanligt revne mønster grundet variation i temperatur og fugtforhold hen over årene, og er forventelige revner, der anses som almindelig vedligeholdelse i en ejendom af denne alder. Når revnedannelse ikke udbedres, vil tidens tand medføre en yderligere forværring.

At der ikke er foretaget vedligeholdelse af ejendommens facader i din klients 10 årige ejertid er ikke i sig selv forhold, der berettiger til dækning på forsikringen.

Køberforsikringen omfatter bl.a. ikke forhold der består i almindelig vedligeholdelse, ligesom forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten, ej heller dækkes af forsikringen.

Vi kan anerkende dækningspligt for revner under køkkenvindue og vi afventer, at din klient indhenter et specificeret overslag på reparation jvf. ovenstående og sender det ind til os til vurdering."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 13/10 2010 til selskabet bl.a. anført:

"Codan Forsikring A/S oplyste selv, at vinduerne er skiftet indenfor de sidste 6 - 8 år, ligesom hoveddør, hvor der også er revner, er udskiftet for 1 ½ år siden tilligemed øvrige vinduer, som det også fremgår af Codan Forsikrings brev. Der er således i forbindelse med udskift-

ningen foretaget en del vedligeholdelse, hvorfor Codan Forsikrings anbringende om, at der ikke er foretaget vedligeholdelse ikke kan tiltrædes og må betragtes som udokumenteret.

[Taksator] antager forsigtigt, at de større revner kan være fremkommet grundet ophobende spændinger, som kan være opstået i murværket under køkkenvinduet i forbindelse med den gulvopretning, der blev foretaget i den tidligere ejers tid.

Det er ikke tidligere set, at en forsvarlig opretning af gulv medfører spændinger i konstruktionen, som resulterer i revner i mure, medmindre der ikke er udlagt ekspansionsfurer langs væggene. Dette er dog ikke undersøgt nærmere af [taksator]. Hvis det er tilfældet, er der ikke tale om en forsvarlig genopretning af gulvet, og følgeskaderne må så anses for at være dækningsberettigede i forbindelse med ejerskifteforsikringen.

Den type revner, der ses ved køkkenet, opstår ikke, medmindre der er sætningsskader, og skaden vurderes ikke at kunne udbedres med stålankre. Det eneste, man opnår ved at udbedre med stålankre, er, at man flytter problemet et par skifter. Løsningen med stålankre kan således ikke anses for at være en blivende løsning på problemet.

Historikken omkring de gamle reparerede revner + tilstandsrapporterne viser, at der er sket successive sætninger af revner i murværket gennem tiden. Når man kombinerer dette med placeringen af boligen i forhold til skrænter og vandløb og sandsynligvis blødbund, samt at revnerne fortsat vil udvikle sig, må det fastholdes, at funderingen med stor sandsynlighed er fejlagtig i forhold til de geotekniske forhold. Dette burde have været belyst første gang, der blev konstateret revner i murværket i forbindelse med en tilstandsrapport. Dette er tilsyneladende ikke sket.

Jeg beder Codan Forsikring oplyse, om der foreligger geotekniske undersøgelser omkring huset.

Konklusionen på ovenstående er herefter, at forholdene ikke er omfattet af tilstandsrapporterne, at det muligvis kan være ansvarspådragende for den byggesagkyndige, at de geotekniske forhold ikke er blevet undersøgt nærmere, og at Codan Forsikring må opstarte et syn og skøn til afklaring af de egentlige årsager til sætningsskaderne.

Jeg afventer således respons fra Codan Forsikring, forinden min klient indhenter et specificeret overslag på reparationen.

Jeg vedlægger nye billeder, som dokumenterer en ny indvendig revne i murværket i køkkenet, og som ikke blev opdaget af [taksator] under besigtigelsen. Jeg beder venligst om, at billedmaterialet indgår som dokumentation i sagen."

Dertil har selskabet i brev af 29/10 2010 til klagerens advokat bl.a. bemærket:

"[Taksator] oplyser, at oplysningerne om hvornår vinduer er udskiftet af håndværkere, er oplysninger som din klient gav ham ved besigtigelsen - det er således din klients egne oplysninger, som [taksator] har medtaget i sin indrapportering.

[Taksator] vurderer, at når både din klient og dennes håndværkere ved det arbejde som din klient i sin ejertid har fået udført, ikke reagerer på revner i murværk, må det tages som udtryk for, at revner er forventelige. Ydermur er massive gasbetonbloksten, og gasbeton er meget følsom overfor temperatur- og fugtvariationer, så revner i murværk af gasbeton er under alle omstændigheder forventelige i en konstruktion som denne.

Oplysningerne om udført vedligeholdelse er afgivet af din klient ved [taksators] besigtigelse. Om en mur er vedligeholdt indenfor to eller fem år kan ikke umiddelbart ses, men når ejeren af ejendommen oplyser, at familien siden overtagelsen kun har malet sydgavl stedvis og ikke andre facader eller gavle, er det en oplysning, som naturligt indgår i sagens vurdering

Om der er udført geotekniske undersøgelser af ejendommen, har vi desværre ingen viden om. Dette ville i øvrigt også kun være en oplysning, vi er i besiddelse af, hvis en sådan undersøgelse er udført i forbindelse med en forsikrings sag hos os. Jeg kan ikke umiddelbart se, at vi før din klients overtagelse af ejendommen skulle have behandlet en anmeldt skade på denne ejendom. Hvis du mener, det forholder sig anderledes, afventer jeg oplysning om police- eller skadenummer, som en sådan sag er behandlet på og jeg skal så naturligvis gerne undersøge det nærmere.

Om udbedring af revner med indfræsning af stålankre i fuger, oplyser [taksator], at dette er en omhyggelig reparation og er en reparation af høj kvalitet. Han kan derfor ikke være enig med dig i, at det er en utilstrækkelig udbedringsmetode. Årsagen til at vi kan anerkende udbedring af disse revner er, at [taksator] vurderer, at disse større revner under køkkenvindue er fremkommet i tiden kort efter din klients overtagelse på grund af ophobede spændinger i murværk efter tidligere ejers udbedring af gulve, og således på nuværende tidspunkt måske har været til stede i 9 år eller mere.

Vi kunne i den forbindelse også have valgt at indtage den holdning, at din klient ikke har dokumenteret/påvist, at forholdet har været til stede ved overtagelsen, hvilket er betingelse for, at der foreligger en dækningsberettiget skade på en Køberforsikring.

Vi fastholder vores tidligere meddelte afgørelse af sagen."

I brev af 14/5 2012 til klageren fra den bygningstekniske rådgiver fremgår bl.a.:

"Opfølgende bemærkninger til Codan notat dateret 29/10-2010

Ad 1.

I notatet nævnes, at 'Ydermur er massive gasbetonbloksten, og gasbeton er meget følsom over for temperatur- og fugtvariationer, så revner i murværk af gasbeton er under alle omstændigheder forventelig i en konstruktion som denne'.

Det er korrekt, at der ofte ses revnedannelse i gasbetonsten(porebeton). Denne type revner ses typisk inde i de enkelte sten og evt. i mørtel langs de enkelte sten. Dette fænomen kan dog ikke forklare de observerede revner, som forekommer i relativt skarpt afgrænsede, sammenhængende ravnesyer, da svindrevnerne i gasbetonstenene vil fremstå som en homogen, dissemineret revnedannelse i hovedparten af stenene over hele konstruktionen.

Codans tese falder yderligere på, at der specielt under det østlige køkkenvindue er observeret en yderst åben dobbelt revne med differentieret åbning gående fra sokkel til sålbænk. Der er det lidet sandsynligt, at gasbetonen vil kunne sætte de spændinger i den begrænsede stenvolumen, som kan generere den observerede åbning i de to revner. Det skal yderligere bemærkes, at der i den samme mur er fundet indikationer på gentagne reparationer af revnesystemerne over tid. Det må forventes, at de observerede revner/successive reparationer også har været til stede ved tilstandsvurderingen.

Inde i køkkenet ses der tydelige åbne revner i den øverste del af skillevæg ud mod østfacaden. I det revnerne er mest åbne mod loftet, understreger dette yderligere tesen omkring dif-

ferentieret sætning af østfacaden. Tilsvarende revnesystemer ses i indgang samt i stort badeværelse mod østfacade, samt i den sydlige gavl.

Ad. 2 Vedrørende udbedring af murværk ved hjælp af stålankre samt revner opstået som følge af spændinger i murværk som følge af udbedring af gulv

Udbedringen af revner i murværket ved indfræsning af stålankre over revneplaner skønnes ikke at give en langtidsholdbar løsning, idet konstruktionen, som helhed, fortsat vil udsættes for differentieret sætning. Det forventes, at revneplanerne blot vil flyttes uden for de armerede felter. Idet der ses sprækkeplaner i både facader og gavle samt mellem skillevægge og ydermure betyder dette, at konstruktionen dybest set skal armeres i alle planer for at forhindre yderligere revnedannelse uden, at man har taget stilling til primærårsagen til bevægelserne i konstruktionen.

Den geotekniske rapport, som blev udfærdiget på basis af to ophuggede huller i det oprindelige gulv, tager kun stilling til karakteren af sandfyldet under stuegulvet, svarende til en samlet tykkelse af 15 cm beton og 25 cm sandfyld. Der er ikke taget stilling til karakteren af aflejringer under sandfyldet ud over, at det drejer sig om humusfri sandet ler lige under sandet.

Geologien i ... er præget af dødishuller og talrige mindre vandløb. ...vej ligger i en dalstrækning, som forbinder en relativ flad slette med flere moser og søer (se GIS kort på ...dk). Dette betyder, at det er meget forventeligt, at der kan forekomme områder med dårlige geotekniske forhold.

Idet området omkring nr. 41 er en relativ smal slugt, må det forventes, at der inden for en relativ begrænset flade kan findes betydelige variationer i de overfladenære jordlag, gående fra gytje/tørvelag over silt/sand til fast moræne. De aktuelle geotekniske undersøgelser har end ikke berørt disse problematikker, hvorfor de ikke kan betragtes som fyldestgørende til at beskrive funderingsforholdene omkring nr. 41.

Der er yderligere heller ikke taget stilling til geometri og dybde af fundament.

Med hensyn til den nye gulvplade, må det forventes, at den er udstøbt som et flydende gulv, afgrænset til fundament via en ESP eller anden fleksibel overgang. Dette betyder, at gulvet og resten af konstruktionen bevæger sig uafhængigt. Under forudsætning af, at gulvet er udlagt på et relativt velkonsolideret underlag, afgrænset af et udlagt ESP isoleringslag, hvorpå det armerede betondæk er udlagt, kan man sandsynligvis opnå, at vægten af gulvet er fordelt over et tilstrækkeligt stort areal til, at punktlasten af dækket ikke overstiger de underliggende jordlags bæreevne.

Anbefaling

Med udgangspunkt i ovenstående anbefales følgende:

- Der foretages en geoteknisk boring omkring det mest sætningsaktive område ved køkken. Boringen skal som et minimum være 3 meter dyb eller indtil bæredygtige lag træffes. Der skal være fokus på tilstedeværelsen af Bilt og gytje/tørve.
- Fundament under køkkenvindue skal frilægges og karakteriseres."

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket dog ikke resulterede i enighed.

I brev af 4/9 2012 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"ANBRINGENDER:

I nærværende klagesag gøres det gældende,

at indklagede er ansvarlig for forsvarlig og tilstrækkelig udbedring af samtlige skader og udgifter hertil i forbindelse med den dækningsberettigede skade, som indklagede har anerkendt i henhold til bilag [mail af 2/5 2011 med billedmateriale og geoteknisk rapport fra 1999]

Det gøres gældende,

at sætningsskaderne - helt tilbage fra første tilstandsrapport (bilag ...) - angiveligt skyldes jordbundsforholdene og at disse ikke er tilstrækkeligt udbedret i forbindelse med genopretningen i henhold til bilagene ...

Risikoen for sætningsskader bestod således fortsat efter genopretningen og er ikke omtalt i tilstandsrapport nr. 2 - bilag ... - af 21. juni 2000, hvorfor også disse skader er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det gøres gældende,

at indklagedes afvisning igennem hele sagen er sket ubegrundet og på et uoplyst grundlag, hvorfor det gøres gældende,

at der må foretages en skønsmæssig undersøgelse i et tilstrækkeligt omfang, hvorefter skaderne udbedres blivende af ejerskifteforsikringen.

...

PROCESSUELLE BEGÆRINGER:

Der begæres syn og skøn i form af en geoteknisk boring omkring det mest sætningsaktive område ved køkkenet samt en fritlæggelse af fundamentet under køkkenvinduet, hvorefter skønsmanden skal besvare et spørgetema - udarbejdet af parterne i fællesskab - med henblik på at fastslå, hvad der er tilstrækkeligt for at foretage en blivende og varig udbedring af sætningsskaderne på ejendommen."

Dertil har selskabet i brev af 26/10 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"Som det fremgår af den fremlagte korrespondance, herunder selskabets ovennævnte brev af 16. september 2012 (bilag ...), har selskabet efter besigtigelse af de anmeldte sætningsrevner, anerkendt revnen under køkkenvinduet i østfacaden, som en dækningsberettiget skade på forsikringen og tilbudt udbedring af denne.

Det fremgår af de fremlagte tilstandsrapporter - bilag ... og bilag ... - at der også tidligere er konstateret revnedannelse på dette sted. Dette er såvel i den tidligere tilstandsrapport - bilag ... - samt i den tilstandsrapport, der ligger til grund for klagers erhvervelse af ejendommen - bilag ... - karakteriseret som K1.

Det er af klager oplyst, at revnedannelsen det pågældende sted kom til syne, da klager fjernede en busk foran vinduet.

Selskabet kan tiltræde klagers opfattelse af, at revnen er karakteriseret forkert i tilstandsrapporten. Dog mener selskabet, at en korrekt karaktergivning ville være K2, da der er tale om

en alvorlig skade, hvor udbedring er påkrævet, men som ikke vil medføre skader på andre bygningsdele.

Det er selskabets opfattelse, at revnen kan udbedres ved lokal udbedring af denne, og at den konstaterede revne ikke har sin årsag i større funderingsproblemer på ejendommen, herunder at det ikke er dokumenteret, at der er revner på ejendommen, som fortsat vil udvikle sig. Selskabet henviser i sin argumentation også til, at huset er opført i 1961. Det har ud fra husets alder formodningen imod sig, at vil være aktive sætninger fremadrettet.

Det er selskabets opfattelse, at revnen under køkkenvinduet kan være opstået i forbindelse med den tidligere skete udskiftning af gulvkonstruktionen i ejendommen, jf. nærmere nedenfor, da der her er sket komprimering af sandlaget under gulvkonstruktionen, som kan have medført denne lokale revnedannelse.

Det er et særskilt argument fra selskabets side, at der ikke er dokumenteret aktive sætninger, der indikerer funderingsmangler. Klager har således ikke fremlagt fornyede tekniske undersøgelser, der dokumenterer dette i form af geotekniske undersøgelser. Det påhviler ikke selskabet, at påvise eventuelle dækningsberettigede skader, herunder påhviler det ikke selskabet forlods at afholde omkostningerne ved sådanne undersøgelser.

Såfremt klager indhenter relevante geotekniske undersøgelser, og der herved påvises dækningsberettigede skader, vil omkostningerne til sådanne undersøgelser være dækket på forsikringen. Dette er tidligere meddelt klager i korrespondancen med selskabet, jf. eksempelvis bilag ...

De tekniske undersøgelser i sagen fremlagt af klager:

Det er under sagen oplyst - bilag ... - at ejendommens gulvkonstruktion er udskiftet i 1999. Denne udskiftning er sket som en skade på en hos Topdanmark Forsikring tegnet ejerskifteforsikring i den tidligere ejers regi.

I den forbindelse er der udført geotekniske undersøgelser, der er fremlagt som bilag ... Det fremgår heraf, at der er konstateret sætninger af gulvet i stuen, og at man i den forbindelse har konstateret, at der er anvendt sand som kapillarbrydende drænlag. Det mellemkornede sandlag var løst og virkede ikke som sand, der på noget tidspunkt har været komprimeret. Det fremgår af bilag 10, at undersøgelsen er udvidet til at omfatte hele ejendommens gulvkonstruktion, og at man også her konstaterer tilsvarende problemer med sandlaget (ukomprimeret). Det fremgår ligeledes, at der skal ske ophugning af gulve samt udskiftning af sandlag, der skal komprimeres. Under udbedringen konstateres det, at to skillevægge ikke er ført ned til fast bund, hvilket også udbedres.

Der er ingen oplysninger fra den tidligere skadessag om konstaterede sætninger ved ejendommens facader.

Selskabet bemærker, at der ved denne tidligere skadesag er konstateret sætninger i ejendommens gulvkonstruktion. Årsagen hertil er belyst ved de geotekniske undersøgelser, hvor det er konstateret, at sandlaget under gulve ikke var komprimeret. Dette forhold er efterfølgende forinden klagers overtagelse af ejendommen udbedret.

Klagers anmeldelse er vedlagt rapport fra [byggeteknisk rådgiver] af 20. august 2010, bilag ..., hvor man har besigtiget den konstaterede revne under køkkenvindue.

På baggrund af en visuel besigtigelse konkluderes det, at karaktergivningen i tilstandsrapporten er fejlagtig, og at det vurderes, at der kan fremkomme yderligere sætninger, herunder at der er mistanke om, at fundamentet er knækket.

Selskabet bemærker, at der ikke i forbindelse med rapporten fremlagt som bilag 2 er foretaget geotekniske undersøgelser, men at rapporten er udfærdiget på baggrund af en alene visuel besigtigelse.

[Byggeteknisk rådgiver] fastholder i mail af 8. oktober 2010 - bilag ... - den vurdering, der fremgår af bilag ... Der foretages forsat ikke egentlige undersøgelser af ejendommen, herunder ejendommens fundering.

Som bilag ... er fremlagt endnu en rapport udarbejdet af [byggeteknisk rådgiver] (fra Force Technology) af 14. maj 2012. I denne rapport fastholder [byggeteknisk rådgiver], at der er risiko for at ejendommen sætter sig yderligere, og anbefaler afslutningsvist følgende:

'Der foretages en geoteknisk boring omkring det mest sætningsaktive område ved køkken. Boringen skal som minimum være 3 meter dyb eller indtil bæredygtige lag træffes. Der skal være fokus på silt og gytje/tørv.

Fundament under køkkenvindue skal frilægges og karakteriseres'.

Selskabet bemærker, at også denne rapport er udført på baggrund af en visuel besigtigelse og uden foretagelse af de undersøgelser rapporten anbefaler.

Selskabet, herunder selskabets bygningskonsulent, er uenig med klager og dennes rådgiver [byggeteknisk rådgiver], i vurderingen af hvorvidt den konstaterede revne under køkkenvinduet, indikerer at der er risiko for yderligere sætningsskader på ejendommen.

Selskabets, herunder selskabets bygningskonsulents, vurdering af sagen, fremgår af den fremlagte korrespondance, herunder bilag ... (bilag ...),

Det er selskabets opfattelse, at der på det foreliggende grundlag ikke er dokumentation for klagers synspunkt omkring fortsatte sætninger, ligesom det er selskabets opfattelse, at selskabet ikke på det foreliggende grundlag er forpligtet til forlods at betale for de geotekniske undersøgelser, der anbefales udført af klagers rådgiver. Ejendommens alder samt det forhold, at klager har beboet ejendommen i ca. 10 år uden at observere sætninger, der giver anledning til anmeldelse til ejerskifteforsikringen, har været et væsentligt moment ved selskabets vurdering af sagen.

På det foreliggende grundlag er det selskabets opfattelse, at selskabets håndtering af sagen ikke kan kritiseres. Selskabet er, som det fremgår af korrespondancen i sagen, indstillet på at se på sagen igen, såfremt klager fremsender dokumentation for fortsat sætningsrisiko i form af relevante geotekniske rapporter.

Det fremgår afslutningsvist af klagen, at klager begærer syn og skøn i sagen. En sådan begæring henhører ikke under ankenævnets behandling af sagen og må således afvises."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Hvilke forhold er dækket?"

4. Forsikringen dækker - udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5. Dækningen er betinget af

- at skaden er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden er konstateret og anmeldt senest tre måneder efter forsikringstidens udløb.

Undtagelser fra dækningen

6. Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i SundhedsAttesten, og årsager til og følger af disse,...

1. Ulovlig bygningsindretning/installationer

Denne tillægsforsikring dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt imod ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Forsikringsdækningen omfatter lovliggørelsen af installationer, hvilket arbejde udelukkende kan foretages i samarbejde med Codans bygningskonsulenter. Eventuelle forbedringer affødt af udbedringsarbejder er Codan uvedkommende, hvorfor udgifter dertil alene afholdes af forsikringstager.

Forsikringen dækker tillige for installationernes funktionsduelighed efter samme retningslinjer som nævnt under ulovligheden.

2. Forhold ved grunden der påvirker husets fundering og terrændæk.

Forsikringen dækker i samme omfang sælger er gjort ansvarlig for mangler, der alene vedrører ejendommens grundforhold.

Skader som følge af forurening er ikke omfattet af forsikringen."

Det fremgår af sundhedsattesten, at den bl.a. indeholder et uddrag af tilstandsrapporten vedrørende skader eller tegn på skader. Sundhedsattesten omtaler bl.a. tilstandsrapportens registrerede skader på bygning "A", punkt 1.1. og 3.1. Den omtaler endvidere den bygningssagkyndiges vurdering af skadeårsager og konstruktioner på bygning "A", jf. tilstandsrapportens punkt 1.0.

Nævnet udtaler:

Selskabet har anerkendt at yde forsikringsdækning for udgifterne til udbedring af revnen under køkkenvinduet i husets østvendte facade. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at det af selskabet foreslåede udbedringsforslag ikke er tilstrækkelig til udbedring af den anmeldte skade, og nævnet kan derfor ikke på det foreliggende grundlag pålægge selskabet at betale mere end den allerede tilbudte erstatning.

Klageren har gjort gældende, at dette blot vil medføre sætningsrevner andre steder, hvilket efter nævnets opfattelse ikke kan afvises. Klageren ønsker derfor - her ved udløbet af forsikringstiden - at få undersøgt sandsynligheden for, at fundamentet sætter sig yderligere.

Som anført af selskabet er det korrekt, at det er forsikringstageren, der må bevise, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Dog er det praksis, at hvis en forsikringstager til en vis grad gør det antageligt, at der er tale om en dækningsberettigende skade, bekoster forsikringsselskabet udgifterne til en undersøgelse, der kan af- eller bekræfte antagelsen, herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet.

Efter nævnets opfattelse er det med beskrivelsen af husets geografi antageliggjort, at fundamentet har mangler, hvilket kunne tale for at pålægge selskabet at bekoste en sådan undersøgelse. Nævnet vil dog ikke pålægge selskabet at bekoste en udbedring af fundamentet, med mindre der er risiko for betydelige restsætninger. Når der henses til husets alder, finder nævnet ikke denne risiko for nærliggende.

Hvis selskabet ikke vil bekoste undersøgelsen af fundamentet, finder nævnet derfor, at selskabet for så vidt angår ejendommens fundament skal udvide forsikringstiden med 3 år, således at det kan vurderes, om der udvikler sig større sætningsrevner trods den foreslåede armering.

13.

83.188

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal anerkende - som et alternativ til den ønskede undersøgelse af fundamentsforholdene - at udvide forsikringstiden med 3 år med henblik på at vurdere, om der sker yderligere større sætningsskader i den østvendte facade.

Poul Sørensen