724/05

Den 24. maj 2005 blev i sag nr. 64.961:

xxxx xx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved deres advokat over omfanget af selskabets dækningstilsagn i forbindelse med et anmeldt forhold.

Det fremgår af sagen, at klagerne har overtaget ejendommen i foråret 2002. Huset er opført i 1985, og en tilbygning er opført i 1993.

Af tilstandsrapporten af 9/6 2001 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	Beboelse			
..				
	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.2 Belægninger	K1		I tilbygget stue er der enkelte revnede gulvfliser, samt lidt hule fliser

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	?
1. Fundamenter/sokler			
…			
1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret? *Mellem hus og tilbygning*	☒	☐	☐

…

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet Ad.: 02: Punktet er afkrydset både ja og nej (ref. O.S.)
Fliser mellem ny og gammel bygning revnet, 2 stk. Udbedres af B. og N."

Klagerne har den 16/7 2002 anmeldt et forhold bestående i, at væggene ved overgangen mellem hovedbygningen og tilbygningen var begyndt at revne.

Ved besigtigelse den 23/1 2003 har selskabets taksator konstateret lodrette revner mellem tilbygningen og det oprindelige hus, ligesom der var revner i marmorflisegulvet ved den store åbning mellem de to bygninger.

På grundlag af taksatorrapporten har selskabet i skrivelse af 5/5 2003 til klagerne anerkendt skaden i form af revner mellem de to bygninger. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Af rapporten fremgår det, at der er konstateret en revne imellem tilbygningen fra 1993 og det oprindelige hus. Revnen ved 'den store åbning' er ca. 4-5 mm. Endvidere er der en mindre revne i den modsatte side ligesom der er revner i ca. 3 marmorfliser.

Det er oplyst at B. og N. der har foretaget tilbygningen, tidligere har foretaget en reparation af revner samt udskiftet revnede fliser, jf. tilstandsrapporten.

På baggrund af de indkomne oplysninger kan vi anerkende skaden.

En reparation kan udføres med en blød fuge hvorefter væggene males, endvidere udskiftes de revnede fliser."

I skrivelse af 7/5 2003 til selskabet har klager C.J. gjort opmærksom på, at forholdet var blevet yderligere forværret i den mellemliggende periode, hvorfor man ønskede genbesigtigelse.

På denne baggrund har selskabet anmodet J.N. Rådgivende Ingeniører A/S v/ T.J. om at besigtige ejendommen samt udarbejde rapport vedrørende det anmeldte forhold.

Af ingeniørrapporten af 5/6 2003 fremgår det bl.a.:

"Der kunne registreres følgende revner:

1. Udvendigt kunne ses en revne i den bløde fuge i hjørnet mellem de 2 sammenstødende vægge samt en mindre revne i toppen af tilbygningens ydervæg, se foto 1.

2. Indvendigt i hjørnet kunne ligeledes ses en revne ved sammenbygningen mellem ny og gammel mur, se foto 2 og 3 og 4.

3. Marmorfliserne i overgangen fra oprindelig bygning til tilbygningen var revnede i de 2 åbninger, se foto 5 og 6.

Det vides ikke med sikkerhed, hvorledes tilbygningen er blevet funderet, men der er formodninger om, at den er brøndfunderet. Korrespondance fra B. og N. fra 1993 nævner noget om ekstrafundering og selvbærende dæk, men firmaet kan i dag ikke bidrage med flere oplysninger. Men der er ikke grund til at formode, at tilbygningen skulle være dårligt funderet, da murværket er urevnet udvendigt og indvendigt. Revnerne i soklen er ubetydelige svindrevner. Marmorfliserne i tilbygningen generelt er også uden revner, så man må formode, at terrændækket som selvbærende dæk er korrekt dimensioneret.

Ejeren af huset havde en oplevelse af, at de omtalte revner var blevet større, siden han købte huset. Det er naturligvis ikke muligt at foretage en kvalificeret vurdering af, om revnerne er i en fortsat udvikling uden at måle på revnevidden over et vist tidsinterval. Men selv med en god fundering af tilbygningen vil der komme en vis sætning, der kan frembringe revner, som dem vi ser her, så jeg vil på det foreliggende grundlag ikke vurdere revnedannelsen som et alvorligt signal om dårlig fundering af tilbygningen, men snarere som en naturlig konsekvens af sammenbygningen. Den valgte løsning i gulvet med marmorfliser, der hviler delvist på eksisterende fundament og delvist på et nyt er ikke heldig.

Mit forslag til udbedring af revnerne vil være:

- Udskiftning af den bløde fuge udvendigt samt reparation af de revnede fuger.

- Opskæring af den indvendige revne med en efterfølgende, fugning med en blød fuge. (Alternativet hertil er at reparere revnen, hvilket ville være en æstetisk fordel, men en sådan reparation skulle så foretages med mellemrum).

- Udskiftning af de revnede marmorfliser, men på en sådan måde, at der kommer en fuge i overgangen mellem gammelt fundament og det ny terrændæk."

I skrivelse af 25/6 2003 til selskabet har klagerne meddelt, at de ikke var sikre på, at ingeniørrapportens forslag til udbedring var godt nok. De ønskede i stedet, at der blev foretaget en jordbundsundersøgelse, inden der blev truffet beslutning om reparation. Endvidere blev det oplyst, at der nu var en niveauforskel på 1 cm.

Under henvisning til konklusionen i ingeniørrapporten af 5/6 2003 har selskabet i skrivelse af 31/7 2003 til klagerne afvist at dække udgifter til en jordbundsundersøgelse.

Klagerne valgte herefter på eget initiativ at igangsætte jordbundsundersøgelse ved firmaet H. A/S.

H. A/S har udarbejdet rapport af 5/12 2003, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**2. UNDERSØGELSER**

…

I forbindelse med opførelsen af tilbygningen til enfamiliehuset blev der i marts 1993 udført en geoteknisk undersøgelse og efterfølgende udarbejdet en geoteknisk rapport af J.T. A/S. Der blev udført én geoteknisk boring til cirka 4,0 m.u.t. I henhold til rapporten træffes der fyld bestående af leret muld indtil 2,1 m.u.t. Fyldlaget underlejres af et gletscheraflejret morænelerslag i en tykkelse på 0,65 meter. I en dybde på 2,75 m træffes et lag af mellemkornet sand. På baggrund af de geologiske forhold anbefaler den geotekniske rapport, at der udføres en traditionel direkte stribefundering 2,1 m.u.t. Den geotekniske rapport, samt de efterfølgende geoteknisk tilsynsrapporter er vist i bilag .. På baggrund af J.T.'s indstilling blev der valgt at udføre funderingen af tilbygningen som et almindeligt stribefundament. I henhold til tilsynsnotat dateret 13. juli 1993 har J.T. A/S inspiceret og godkendt fundamentsrenderne, som er udgravet til mellem 2,8 og 3.9 m.u.t., hvilket er en del dybere end forudsat udfra

den geotekniske rapport. Udgravningsdybden på tilbygningens fundament er vist på side 3 i tilsynsnotatet i bilag … Fundamenterne blev udført med armering og der er iboret strittere på det eksisterende fundament.

…

3. RESULTATER

…

3.2 Jordbunds- og vandspejlsforhold

Den udførte boring viser, at den øverste 0,5 meter under terræn består af fliser og flisegrus. Fra 0,5 m.u.t. til 2,95 m.u.t. træffes der fyldaflejringer af MULD, sandet og SAND, muldet. I dele af fyldlaget er der muldjord med højt organisk indhold. Enkelte steder med synlige planterester. Der træffes et sandlag fra 2.95 til 3,4 m.u.t., som umiddelbart ligner et intakt lag af glacialt smeltevandssand. Prøvens indhold af små lerklumper og enkelte planterødder bevirker imidlertid at laget bør tolkes som et fyldlag. Fra 3,4 m.u.t. til 4,0 består jorden af intakt smeltevandssand. Der er ikke truffet vand under borearbejdet og derfor er der ikke sat filter i boringen.

…

3.3 Prøvegravning

I forbindelse med prøvegravningen i det nordøstlige hjørne mellem tilbygningen og det oprindelige hus blev der gravet ned til 1,45 m.u.t. I dybden 1,1 m.u.t. blev underkanten af fundamentet på det oprindelige hus truffet. Underkanten af fundamentet på tilbygningen blev ikke truffet i de øverste 1,45 m.u.t. Fundamentet var på begge bygninger udstøbt i beton. Fundamentet på det oprindelige hus er udført med forskalling, mens fundamentet på tilbygningen er udført som direkte fundering med udstøbning op mod jord. …

4. VURDERINGER OG ANBEFALINGER

Med baggrund i sagens arkivmateriale samt de udførte undersøgelser er det vores vurdering at de konstaterede revner i gulve og vægge skyldes en sætning af tilbygningen på op til 20 mm.

Sætningen af tilbygningen skyldes en kombination af at randfundamentet ikke er ført til intakte og bæredygtige aflejringer samt at gravearbejdet og oprensningen af fun-

damentsrenderne på grund af den store funderingsdybde har været vanskeligt at udføre.

Tilbygningen burde have været valgt pælefunderet som det oprindelige hus, for dermed at have minimeret risikoen for sætninger.

For at bringe tilbygningens fundament op til den standard som foreskrives i DS 415 og dermed forhindre fremtidige sætninger anbefales det, at der udføres en forstærkning af fundamentet på tilbygningen med pæle eller minipæle, som føres ned i de intakte aflejringer."

I selskabets skrivelse af 6/4 2004 til klagerne hedder det bl.a.:

"H.'s rapporten konkluderer:
At tilbygningens fundamenter ikke er ført til bæredygtigt niveau. At tilbygningens har sat sig op til 20 mm i forhold til den oprindelige bygning At det anbefales at udføre en forstærkning af fundamenterne på tilbygningen med pæle eller minipæle for at hindre fremtidige sætninger.

Hertil har T.J. følgende kommentarer:
Det er muligt, at ydervæggene relativt hurtigt har sat sig måske op mod 20 mm, men denne differenssætning kan ikke registreres på marmorgulvet. Her er der kun tale om revnedannelse mellem eksisterende bygning og tilbygning, et kotespring på 20 mm kan slet ikke registreres.

Ved min besigtigelse tirsdag den 3 juni 2003, kunne der bortset fra ovennævnte revner mellem eksisterende bygning og tilbygning ikke registreres revner andre steder på tilbygningens marmorgulv.

Hvad angår revnedannelserne i væggene gælder det også her, at de udelukkende findes ved overgangen fra det oprindelige hus til tilbygningen. De øvrige vægfelter på tilbygningen var på tidspunktet for min besigtigelse uden revner.

Rapporten angiver ikke noget om størrelsen af de fremtidige sætninger. Hvis H. A/S havde udført en prøvegravning til undersiden af tilbygningens fundament og der fundet sætningsgivende aflejringer, kunne man med større vægt have argumenteret for, at tilbygningen var dårligt funderet. Men firmaets prøveudgravning i hjørnet mellem eksisterende bygning og tilbygningen kun til 1,45 m under terræn, hvor fundamentsunderkanten angiveligt ligger 3,25 m under terræn l(Jf. Bilag … i H.'s geotekniske rapport).

Rapporten påpeger, at den udførte boring viser, at jorden mellem 2,95 - 3,4 m under terræn indeholder små lerklumper og enkelte planterødder. Det fremgår ikke af rapporten hvor boringen er udført. Da tilbygningens fundamenter i henhold til notatet af 13. juli 1993 fra R.N. fra B. & N. jf. bilag … i H.'s geotekniske rapport) ligger mellem 2,8 og 3,9 m under terræn, er konstateringen af enkelte lerklumper og planterødder ned til 3,4 m under terræn ikke noget bevis for, at tilbygningen skulle have behov for en fundamentsforstærkning.

J.T. ApS udførte de geotekniske undersøgelser af jordbundsforholdene, inden tilbygningen blev opført. I notatet af 29 marts 1993 (Bilag … i H.'s geotekniske rapport). Står der følgende: 'Generelt skal vi gøre opmærksom på, at der ved tilbygninger kan opstå revner ved tilslutning til eksisterende bebyggelse'.

Denne vurdering er vi meget enige i. Enhver bygning vil sætte sig lidt uanset jordbundsforholdene. Differensrevner mellem en eksisterende bygning og en tilbygning er nærmere reglen end undtagelsen.

Udgiften til den foreslåede fundamentsforstærkning og til den geotekniske rapport er efter vor opfattelse helt ude af proportioner i forhold til den konstaterede skade på tilbygningen, og den foreliggende geotekniske rapport dokumenterer på ingen måde behovet for en ekstrafundering.

På baggrund af ovennævnte, fastholder vi derfor vor afvisning af skaden. Udgiften til rapporten fra H. kan vi derfor ikke honorere.

Vi er dog villige til at betale for, at en landinspektør udfører et nivellement af sokkeloverkanten nu, og igen om 1 år. Ud fra de målinger kan det derefter konstateres om tilbygningen fortsat sætter sig."

Den 27/5 2004 er der efter klagernes ønske blevet afholdt møde på ejendommen med deltagelse af bl.a. klagernes advokat, J.N. Rådgivende Ingeniører A/S v/ T.J. og H. A/S v/ P.H. samt selskabets taksator. Af mødenotatet fremgår bl.a., at sætningen - ved ikke målfast opmåling - var blevet opgjort til ca. 1 1/2 cm i overgangen mellem oprindelig bygning og tilbygning.

I skrivelse af 4/8 2004 til klagernes advokat har selskabet fastholdt sin tidligere vurdering i henhold til skrivelsen af 6/4 2004, idet det på ingen måde anses sandsynliggjort, at tilbygningen var fejlfunderet. Selskabet har således afvist, at forøgelse af revnerne i marmorgulvet var tegn på fejlfundering. Forholdet kan - efter selskabets opfattelse - forklares ved hulheder under marmorfliserne. Når fliserne ikke har fuld understøtning på hele fladen, vil der være en risiko for, at flisen revner. Ubeskadigede fliser vil i et vist omfang kunne støtte hinanden gennem fugematerialet, men når et par fliser først revner, vil denne nabostøtte forsvinde, hvorved man vil opleve det, som om underlaget har sat sig yderligere. Selskabet har fastholdt sit tilbud om at dække udgifter til udførelse af nivellement og anført, at der kun er et problem, hvor de to bygninger mødes.

Klagernes advokat har i skrivelse af 27/8 2004 til selskabet fastholdt kravet om dækning af udgifter til fundamentsforstærkning. Advokaten har bl.a. påpeget, at terrassen på begge sider af tilbygningen var sunket 15-20 cm.

Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"Ved den eneste reelle undersøgelse, der er foretaget af skaden på den her omhandlede ejendom er det konkluderet, at hele tilbygningen har sat sig som følge af, at tilbygningens fundament ikke er ført til bæredygtigt niveau.

Undersøgelsens resultater skal sammenholdes med, at den konstaterede skade har udviklet sig meget betydeligt over ganske kort tid, hvilket understøtter skadens alvor.

Mine klienter gør på den baggrund gældende, at Tryg skal foretage det nødvendige til at forebygge yderligere sætning, jf. H. A/S' udbedringsforslag i rapport af november 2003, og at de aktuelle skader på gulv og vægge skal udbedres. Skadesudbedringen skal sikre, at der efterfølgende kan udarbejdes tilstandsrapport uden anmærkninger og tegnes ejerskifteforsikring ved et eventuelt senere salg.

Endelig gør mine klienter gældende, at Tryg skal betale de udgifter, som mine klienter har været nødsaget til at afholde på egen hånd for at indhente dokumentation for skadens omfang."

I skrivelse af 22/10 2004 til nævnet har selskabet fastholdt sin afgørelse. Under henvisning til advokatens skrivelse af 27/8 2004 omkring forholdene ved terrassen har selskabet bl.a. bemærket, at det ikke kan forventes, at den pågældende terrasse er funderet, hvorfor der næppe er sammenhæng mellem den nævnte sætning af terrassen og den af klagerne formodede mangel ved tilbygningens fundament. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Som nævnt fremgår det af H.-rapporten, at en prøveboring havde vist, at jorden mellem 2,95 og 3,4 m.u.t. indeholdt små lerklumper og enkelte planterødder. Da tilbygningens fundament i henhold til notat af 13. juli 1993 fra B. & N. er ført ned til dybder, som varierer mellem 2,8 og 3,9 m.u.t., er konstateringen i en enkelt prøveboring af enkelte lerklumper og planterødder ned til 3,4 m.u.t. ikke tilstrækkelig bevis for, at tilbygningen skulle have behov for en fundamentsforstærkning. Den stærkt varierende fudamentsdybde er netop udtryk for, at jordbundsforholdene varierer en hel del indenfor relativ få meter. Vi kan i denne forbindelse henvise til Geoteknisk rapport fra J.T. ApS side 5, afsnit 4. J.T. udførte de geotekniske undersøgelser af jordbundsforholdene forud for tilbygningens opførelse. (Rapporten fra J.T. er vedlagt som bilag … i H.-rapporten). J. og T. anfører således:
'Ved projektering eller økonomisk vurdering af ekstrafundering må vi gøre opmærksom på, at der i umiddelbar nærhed af vores boring kan være andre jordbunds- og funderingsforhold.'

Vi må derfor afvise, at H.'s undersøgelse på nogen måde konstaterer, hvad der reelt er under tilbygningens fundament.

…

På grundlag af de foreliggende oplysninger, herunder de undersøgelser, der er udført på ejendommen, er det vores vurdering, at det ikke er sandsynliggjort, at der er tale om en fejlfundering af tilbygningen og dermed en skade, som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 3. Som det fremgår ovenfor, er det vores opfattelse, at H.'s geotekniske rapport ikke kan fremhæves til støtte for, at en funderingsforstærkning er påkrævet, da forholdene under tilbygningens fundament slet ikke er undersøgt. Vi kan af samme grund ikke tilbyde at betale for den pågældende undersøgelse.

Vi må således fastholde vores tidligere vurdering i denne sag, ligesom vi naturligvis står ved vores tidligere anerkendelse og dækningstilsagn i relationen til udbedring af skader i form af revner i vægge og fliser, jf. vores brev af 5. maj 2003. Såfremt vores forsikringstagere ønsker det, vil vi tillige dække udgifter i forbindelse med udførelse af nivellement, som beskrevet ovenfor. Dette tilbud gælder dog kun i en måned fra afsigelse af kendelse i denne sag, hvorefter det bortfalder."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

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

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

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at sagen ikke kan afgøres uden bevisførelse i form af syn og skøn vedrørende sætningsskadens omfang og risikoen for yderligere sætning. En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men må foregå under en retssag.

I medfør af § 4 i nævnets vedtægter kan nævnet derfor ikke viderebehandle sagen, hvorfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand