819/09

Den 11. maj 2009 blev i sag nr. 74.170:

xxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx xx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til efterfundering af tilbygning, reetablering af badeværelse og gulvbelægninger samt til reparationer af ydervægge og skillevægge i tilbygning. Klageren ønsker tillige, at selskabet skal yde dækning til geoteknisk rapport fra november 2007 samt til indhentede ejendomsmæglervurderinger.

Selskabet har allerede givet dækningstilsagn til reparation af fuger i ydervæg samt udskiftning af fliser i badeværelse. Selskabet henviser til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er yderligere dækningsberettigende forhold på ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1970. Der blev opført en tilbygning bestående af et badeværelse, to værelser samt en del af opholdsstuen i 1981. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/6 1998 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 20/4 1998. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
AB	1.1 Sokkel	K0 K1	K0: Mindre svindrevne ved sammenstøbning mellem oprindelig hus og tilbygning.

			K1: Svindrevner på pudset sokkel under terrasseparti. Løs sokkelpuds på nordvestlige og på sydvestlige hjørne.
…			
A	3.1 Facader	K0 K1	K0: Mindre revne udvendig i fuge ved sammenmuring mellem oprindelig og ny tilbygning. K1: Revne i fuge 3 skiftet under vindue til nyt badeværelse. Løse sten øverst ved vindue til bad.
…			
A	9.2 Vægkonstruktion	K0 K2	K0: Fuge mellem vaskekant og gulv er efterfuget med silicone i nyt bad. Lette malede vægge i gamle bad. Vandskuret og malet væg i nyt bad – lidt grov vægflade. K2: Revne i vægfliser i bruseplads i nyt bad, og ringe fuge mellem gulv/vægfliser i bad. Ringe kant under dørtrin – og revnet flise."

Civilingeniør J.C. fra G. A/S foretog på foranledning af klageren en geoteknisk undersøgelse af grunden under klagerens hus og anførte som følge heraf i geoteknisk rapport af 25/9 2003:

> "Der blev den 19. september 2003 udført prøveboringer og prøvegravninger ved ovennævnte bygning. Formålet var, at bestemme om 2 konstaterede revner i bygningens vestlige facade skyldes unormale sætninger og dermed en mangelfuld fundering af ydervæggen eller har anden årsag. Der er således efter aftale ikke udført undersøgelser for den øvrige del af bygningens ydervægge, gulve og indvendige skillevægge.
>
> Bygningen er med 1 etage uden kælder og opført i 1970. Tilbygningen er med 1 etage uden kælder og opført i 1981.
> Der vokser flere store fyrretræer ud mod vejen i en afstand af 2,5 á 3,0 m fra den vestlige facade.
>
> Der blev udvendigt ved bygningen udført 2 geotekniske prøveboringer, B.1 og B.2, og 2 prøvegravninger, G.1 og G.2. Boringernes og gravningernes placeringer fremgår af situationsplanen på bilag nr. …, og deres resultater er gengivet på bilagene nr. … og ... Signaturer og definitioner fremgår af bilag ...

I prøveboringerne B.1 og B.2 blev der øverst truffet flisebelægning og fyldlag af muld, ler og sand til henholdsvis 0,90 m og 1,50 m dybde under terræn. Derunder fandtes i boringerne glaciale aflejringer i form af moræneler, diluvialler og diluvialsand. I prøvegravningerne G.1 og G.2 udført på samme sted som boringerne med samme nummer blev det konstateret, at fundamentet under hovedbygningens ydervæg er ført til 1,50 m dybde under terræn og at fundamentet under tilbygningens ydervæg er ført til henholdsvis 0,75 m og 0,90 m dybde under terræn. Den ret korte funderingsdybde under tilbygningens ydervæg ved gravning G.1 skyldes, at fundamentet er støbt oven på en regnvandsbrønd. Ved gravningerne hviler fundamentet og regnvandsbrønden på funderingsfaste glaciale aflejringer. Se i øvrigt boreprofilerne og de optegnede resultater af prøvegravningerne på bilagene nr. … og ...

På baggrund af de samlede undersøgelser vurderes det, at der er udført en tilstrækkelig fundering af bygningens vestlige ydervæg.

De konstaterede revner i bygningens vestlige facade vurderes at være fremkommet på grund af de store træers udtørring af leren under bygningens fundamenter.

Det anbefales at begrænse risikoen for yderligere sætninger og revnedannelser i væggen ved at fjerne de eksisterende træer tæt ved bygningen og i fremtiden at begrænse trævækster ved bygningen til arter og størrelser, hvis højde ikke overstiger deres afstand til bygningens fundamenter.

De konstaterede revner i bygningens væg anbefales udbedret ved en dyb udkradsning af revnerne til mindst 2/3 af den fulde murstenstykkelse og en efterfølgende udfugning med en god fugemørtel. Disse udbedringer vil med bedst virkning kunne finde sted tidligst et år efter, at træerne ved bygningen er fjernet."

Rådgivende ingeniør P. R-H. anførte i notat af 26/7 2005:

"**2.1 Resumé af sagen, 1998 - 2005.**

Køb af huset, april 1998:

- Tilstandsrapport, Ib. nr. …, udarbejdet af ark. A.B.N.
  Der angives bl.a. i tilstandsrapporten :
  - at der er en beskeden revne imellem den oprindelige bygning og den senere tilbygning, samt tilhørende svindrevne i sokkelpudsen
    (KO : kosmetisk skade)
  - at der er efterfuget imellem vaskekant og gulv med silikonefuge
    (KO : kosmetisk skade)
  - at der er en revnet vægflise ved bruser og revne i flisegulv.
    (K2 : alvorlig skade, der ikke medfører svigt af andre bygningsdele).
- Ejerskifteforsikring i.f.m. huskøbet tegnes hos Codan, police nr. …

Maj - november 2003 :

- Der konstateres revner i facaden og skaden anmeldes til Codan.
- Indledende undersøgelse udføres af fa. B.C., O.
  - Revnedannelserne vurderes at skyldes mindre differenssætninger og muligvis problematiske jordbundsforhold — det anbefales at får foretaget en særskilt geoteknisk undersøgelse.
    Geoteknisk undersøgelse foretages af fa. G. A/S.

  - Ved boringen B1 (ved overgang imellem. gl. og ny bygning) er der truffet et mindre lag diluvialler - leren er en 'fed ler'.
  - Det vurderes, at der er udført en tilstrækkelig fundering af bygningen.
  - Sætningerne vurderes at være forårsaget af de nærtstående træers udtørring af leren.
- Efter anvisning i den geotekniske rapport fældes der 2 træer placeret relativ tæt på facaden - og herefter afventes ca. 1 år jf. rapporten.

Januar - ?? 2005 :
- Yderligere revnedannelser i facaderne, samt revnedannelser i væg i badeværelset.
- Vurdering af forholdende iværksættes.

2.2 Besigtigelse.

Ved besigtigelserne kunne følgende forhold konstateres :

Januar 2005 :

Udvendigt :
- Der kan observeres revnedannelser i den vestlige ydervæg (ud imod S.vej).
- 1 revne forløber i overgangen imellem den oprindelige bygning og den senere tilbygning.
- Der ses 1 mindre revne under det 'midterste' vindue i den oprindelige bygning.
- I den nyere tilbygning ses 3-4 revner ca. midtfor bygningen

Indvendigt :
- Der kan konstateres enkelte mindre revner i det indvendige murværk. Der er revnedannelser i ydervæggen, samt i væggen imellem soveværelse og bad. Der opsættes en gipsklat på ydervæggen for at kunne konstatere evt. bevægelser i murværket.
- I badeværelsets gulv, er der en revne gående fra kanten af brusenichen og over til døren.

April - juni 2005 :

Udvendigt :
- Der kan iagttages de samme revnedannelser som nævnt ovenfor.

Indvendigt :
- Der kan iagttages de samme revnedannelser som nævnt ovenfor.
- Gipsklatten på ydervæggen er ikke revnet og har tilsyneladende god vedhæftning på vægfladen
- I den murede vange, der danner væg for brusenichen, kan der iagttages 2 vandrette revner, placeret ca. i 1/3-dels punkterne på væggen. Revnerne er hårfine, men kan tydeligt erkendes.
- Ved nøjere eftersyn af vaskekant / gulv kan det konstateres, at silikonefugen (efterfugningen) har sluppet gulvet, der kan endvidere konstateres en revne imellem silikonefugen og gulvet på 2 á 3 mm.- dette vil sige at gulvet har sat sig
- I juni meddeles det fra B.S.J., at revnerne i væggen til brusenichen er blevet kraftigere.

3.0 Vurdering.

På baggrund af de observerede forhold vurderes det at revnedannelserne, alt i alt er af en beskeden karakter, og der er med det nuværende skadesbillede ingen personrisiko.

Risikoen for en yderligere udvikling af skaderne er til stede, men vurderes at være stærkt begrænsede.
Skaden / revnerne er dog af en karakter, hvor der sker kosmetiske skader på bygningen.

Facader :

Revnerne i facaderne skyldes antageligt mindre sætninger / differenssætninger af fundamentet.
I sammenbygningen imellem den oprindelige bygning og den nyere til bygning forløber revnen, som det kan forventes, i overgangen mellem 'gammelt' og 'nyt' murværk.
De øvrige revner i facaderne kan skyldes mindre bevægelser i den underliggende relativ fede ler - selv ved mindre fugtændringer kan der ske en krybning / kvælning af denne type ler.
Hvorvidt der har været (eller er) ændringer i grundvandsspejlets beliggenhed er ikke kendt.

Revnerne kan på enkel vis udbedres - se pkt. 5.0.

Gulv og indervægge :

Revnerne i indervæggene (skillerumsvæggen : bad / soveværelse) skyldes antagelig mindre differenssætninger, med samme årsag som anført ovenfor.

Revnerne i den murede væg, der adskiller brusekabinen, vurderes at skyldes sætninger af gulvkonstruktionen.
Ved en sætning af gulvkonstruktionen vil der fremkomme vandrette revner i væggen, når den dels sætter sig og samtidig er fastholdt af loftbeklædningen.

Årsagen til at gulvet sætter sig kan skyldes flere ting, og er antagelig en kombination af disse. Blandt de mulige årsager kan nævnes :

- at komprimeringen af underlaget kan være (lidt) mangelfuld, da der er relativ langt ned til funderingsniveau (-2,0 m) og der samtidig er indlagt relativ mange rør (kloak, vand, varme m.m.) hvilket hindrer / besværliggør arbejdet med komprimeringen.
- beskedne bevægelser i den underliggende relativ fede ler (fugtbetinget)
- gulvet i tilbygningen er støbt på rockwool, jf. det oprindelige tegningsmateriale - hvis der er benyttet en blød rockwool kan denne trykkes lidt sammen
- hvis der er en skade på et kloakrør kan der ske en udsivning / udvaskning af materiale under det støbte gulv - hvilket kan føre til sætninger.
- utætheder på vand- / varmerør vil ligeledes kunne medføre ændringer eller muligvis udvaskninger i lagene under gulvene.

Da der ikke har været tale om større anlægsarbejder eller særlig tung trafik i nærheden af bygningen i de foregående år skønnes det (selvsagt) at disse årsager ikke er aktuelle i.f.m. skaderne.

Årsagen til at skaderne første dukker op på nuværende tidspunkt kan ikke fastlægges med sikkerhed - det der i almindelighed kan undre er, at skaden først kommer på nuværende tidspunkt.

Det bemærkes dog, at der er udført en efterfølgende fugning med silikonefuge imellem vaskekant og gulv på købstidspunktet - dette indikerer klart, at man (den tidligere ejer) har været opmærksom på, at der var et problem med sætninger af gulvet - i tilstandsrapporten er kun nævnt, at der er udført en fugning og ikke hvorfor fugningen er udført.

Den sammenhæng, der er imellem revner i gulvet, efterfugning med silikone og eventuelle problemer med sætninger vil i almindelighed ligge noget ud over hvad 'almindelige mennesker' (læs : købere) kan vide, da det netop kræver en del faglig indsigt indenfor byggeteknik m.m.

Risikoen for utætheder i såvel vand-, varme- og kloakrør vil relativ nemt kunne undersøges, ved at udføre en trykprøvning af de enkelte systemer.
En nøjere undersøgelse af konstruktionen under badeværelsesgulvet, for at finde den nøjagtige årsag til sætningerne, vurderes at blive uforholdsmæssig kostbar.
En udbedring af skaderne vil under alle omstændigheder blive relativ omfattende, afhængig af den valgte metode for udbedring.

Da skaderne umiddelbart ikke er nemt gennemskuelige m.h.t. årsag og skadestidspunkt (hvorfor det sker netop nu) bør der afholdes et møde med begge forsikringsselskaber samtidig, således at det bliver afklaret hvorvidt skaderne er dækningsberettigede og under hvilken forsikring det henhører.

4.0 Konklusion

De revner der kan observeres i såvel facader som gulve indikerer at der sker beskedne sætninger / differenssætninger af konstruktionerne.
Problemerne med badeværelsesgulvet har været tilstede ved overtagelsen af bygningen i 1998. **er nævnt i t-rapp.**

Der er en beskeden risiko for yderligere udvikling af skaderne.

Skaderne er af en karakter, hvor der ikke er personrisiko, men de skæmmer bygningen og kan i værste fald medføre en forringet værdi af boligen ved et evt. salg."

Sagen blev herefter udsat et år på klagerens foranledning på grund af udlandsophold. Den 8/11 2006 foretog selskabets bygningskonsulent G.T.K. en genbesigtigelse af ejendommen og anførte i intern mail af 9/11 2006:

"Jeg har genbesigtiget den 08.11.06 og kan ikke se at der er ændringer til tidl indrapporteret. Ft. hævder at der er bevægelse i revnen ved vinduet i badeværelset, hvad jer er helt uenig i, da jeg har sammenlignet foto fra august 2005 og foto taget den 08.11.06. Herudover hævder ft. at der er kommet en ekstra revne i facaden ud mod S.vej, dette afvises herfra jvf. min indrapportering af den 25.08.05.
Ft. agter at få firma Uretek til at vurdere problemet.

Jeg har forklaret ft. at Codan ikke vil deltage i udgiften hertil, og det er med udgangspunkt i henholdsvis den Geotekniske Rapport fra 25 september 2003 side 2 : På baggrund af de samlede undersøgelser vurderes, at der er udført en tilstrækkelig fundering af bygningens vestlige ydervæg. De konstaterede revner i bygningens væg anbefales udbedret ved en dyb udkradsning af revnerne til mindst 2/3 af den fulde murstenstykkelse og en efterfølgende udfugning med en god fugemørtel, og Rådgivende ing. R. mødereferat af den 25.08.05 pkt. 3.2: Revner i ydervæg: Den udvikling af revnerne i ydervæggen der må forventes fremover, vurderes at være ganske beskeden. Pkt. 4. Konklusion: Årsagen og omfanget af skaderne må anses for at være afklaret.

Revnerne i ydervæggen: Situationen vurderes at være tilstrækkeligt stabil og det skønnes ikke nødvendigt at iværksætte særlige stabiliseringsarbejder, da dette vil være for kostbart!!!!!!"

Civilingeniør K.B. fra G.D. anførte i geoteknisk rapport af 16/11 2007:

"***Resultater.*** Nivellementet viser udvendigt skævheder på op til 34 mm og indvendigt på op til 20 mm. Erfaringsmæssigt er normale byggetolerancer 10-20 mm.

I prøvegravning nr. 101 har vi registreret, at huset er direkte funderet i 1,0 meters dybde. Boringen fra bunden af gravningen viser, at funderingsunderlaget er sandfyld. Fra ca. 2,3 til 2,5 meters dybde er sandfylden muldet med muldlag. Under den muldede sandfyld har vi registreret intakte aflejringer af moræneler.

I prøvegravning nr. 102 har vi registreret, at den indvendige væg og gulvet er direkte funderet på sandfyld. Også her er sandfylden udlagt på muldede jordlag i form af et ca. 0,1 meter tykt lag af muldet ler, som findes i 2,2 meters dybde. Under det muldede ler har vi som i gravning 101 registreret intakte aflejringer af moræneler.

I boring 103 har vi registreret intakte aflejringer af moræneler fra 0,7 meter under terræn. Den øvre zone af moræneleret er ret fedt.

Det fremgår af kortmaterialer, at den gamle jernbane til B. har gået gennem grunden/tilbygning med det gamle banelegeme i kote ca. 17,0 á 17,5 og med en linieføring omtrentlig i sammenbygningen mellem tilbygningen og det eksisterende hus. Dette er således årsagen til, at der er registreret sandfyld i undersøgelsespunkterne 101 og 102. Undersøgelsespunkt 103 ligger uden for det gamle, nedgravede banelegeme, hvorfor sandfylden ikke er registreret her.

Vurderinger. Årsagen til skævheder og revner er sætninger af den muldede fyld, som er registreret i godt 2 meters dybde. Moræneleret er et bæredygtigt funderingsunderlag, men da den øvre zone af moræneleret er ret fedt, skønnes udtørring af dette ret fede moræneler at være årsag til sætningerne af tilbygningens sydgavl.

G.D. vurderer, at den fremtidige udvendige sætningsudvikling (øgning af skævhederne som følge af differenssætninger) vil blive i størrelsesorden op til 2-3 mm pr. 10-år ved undersøgelsespunkt 101. Indvendigt ved undersøgelsespunkt 102 forventer vi sætninger på i størrelsesorden op til 1-2 mm pr. 10. år. Skønsmæssig områdeafgrænsning af hvor, der er efterladt sætningsgivende muldede aflejringer under fundamenter og gulve er angivet på situationsplanen.

Udtørringsproblematikken ved fundering på 'fedt ler' var kendt på tilbygningens opførelsestidspunkt. At også fundering på ler i kategorien 'ret fedt ler' kan give anledning til udtørringsskader er der først i 90^{erne} taget hensyn til ved at kræve armering af fundamenter og restriktioner på beplantningerne, som for funderinger på fedt ler. Med fældning af træer hvis højde overstiger afstanden til huset skønnes bevægelser som følge af udtørring væsentligt begrænset.

At der er efterladt sætningsgivende muldede jordlag under huset er ikke i overensstemmelse med regler og retningslinier, som var gældende på tilbygningens opførelsestidspunkt. Skal fundamenter og gulve være sætningsfrie vil det kræve, at der udføres bygningsforstærkninger, hvor der findes underliggende muldede lag.

G.D. skønner dog, at den fremtidige sætningsudvikling ikke vil give anledning til skader på trægulvskonstruktionen.

Sætninger af vægge indenfor det på bilag 1 skønsmæssigt afgrænsede område forventes at give anledning til fortsatte revnedannelser.

Skal fx badeværelsets gulv og vægge være sætningsfrie og revner fremover undgås, vil en forstærkning af gulv og vægge være nødvendigt. Med husejerens plan om et nyt badeværelse anbefaler vi, at fundamenter og badeværelsesgulv forstærkes ved fx anvendelse af minipæle for at sikre det nye badeværelse mod revnedannelser.

Udvendig udbedring af revner anbefales udført ved udkradsning af fuger i ca. 2/3-stens dybde og efterfølgende fugning med en egnet kalkmørtel uden tilsætning af cement.

Indvendigt skal der i materialevalg tages hensyn til - også selvom der udføres forstærkninger - at årstidsrelateret udtørring (selv uden tilstedeværelse af nærtstående træer) vil give anledning til bevægelser som er lidt større end normalt."

Selskabets bygningskonsulent B.W. anførte i intern mail af 4/12 2007:

"I tilbygning fra 1981 er der revner i murværk på udvendige facader / gavle Anerkendt og der er givet tilsagn om dækning af omkostninger.
Geoteknisk rapport angiver forventede fremtidige sætninger op til 2-3 mm for de næste 10 år, og rapport anbefaler reparation af revner i murværk.
Her er der fælles fodslaw

I forbindelse med dette murerarbejder ønsker husejer at renovere badeværelset. Der synes ikke at være og ikke at have været skader / revner i vægge eller gulv i badeværelse, som husejer har kommenteret hidrørende fra evt. sætninger. Badeværelse har de mest sætningsfølsomme konstruktioner.
Der er herefter iværksat geoteknisk undersøgelse af funderingsforholdene for gulve i tilbygning.

Ud fra rapport vurderer jeg, at gulvkonstruktion i hele tilbygningen er terrændæk med betonplade, isolering og trægulv. I badeværelse klinkegulv på betonpladen. I en tilbygning fra 1981 formoder jeg, at vægge om badeværelset er gasbeton.

Forventede fremtidige sætninger af gulve 1-2 mm over de næste 10 år. Jeg vurderer snarere 1 mm end 2 ud fra, at tilbygningen er opført i 1981 (26 år siden) og der er hidtil ikke fremkommet skader i gulve som følge af sætninger. Så det kommer der heller ikke.

Hvis renovering af badeværelse ikke medfører øget belastning på betonpladen / terrændækket vurderer jeg, at der ikke vil fremkomme skadelige differenssætninger fremover. Ved anvendelse af gængse bløde fuger mellem væg og gulv i badeværelset, vil der ikke ske revnedannelser.

Vi skal dække
- omkostninger til udført geoteknisk undersøgelse, der påviser, at der ikke er risiko for fremtidige skadelige differenssætninger
- udbedring af revner i murværk som aftalt

Vi skal ikke dække efterfundering af gulv.
Ud fra de foreliggende oplysninger vil der ikke fremkomme skadelige differenssætninger. Belastning på nuværende fundamenter og terrændæk må ikke øges, det vil sige, at der må anvendes tilsvarende konstruktioner som i dag. (Hvis belastning øges, vælger husejer ændring af konstruktioner / forhold og er derved uden for dækning af ejerskifteforsikringen)
Fuger mellem gulv og vægge i det renoverede badeværelse bør være bløde fuger."

Ejendomsmægler K.T. fra N.B. anførte på foranledning af klageren i skrivelse af 8/4 2008:

"**Vurderings tema**
1. Skønnes det, at de forhold, som beskrevet i erklæring af 16/11 2007 fra G.D. ApS (nuværende og fremtidige sætningsskader som følge af fejlfundering af ejendommens tilbygning) at påvirke ejendommens værdi.
2. Såfremt spørgsmål 1 kan besvares bekræftende, ønskes oplyst, hvilket beløb værdiforringelsen kan ansættes til, under hensyntagen til de herskende forhold."

Besvarelse af vurderingstema.
Efter således at have gennemgået alle de foreliggende oplysninger for ejendommen kan vurderingstemaet besvares med følgende.

1. Det skønnes at det forhold, at der er sætningsrevner i ejendommens tilbygning vil påvirke ejendommens kontante handelspris.

2. Det skønnes at ejendommens handelsværdi i fri handels og vandel vil være forringet med kr. 350.000,00 på baggrund af de foreliggende oplysninger"

Ejendomsmægler K.N. fra E. anførte på foranledning af klageren i skrivelse af 9/4 2008:

"Jeg har efter min besigtigelse af ejendommen og gennemgang af diverse dokumenter herunder geotekniskrapport og tilbud fra A. Fundering kommet frem til en kontantpris på:

Kr. 1.650.000,-,

hvis ejendommen skulle sælges i dag.

Med hensyn til hvis man ikke kendte til skaderne fra geotekniskrapport og tilbuddet fra A. Fundering ville prisen være kr. 2.150.000,-.

Når arbejdet fra A. Fundering er udført og genetablering af gulve og badeværelse mv er udført vil ejendommen kunne koste 2.195.000,- afhængig af materiale valg."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 10/4 2008 til selskabet:

"Efter vores opfattelse har vi krav på at få standset sætningsudviklingen og at få repareret de revnedannelser, der er konstateret på nuværende tidspunkt. Det drejer sig om revnedannelser i ejendommens vestlige ydervæg samt i indvendige skillevægge i tilbygningen. Endvidere er der udviklet revner mellem skillevægge og gulv i badeværelset i tilbygningen.

Kravet begrundes i følgende forhold:

Det gennemførte nivellement udviser skævheder, som overstiger normale bygningstolerancer
Nivellementet udviser udvendigt skævheder på op til 34 mm og indvendigt på op til 20 mm. G.D. anfører i rapporten, at normale byggetolerancer erfaringsmæssigt udgør 10-20 mm.
Tilbygningen er funderet i strid med de på opførelsestidspunktet gældende normer
Det fremgår af G's rapport, at ejendommens tilbygning er funderet på et moderat sætningsgivende underlag i form af sandfyld udlagt/indbygget på et underlag af muld, sand og ler. At der er efterladt sætningsgivende muldede jordlag under huset er ikke i overensstemmelse med de regler og retningslinier, som var gældende på tilbygningens opførelsestidspunkt. Der henvises til den som bilag … vedlagte kopi af Dansk Ingeniørforenings norm for fundering, marts 1977.

Det bemærkes, at oplysningen om, at ejendommen er fejlfunderet, ikke forelå den 22/9 2005, hvor selskabet anerkendte at dække udbedring af fugerne i ydervæggen samt udskiftning af fliser i brusenicheområdet i badeværelset.

Tilstandsrapporten indeholder ikke bemærkninger om sætningsrevner
Tilstandsrapporten af 20/4 1998 indeholder i relation til bygningsdelene sokkel, facader samt indervægge ikke bemærkninger om sætningsrevner, idet tilstandsrapporten i relation til nævnte bygningsdele omtaler revner som gives karaktererne KO og K1, dvs. kosmetiske skader samt mindre alvorlige skader, som ikke vil have nogen indflydelse på bygningsdelen eller bygningens funktion.

Med hensyn til badeværelsesgulvet omtales revne i flisegulv, der gives karakteren K2, hvilket beskriver alvorlige skader som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid.

Det gøres gældende, at tilstedeværelsen af de nævnte revner (herunder revnen i badeværelsesgulvet) og de givne karakterer ikke på nogen måde har eller burde have givet anledning til mistanke om, at hele ejendommens tilbygning var fejlfunderet.

Der må forventes fremtidige sætninger, med mindre der udføres forstærkning af gulv og vægge
Til dette punkt bemærkes det indledningsvis, at revnedannelserne fortsat har udviklet sig efter den sidste besigtigelse udført af Codans taksator G.T.K. Besigtigelsen fandt sted primo 2007.

G.D. konkluderer i rapporten, at hvis fundamenter og gulve skal være sætningsfrie, vil det kræve, at der udføres bygningsforstærkninger, hvor der findes underliggende muldede lag Det anføres direkte, at der må forventes en forøgelse af skævhederne som følge af differenssætninger, såfremt der ikke sker efterfundering. Dette uanset at der ikke sker forøgelse af belastningen på de nuværende fundamenter og terrændæk.

Codans konsulenters vurdering er således i direkte modstrid med G's konklusion.

Firmaet A. Fundering har efter besigtigelse af ejendommen og gennemgang af G's rapport afgivet det som bilag … vedlagte tilbud på partiel efterfundering af ejendommen. Tilbudssummen udgør 239.500 kr. med tillæg af moms. Hertil kommer udgifter til retablering af badeværelset samt til retablering af gulvbelægning i øvrige rum.

Der er tale om en væsentlig skade

Med henblik på at få belyst, hvad den konstaterede fejlfundering og følgerne heraf betyder for ejendommens værdi har vi indhentet de som bilag … og … vedlagte vurderinger, afgivet af 2 af hinanden uafhængige ejendomsmæglere.

Den som bilag … vedlagte vurdering er afgivet af N. v/K.T. Det fremgår heraf, at ejendommens værdi i fri handel og vandel vil være forringet med kr. 350.000,- på baggrund af de foreliggende oplysninger.

Den som bilag … vedlagte vurdering er afgivet af EDC Å. v/ K.N.. K.N. vurderer, at den konstaterede fejlfundering og sætningsudvikling vil bevirke en værdiforringelse på kr. 500.000,-

Dette dokumenterer efter vores opfattelse, at der er tale om en væsentlig skade.

Konklusion
Sammenfattende gør vi gældende, at Codan Forsikring er forpligtet til at meddele dækningspligt under den tegnede ejerskifteforsikring for den konstaterede sætning i tilbygningen, og at selskabet er forpligtet til at dække udgifterne til efterfundering af tilbygningen samt retablering af badeværelse og gulvbelægning."

Besigtigelseskonsulent G.T.K. anførte i intern mail af 9/5 2008:

"Ejendommen er besigtiget den 27.05.03 hvor der konstateres følgende:
Der forekommer revner i murværket mod vejen, (mod vest)
Revnerne fremkommer fra overkant sokkel og går/forløber ca. 120 cm op i facaden. Revnerne har den største åbenhed i top, hvor der er op til ca. 2-3 mm revne.
Den ene revne er gennemgående i bagmuren.
De ovennævnte revner, er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og ft. oplyser at de først er konstateret inden for ca. 1 mdr.

Den 24.07.03 meddeler Rådgivende ing. B.C., at den åbne differenssætningsrevne i sokkel ved overgang mellem oprindelig hus og tilbygning ikke giver anledning til mistanke om fejlfundering.
Fine sokkelrevner og murværksrevner i henholdsvis tilbygning og oprindelig hus (mod vest) giver mistanke om at tilbygningen kunne være fejlfunderet på en fed lerart.

Den 25.09.03 forelægger der rapport fra G. A/S som oplyser at der på det foreliggende prøveboringsundersøgelse, at der er udført en tilstrækkelig fundering af bygningens vestlige ydervæg.

Årsag: De konstaterede revner i bygningens vestlige facade vurderes at være fremkommet på grund af de store træers udtørring af leren under bygningens fundamenter.

Reparationsmetode
De konstaterede revner i bygningens væg anbefales udbedret ved en dyb udkradsning af revnerne til mindst 2/3 af den fulde murstenstykkelse.

Den 09.11.03 meddeler ft. at de foretager fældning af træerne, og afventer stabiliseringsperioden på 1 år inden reparationen kan udføres.

Den 01.05.05 meddeler ft. at der er sket ændringer i revnedannelsen i den vestlige ydervæg, og på denne baggrund kontaktede de ing. R.-H.

Den 26.07.05: Rapport fra rådgivende ing. R.:

Vurdering: Punkt 3.
Risikoen for en yderligere udvikling af skaderne er tilstede, men vurderes at være stærkt begrænsede.

Skaden/revnerne er dog af en karakter, hvor der sker kosmetiske skader på bygningen.

Konklusion: Punkt 4.
De revner der kan observeres i såvel facader som gulve indikerer at der sker beskedne sætninger/differenssætninger af konstruktionerne.

Istandsættelsesforslag: Punkt 5.
En udbedring af revnerne i fugerne kan udføres ved, at der udføres en dyb udkradsning og en efterfølgende fugning med en velegnet mørtel.

Den 25.08.05 er der afholdt besigtigelsesmøde hvor jeg konstaterer at revnerne i facaden mod vest og indv. revner mod vest er uændret. Herudover er der lodret revne i brusenichevæg mod vejen, samt fin revne på venstre side af badvindue, enkelte fine revner i skillevæg mellem soveværelse og badeværelset, samt 2 fine revner i brusenicheveæg.
Nævnte revner er de skader vi skal reparere.
Herudover fastholder ft. at der er større sætninger i badgulvet, hvad der er uden betydning for Codan, da revnen er oplyst i tilstandsrapporten, og karakteren er korrekt.

Den 15.09.05 er udarbejdet referat af rådgivende ing. R. som er fremsendt til ft.
Punkt 2.2.1. Gulv i badeværelse. Revnen/skaden på gulvet på badeværelset er i tilstandsrapporten angivet til K2 en alvorlig skade . Codan dækker ikke skaden.

Punkt 2.2.2 Ydervæg:
Codan har tilkendegivet og accepteret, at revneskaderne på ydervæggen er dækningsberettigede. Dette har de været siden 30.05.03, da de blev anmeldt, selvrisiko kr. 25.000,- De revnede fliser i brusenichen skiftes incl. de øvrige tilstødende vægflader i brusenichen, og dette henhører under forsikringen.

Konklusion:
Årsagen og omfanget af skaderne må anses for at være afklaret.

Revnerne i ydervæggen:
Situationen vurderes at være tilstrækkeligt stabil og det skønnes ikke nødvendigt at iværksætte særlige stabiliseringsarbejder, da dette vil være for kostbart.

Gulv i badeværelse:
Der er en beskeden risiko for udvikling af skaderne, og gulvet foreslås fornyet.
Den 18.09.05 beder ft. om udsættelse for foretagelse af reparationen, grundet arbejde i udlandet, hvad vi meddeler ikke har betydning for Codan.

Den 08.11.06 foretages genbesigtigelse af revne ved badeværelsesvinduet, men ingen tegn på ændring da der sammenlignes tilf. foto fra august 2005

Den 13.02.07 modtages tilbud på reparation af fugerne i facaden mod vest, tilbudet accepteres.

Den 12.06.07 Ft. kontakter mig per mail, hvor der oplyses at de er igang med at male indv.
I mailen oplyses følgende: Efter at der i en periode ikke har været udvikling i revnedannelsen på vores hus på S.vej har vi nu bestilt en maler til at ordne det værelse, hvor den første revne viste sig.
Ft. ønsker at få tilkendegivelse af om nødvendigheden for en evt. genbesigtigelse, hvorfor der er medsendt foto.
Jeg meddeler per mail at der efter min vurdering ikke er brug for nogen genbesigtigelse.

Den 25.11.07 Ft. fremsender ny geoteknisk rapport udført af G.D., og ønsker svar på sine spørgsmål omkring funderingsforholdene jvf. den nye rapport.

Den 04.12.07 B.W. har gennemset rapporten og er uenig i de forventede fremtidige sætninger.

Konklusion:
Efter gennemgang af sagens forløb over 5 år, hvor der den ene gang efter den anden er konkluderet det samme, og hvor der foreligger geoteknisk rapport og ikke mindre end to ing. rapporter og B's udtalelse, som udviser det samme resultat, må vi fastholde vores tilsagn og ikke udvide dette."

Besigtigelseskonsulent B.W. anførte i intern mail af 6/10 2008:

"som omtalt mandag den 22. september, har jeg talt med geotekniker K.B. fra G.D. om sagen.

K. oplyser, at med de trufne aflejringer (det tynde muldholdige lag under sandfylden) vil der opstå revner i gulve og vægge i badeværelset. Årsag er omdannelse af det organiske indhold i mulden. Revner i vægge vil være af kosmetisk karakter med de forventede sætninger 1-2 mm over de næste 10 år.
K. peger på det lag af ret fedt ler, der er truffet i boring B 103 i fundaments niveau, der vil give anledning til fremtidige bevægelser.
K. slår fast, at der ikke fremover kan forventes skadelige differenssætninger.

Dette lag af 'ret fedt ler' vil give anledning til bevægelser, der er lidt større end normalt grundet årstidsrelateret udtørring. (sidste afsnit i rapport fra G.D.). I rapporten side 2 næstsidste afsnit anføres, at fundering på 'ret fedt ler' i år 1981 ikke gav anledning til særlige foranstaltninger i lighed med de hensyn til fundering på 'ret fedt ler', der tages fra først i 1990'erne med armering af fundamenter og restriktioner for beplantning. Den udførte fundering på det 'ret fede ler' boring B103 er ok som for tilsvarende huse fra 1981.

Fundering på de tynde muldholdige aflejringer er ikke korrekt fundering.

Altså, fundering på 'ret fedt ler' giver anledning til fremtidige årstidsrelaterede bevægelser op og ned, som er større end normalt. (Normale årstids relaterede bevægelser må sættes til nul) Det er min vurdering, at bevægelser grundet udtørring og udkvælning af det ret fede lerlag på ca 30 cm vil give bevægelser på 2 a 3 mm i tørre år (meget lidt nedbør) contra våde år (megen nedbør).
Fundering på det tynde muldlag vil hen over de kommende 10 år give kosmetiske skader som følge af meget små forventede sætninger på 1 a 2 mm.

Ved udførelse af husejers plan om udførelse af et nyt badeværelse, bør konstruktioner planlægges ud fra forventede fremtidige årstidsrelaterede bevægelser. Se sidste afsnit i rapport fra G.D., som angiver, at 'indvendigt skal der i materialevalg tages hensyn til …'
Køber skal forholde sig til to forhold: 1) årstids relaterede bevægelser op og ned, der vil medføre revner i gulv og vægge, og 2) sætninger over de næste 10 år på 1 a 2 mm, der forventes at give revnedannelser af kosmetisk karakter.
Udføres bløde fuger i konstruktionerne, er det min vurdering, at sætninger i størrelsesordenen 1 til 2 mm normalt kan optages i disse. Det vil sige, at udføres vort tilsagn om udbedring af øvrige fine revner og planlægges bløde fuger i forbindelse hermed, er anerkendt skade udbedret / afhjulpet. Tilbage står købers egen udbedring af revne i gulv, som er anført i tilstandsrapport, og udførelse af konstruktioner, der kan håndtere årstidsrelaterede bevægelser. Det vil også typisk være ved at indlægge bløde fuger i væg- og gulvkonstruktioner.

Bløde fuger bør efterses hvert år og udskiftes hvert 3. a 5. år Almindelig vedligeholdelse af bløde fuger, som køber ikke hidtil har opfyldt for den nævnte bløde / efterfyldte fuge i gulvet.

Rapporten fra G.D. anfører, at der ikke vil opstå skader på trægulve i øvrige rum. Fremtidige revner vil 'kun' fremkomme i badeværelset."

Civilingeniør K.B. fra G.D. anførte i skrivelse af 14/11 2008 til klageren:

"**Notat vedr.: Renovering af badeværelse uden forstærkning.**

Som det fremgår af geoteknisk rapport nr. 1 af 16. november 2007 forventer vi en sætningsudvikling på op til 2-3 mm pr. 10 år. Ud fra en forudsætning om, at det renoverede badeværelse skal have en 'levetid' på 30 år, skal der altså tages hensyn til sætninger på op til 6-9 mm. Sætninger i denne størrelsesorden vil normalt give anledning til skader i et badeværelse, hvorfor vi har foreslået en forstærkning af gulve og vægge forud for en renovering af badeværelset.

I brev at 12. november 2008 har B.J. forespurgt hvilke ekstra foranstaltninger, der kan anbefales udført for i videst mulige omfang at begrænse risikoen for revneskader, hvis en forstærkning fravælges.

Uden forstærkning anbefaler vi, at der forud for udskiftning af gamle gulvklinker etableres et nyt betongulv med en kraftig armering. På grund af mulden under gulvet vil der utvivlsomt inden for de næste 30 år opstå revner i nye gulvklinker udlagt på det gamle betongulv.

Vægge i badeværelset - især ydervæggen - kan med fordel beklædes med egnede gipsplader for at skjule fremtidige revnedannelser i ydermuren. Vægge i rum, der støder op til badeværelset, kan med fordel beklædes med kraftig glasvæv for væsentligt at begrænse risikoen for synlige revnedannelser.

Afslutningsvist skal det bemærkes, at det primære, altovervejende bidrag til bevægelser af funderingsunderlaget i området omkring badeværelset er sætninger af muldholdige jordlag. Kun i meget sekundært omfang - især efter at nærtstående træer er fældet - bidrager udtørring (årstids relaterede bevægelser) til skadevoldende bevægelser. I en skrivelse forfattet af B.W., synes det modsatte synspunkt at gøre sig gældende. Dette er i så fald ikke korrekt."

Besigtigelseskonsulent B.W. anførte i intern mail af 19/12 2008:

"Jeg må indledningsvis lige gennemgå de udførte geotekniske undersøgelser
G. A/S udførte i 2003 to prøveboringer og to prøvegravninger. B1 og B2. Placering B1 ved overgang oprindeligt hus og tilbygning og B2 ved SØ hushjørne (udvendigt hjørne af badeværelse)
Resultatet af disse undersøgelser er, at tilbygning er funderet på funderingsfaste glaciale aflejringer af diluvialsand, af fedt diluvialler og moræneler.

Efterfølgende har G.D. i 2007 udført prøvegravninger og prøveboringer, B101 til B103. B101 midt på vestlig facade af tilbygning lig med midt mellem B 1 og B2. B102 inde i tilbygning ved kontor og endelig B103 lige ved siden af tidligere boring B2 ved tilbygningens sydøstlige hjørne.

I prøveboring og gravning B103 er konstateret fundering af tilbygningen på funderingsfaste glaciale aflejringer af moræneler med parti ret fedt moræneler.

I prøveboring og gravning B101 er konstateret, at tilbygning her midt på vestfacaden er funderet på sandfyld med et ca 0,2 meter tyndt lag sandfyld, muldet, iblandet muld, Se prøve nr 6 i boring B101. Prøven er taget i lige overgangen fra fyldaflejring til funderings fast intakte glaciale aflejringer . Prøven er bedømt geologisk som sandfyld, hvilket betyder, at muldindholdet er meget begrænset. Var muldindholdet væsentligt, ville bedømmelsen have været; Muld, sandet, fyldaflejrin. Geologisk og geoteknisk er der stor forskel på de to bedømmelser.

I prøveboring og gravning B102 er konstateret, at indvendige skillevægge er funderet på sandfyld med et ca 0,1 meter tykt lag lerfyld; stærkt sandet ler, muldet. Prøve nr 6 i boring 102. Tilsvarende her er indholdet af organisk materiale (muld) meget begrænset, idet et større indhold ville have medført en anden geologisk bedømmelse.

Da tilbygning er opført i 1984 er sætninger for nuværende belastning som følge af fundering på sandfyld overstået. Sætninger i sandfyld fremkommer sædvanligvis i løbet af de første 2-3 år. Det der kan give en restsætning efter år 1986 - 1987 er omdannelse af organisk materiale i jorden. Sætningsforløbet grundet omdannelse af organisk indhold vil erfarings mæssigt være meget langvarig 50- 70- 100 år og med aftagende hastighed. Vi står nu her 25 år efter opførelsen af tilbygningen og skal vurdere fremtidige sætninger grundet meget ringe indhold af muld i meget tynde lag af sandfyld.
Min vurdering er ca 1 a 2 mm de næste 10 år og derefter faldende til 1 mm de efterfølgende 10 år og ½ mm den efterfølgende dekade.
Bevægelser i denne størrelsesorden vil ikke give anledning til skadelige differenssætninger, og udbedring af evt fremkomne revner anses for at være del af almindelig vedligeholdelse. Ved ændring / ombygning af badeværelse kan placering af bløde fuger (som kan optage disse sætninger) planlægges, og der vil ikke fremkomme revner som følge af sætninger.

Så er der bevægelser i bygningens konstruktioner grundet fundering på fedt ler, og disse bevægelser vil være årstidsrelaterede. Hævninger i størrelsesordenen 1 a 2 mm og efterfølgende sætninger i samme størrelses orden. I perioder med megen nedbør (opfugtning) eller i perioder med megen tørke (udtørring), kan bevægelserne godt overstige dette niveau. Gentagne hævning og sænkninger vil opbygge spændinger i konstruktionerne som så vil udløses med mellemrum . Men kendes problemstillingen før ændring / ombygning kan placering af bløde fuger optage de normale bevægelser på 1 a 2 mm, mens de større bevægelser i særlige perioder formodentlig vil give anledning til mindre revner.

Jeg er, som du kan se, ikke enig med G.D. i, at organisk indhold hovedsageligt vil være årsag til mindre fremtidige sætninger, men indholdet af fedt ler tæt på terræn (80 cm's dybde)

ved tilbygningens sydgavl vil være hovedårsagen. Fedt ler i 80 cm's dybde vil ofte blive opfugtet grundet nedbør og vil udtørre selv ved normal beplantning og især i tørre perioder."

Klageren har ved skrivelse af 22/6 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til efterfundering af tilbygning, reetablering af badeværelse og gulvbelægninger samt til reparationer af ydervægge og skillevægge i tilbygningen. Klageren ønsker tillige, at selskabet skal yde dækning til geoteknisk rapport fra november 2007 samt til indhentede ejendomsmæglervurderinger. Klageren har til støtte herfor anført:

"**Anbringender**
Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at

Det gennemførte nivellement udviser skævheder, som overstiger normale bygningstolerancer Nivellementet udviser udvendigt skævheder på op til 34 mm og indvendigt på op til 20 mm. G.D. anfører i rapporten, at normale byggetolerancer erfaringsmæssigt udgør 10-20 mm.

Tilbygningen er funderet i strid med de på opførelsestidspunktet gældende normer Det fremgår af G.D's rapport, at ejendommens tilbygning er funderet på et moderat sætningsgivende underlag i form af sandfyld udlagt/indbygget på et underlag af muld, sand og ler.

At der er efterladt sætningsgivende muldede jordlag under huset er ikke i overensstemmelse med de regler og retningslinier, som var gældende på tilbygningens opførelsestidspunkt. Der henvises til den som bilag … vedlagte kopi af Dansk Ingeniørforenings norm for fundering, marts 1977.

Det bemærkes, at oplysningen om, at ejendommen er fejlfunderet, ikke forelå den 22/9 2005, hvor Codan anerkendte at dække udbedring af revnerne i ydervæggen samt udskiftning af fliser i brusenicheområdet i badeværelset.

Tilstandsrapporten indeholder ikke bemærkninger om sætningsrevner
Tilstandsrapporten af 20/4 1998 indeholder i relation til bygningsdelene sokkel, facader samt indervægge ikke bemærkninger om sætningsrevner, idet tilstandsrapporten i relation til nævnte bygningsdele omtaler revner som gives karakterne KO og K1, dvs. kosmetiske skader samt mindre alvorlige skader, som ikke vil have nogen indflydelse på bygningsdelen eller bygningens funktion.

Med hensyn til badeværelsesgulvet omtales revne i flisegulv, der gives karakteren K2, hvilket beskriver alvorlige skader som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid.

Det gøres gældende, at tilstedeværelsen af de nævnte revner (herunder revnen i badeværelsesgulvet) og de givne karakterer <u>ikke</u> på nogen måde har eller burde have givet anledning til mistanke om, at hele ejendommens tilbygning var fejlfunderet.

Der må forventes fremtidige sætninger, med mindre der udføres forstærkning af gulv og vægge

Til dette punkt bemærkes det indledningsvis, at revnedannelserne fortsat har udviklet sig efter den sidste besigtigelse udført af Codans taksator G.T.K. Besigtigelsen fandt sted primo 2007.

G.D. konkluderer i rapporten, at hvis fundamenter og gulve skal være sætningsfrie, vil det kræve, at der udføres bygningsforstærkninger, hvor der findes underliggende muldede lag. Det anføres direkte, at der må forventes en forøgelse af skævhederne som følge af differenssætninger, såfremt der ikke sker efterfundering. Dette uanset at der ikke sker forøgelse af belastningen på de nuværende fundamenter og terrændæk.

I Codans e-mail af 9/1 2008 (bilag …) anføres følgende: 'Vores konsulenter vurderer, at der ud fra den geotekniske rapport ikke er risiko for skadelige differenssætninger i tilbygningen og at der med tilbygningens alder og nuværende konstruktion ikke er nærliggende risiko for, at der sker yderligere skader, ud over, hvad der allerede er konstateret. Dette under forudsætning af, at der ved jeres planlagte ombygning ikke sker en forøgelse af belastningen på de nuværende fundamenter og terrændæk. Det vil sige, at der må anvendes tilsvarende konstruktioner som i dag...."

Codans konsulenters vurdering er således i direkte modstrid med G.D's konklusion.

Der er tale om en væsentlig skade
De indhentede ejendomsmæglervurderinger dokumenterer, at ejendommens værdi er forringet med et beløb i størrelsesordenen 350.000 - 500.000 kr.

Dette dokumenterer efter vores opfattelse, at der er tale om en væsentlig skade.

Konklusion
Sammenfattende gør vi gældende, at Codan Forsikring er forpligtet til at meddele dækningspligt under den tegnede ejerskifteforsikring for den konstaterede sætning i tilbygningen, at selskabet er forpligtet til at dække udgifterne til efterfundering af tilbygningen, retablering af badeværelse og gulvbelægning samt til reparationer af ydervægge og skillevægge i tilbygningen samt at dække vores omkostninger til geoteknisk undersøgelse af november 2007 samt til indhentede ejendomsmæglervurderinger."

Selskabet har ved skrivelse af 8/8 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

" Vi finder fortsat ikke grundlag for at ændre vores afgørelse, hvorved vi lægger vægt på følgende:

- Ifølge undersøgelse foretaget af G. A/S er der udført tilstrækkelig fundering under tilbygningen
- Ifølge rapport fra R. Rådgivende Ingeniører vurderes det, at revnedannelserne alt i alt er af beskeden karakter, at risikoen for yderligere udvikling af skaderne er til stede, men vurderes at være stærkt begrænsede. Udbedring foreslås udført ved udkradsning og efterfølgende fugning med velegnet mørtel
- Der har ikke været nogen udvikling i revnerne i den 5-års periode, vi har besigtiget ejendommen.
- Selvom det lægges til grund, at funderingen under tilbygningen ikke er tilstrækkelig, er der tale om så beskedne revnedannelser, at de ikke kan betragtes som en skade

- Endelig skal vi oplyse, at forsikringstagerens bygningsforsikringsselskab har foretaget termografiske undersøgelse af vand- og varmeinstallationer, hvilke undersøgelser viste, at der ikke er nogen skade på installationerne. Dette indikerer ligeledes, at der ikke er udvikling i revnedannelserne.

Til støtte for vores afgørelse skal vi henvise til AK 69721, AK 70018, AK 70465.

Det skal pointeres, at vi allerede i 2003 har anerkendt at dække udkradsning af revner i facademur og efterfølgende fugning. Vi har ligeledes anerkendt at dække udgiften til R. Rådgivende Ingeniører. Det skal tilføjes, at der gælder en selvrisiko på 25.000 kr. Forsikringstageren har i brev af 01.10.05 opgjort udgiften til geotekniske undersøgelser samt ingeniørrapporter til 27.746,25 kr. Vi har betalt disse udgifter med fradrag af selvrisikoen, hvorimod forsikringstageren endnu ikke har iværksat udbedringsarbejder på murværket, hvorfor vi følgelig ikke har udbetalt erstatning herfor på nuværende tidspunkt.

For så vidt angår udgiften til G.D. - hvis rapport er indhentet uden vores accept - finder vi ikke grundlag for at dække denne, da der som beskrevet tidligere er indhentet geoteknisk rapport og ingeniørrapporter, hvorfor sagen må anses for tilstrækkeligt oplyst. Endvidere må vi afvise, at udgiften til ejendomsmæglervurderinger er dækket af forsikringen."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 3/9 2008 til nævnet:

"**Anbringender**
De i klageskrivelsen af 22/6 2008 anførte anbringender fastholdes. Supplerende gøres det gældende, at

Konklusionen i G. A/S's rapport af 25/9 2003 (bilag …) er fejlagtig, og kan ikke lægges til grund for sagens afgørelse
Sammenlignes kortmaterialet i bilag … med den af G. A/S udarbejdede skitse med angivelse af prøveboringernes placering (bilag …), kan det konkluderes, at den prøveboring, der danner grundlag for G. A/S's konklusion om, at ejendommen er korrekt funderet (bilag …), er foretaget uden for banelegemet, og dermed ikke på et område, hvor grunden er fyldt op. Det drejer sig om prøveboring nr. B.2, udført ved tilbygningens sydlige gavl.

Bilag … forklarer således, hvordan de to geotekniske firmaer kan komme til hver sin konklusion.

De af R. Rådgivende Ingeniører afgivne rapporter er baseret på G. A/S's rapport, og kan derfor ikke lægges til grund ved sagens afgørelse

Den som bilag … fremlagte rapport fra G.D. bør lægges til grund ved sagens afgørelse. Rapporten konkluderer, at ejendommen er fejlfunderet, og at sætningerne vil fortsætte, også ved uændret belastningsgrad på gulvene. Rapporten konkluderer samtidig, at der skal ske forstærkning af gulve og vægge, såfremt sætningsudviklingen skal standses.

De af Codan påberåbte kendelser fra Ankenævnet kan ikke lægges til grund i nærværende sag.
Fsv. angår AK 70.018 og AK 70.465 bemærkes det, at der i begge disse sager var nævnt markante sætningsskader i tilstandsrapporten. Dette burde have givet anledning til nærmere undersøgelser i forbindelse med købet af ejendommen. Samtidig må det antages, at disse forhold har påvirket købsprisen i nedadgående retning.

Herudover bemærkes det, at det indklagede selskab i sagen AK 70.465 havde anerkendt at dække skader i ejendommens vådrum.

For så vidt angår AK 69.721 bemærkes det, at sagen alene drejede sig om revnedannelser i murværk og sokkel, og at det i forbindelse med sagen blev vurderet, at sætningsudviklingen var overstået.

I nærværende sag er der ikke nævnt nogen form for sætningsskader i tilstandsrapporten. Der er tale om revnedannelser i såvel inder- og ydermure som i overgangen mellem gulve og indvendige skillevægge. Selv om man f.eks. i forbindelse med renovering af badeværelset vælger materialer, der giver en uændret belastningsgrad, vil der ske nye revnedannelser.

Det gøres gældende, at man som køber af en ejendom uden oplysninger om sætningsskader bør kunne forvente, at der kan udføres almindelige renoverings- og moderniseringsarbejder, uden at der skal foranstaltes ekstrafundering.

For alle de tre ankenævnskendelser gælder, at disse ikke indeholder oplysninger, der belyser skadernes væsentlighed. I nærværende sag er det ved bilagene … og … dokumenteret, at der er tale om en væsentlig skade.

Såfremt det som i bilag … lægges til grund, at ejendommen uden skaden kan sælges for 2.150.000 kr., indebærer skaden en værdiforringelse af ejendommen på mellem 16 og 23 % af ejendommens værdi.

Det fastholdes således, at der er tale om en væsentlig skade.

Afslutningsvis fastholdes det, at Codan bør tilpligtes at betale for de jf. bilag …, … og … indhentede erklæringer.
Det bemærkes herved, at det med bilag … og … er dokumenteret, at det var relevant at foretage yderligere geotekniske undersøgelser på ejendommen, idet den første geotekniske rapport ikke er retvisende."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 9/10 2008 til nævnet:

"[Selskabets bygningskonsulent] har kontaktet geotekniker K.B. fra G.D. med henblik på drøftelse af rapporten - vi henviser til notat af d.d. fra bygningskonsulent B.W.

Som det fremgår heraf, er funderingen på 'ret fedt ler' (boring 103) i overensstemmelse med gængs byggeskik i 1981. Det fremgår således af rapporten fra G.D., side 2, næstsidste afsnit, at der først i 90erne er stillet særlige krav ved fundering på 'ret fedt ler'.

For så vidt angår funderingen på de tynde muldholdige aflejringer (boring 101 og 102) er denne ikke korrekt. Imidlertid er der tale om fremtidige sætninger af så beskeden størrelse - 1-2 mm over de næste 10 år for så vidt angår indvendige revner - at forholdet ikke kan betragtes som en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 4, men må karakteriseres som værende af kosmetisk art.

Idet rapporten fra G.D. således ikke dokumenterer en skade, må vi fastholde vores afgørelse i sagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Hvilke forhold er dækket ?**
4. Forsikringen dækker

- udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, 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.
…
Undtagelser fra dækningen

6. Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse, …"

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen, herunder de udarbejdede rapporter, finder nævnet, at de fremtidige mulige sætninger efter nævnets opfattelse er af en sådan størrelsesorden, at de ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Herefter, og idet selskabet ikke findes at skulle afholde udgiften til geoteknisk rapport fra november 2007 samt til de indhentede ejendomsmæglervurderinger,

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann