825/09

Den 24. august 2009 blev i sag nr. 75.242:

xxxxx xxxxx xx xxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx x

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for udgifter til ekstrafundering og dertil knyttede undersøgelsesomkostninger på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at efterkomme kravet under henvisning til, at de konstaterede revner efter selskabets opfattelse ikke udgør en sådan risiko, at ekstrafundering kan anerkendes som omfattet af ejerskifteforsikringen, og at revnerne er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget fra forsikringens dækningsområde.

Den forsikrede ejendom, der er opført i 1971, blev af klagerne købt med overtagelse den 1/7 2005. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 1/4 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgik:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
1.	**Fundamenter/sokler**		
1.2	Sokkel	K1	Mindre pudsrevner i sokkelpuds.
…			

3.	**Yder- og indervægge**		
3.1	Facader/gavle	K2	Sten- og fugerevner i husets facade murværk. Antagelig termisk betingede. Herudover begyndende nedslidning af sten overflader på facader. Miljøbetinget fugenedslidning.
3.3	Læmure	K2	Defekt afdækningsplade på læmur, der har en del vandrette fugerevner under øverste skifte. Enkelte åbne fuger i afdækningen. Miljøbetinget nedslidning af fuger."

Kvalitetsmærkerapporten beskrev fundamenter/sokler som værende gode og yder/indervægge som værende middel.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 21/12 2005 blev varslet om pælenedramning af deres nabo. Forinden pælenedramningen blev klagernes ejendom besigtiget af arkitekt P.N, som foretog en registrering af revnerne på klagernes ejendom. Den 10/1 2006 anmeldte klagerne telefonisk til selskabet, at der var konstateret store revner i ydermuren.

Det anmeldte forhold blev den 1/5 2006 besigtiget af selskabets bygningskonsulent, og selskabet fremsendte den 23/5 2006 skrivelse til klagerne, hvoraf det bl.a. fremgik:

> "Ved besigtigelsen har vores konsulent konstateret, at der er nogle fine revner i facaden, et enkelt sted knækker stenene.
>
> Det er konsulentens vurdering, at der er tale om sætningsrevner, opstået de første år efter husets opførelse, og som senere er faldet til ro. Endvidere er det konsulentens opfattelse, at revnerne har et omfang der er almindeligt for den type huse.
>
> Revnerne har ikke konstruktiv betydning, og er sædvanlig forekommende.
> På baggrund af besigtigelsen, er det vores opfattelse, at revnerne i facademuren ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.
>
> Det er vores vurdering, at der ej heller er nærliggende risiko for skade på bygningen, som følge af revnerne.
>
> Der er således ikke tale om et forhold, som opfylder skadesbegrebet.
>
> Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 17.a, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.
>
> Det er vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet heller ikke på denne baggrund ville være omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse, hvilket de meddelte selskabet ved skrivelse af 28/7 2006. Klagerne har i skrivelsen bl.a. anført:

> "Hermed fremsendes tegningsmateriale vedr. ovennævnte sag, for ny vurdering af skader.
> Vi har 23. maj 2006 modtaget rapport fra jer, udarbejdet af konsulent K.B. som besigtigede skaderne den 1. maj 2006.
> I rapporten skriver han at der er nogle fine revner i facaden og at der et enkelt sted er knækkede sten. Det er hans vurdering, at der er sætningsrevner, opstået de første år efter husets opførelse og som senere er faldet til ro. Endvidere oplyser han, at omfanget er almindeligt for den type huse. Jeg er ikke enig i dette, idet omfanget af sætningsrevner efter min mening, forekommer i et stort omfang og forestår som tydelige revner med et stort antal knækkede sten.
> Som i kan se ud af det tegningsmateriale jeg hermed fremsender til jer, er revnerne ikke lige frem fine revner og alle steder hvor der er revner er der knækkede sten.
>
> Ved revne 1 er revnen ca. 5 mm bred foroven og ca. 2 mm bred forneden og fortsætter ned i fundamentet. Der er her 3 stk. knækkede sten.
>
> Ved revne 2 er revnen ca. 2 mm bred og fortsætter ned i fundamentet. Sten på hver side af bryggersdør foroven er løs.
>
> Ved revne 3 er revnen ca. 2 mm bred og fortsætter ned i fundamentet. Der er her 8 stk. knækkede sten.
>
> Ved revne 4 ved hjørne af facade/gavl er revnen ca. 1 mm bred. På gavlsiden er der her 2 stk. knækkede sten.
>
> Ved revne 5 på facaden mod syd ved dør er revnen ca. 3 mm bred foroven og 1 mm bred for neden og fortsætter ned i fundamentet. Der er her 5 stk. knækkede sten.
>
> Ved revne 6 til højre for læmur på facade mod syd er revnen ca. 1 mm bred og fortsætter 2 steder ned i fundamentet. Der er her 3 stk. knækkede sten.
>
> Ved revne 7 under vindue på facade mod syd er revnen ca. 4 mm foroven og ca. 1 mm bred forneden, og fortsætter ned i fundamentet. Der er her 4 stk. knækkede sten.
>
> Ved revne 8 på højre side af dør på facade mod syd er revnen ca. 2 mm bred foroven og 1 mm bred for neden og fortsætter ned i fundamentet. Der er her 4 stk. knækkede sten.
>
> Eftersom revnerne er beskrevet som 'fine revner' og som beskrevet 'faldet til ro', men nu efter min mening / forekommer som tydelige revner og i et stort omfang, vil jeg gerne have dokumentation for at bygningen ikke yderligere sætter sig, da der efter min mening stadig kan være grund til at tro dette.
> Jeg er overrasket over at, sætningsskader er almindeligt for den type huse og ønsker en nærmere begrundelse herfor.
>
> Jeg kan ikke acceptere, at husets fundering er udført på en måde, som medfører sætningsskader, jeg tror at der er fejl i funderingen og at forsikringen må dække herfor."

Selskabet besvarede den 12/9 2006 klagernes skrivelse. Af selskabets skrivelse til klagerne fremgik bl.a.:

"Af min kollega A.M.B. er jeg blevet anmodet om, at revurdere Jeres sag på baggrund af Jeres brev af 28.juli d.å.

Jeg har i den mellemliggende periode anmodet vores konsulent K.B. foretage en fornyet besigtigelse af Jeres ejendom, samt foretage en fotodokumentation af revnerne; kopi af fotos vedlægges. Endvidere har jeg indhentet en tidligere tilstandsrapport på ejendommen, kopi af denne vedlægges ligeledes.

I den tidligere tilstandsrapport er revnedannelserne ligeledes beskrevet, og det er vores opfattelse, at denne beskrivelse stemmer overens med den beskrivelse, der er i Jeres tilstandsrapport. Dette dokumenterer efter vores opfattelse, at der ikke har været udvikling i revnerne siden 1998.

Af den foreliggende billeddokumentation kan der konstateres enkelte fine revner, hvilket ikke er unormalt for ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere er det fortsat vores opfattelse, at de konstaterede revner stemmer nøje overens med de revner, der er beskrevet i den tilstandsrapport, der lå til grund for Jeres køb af ejendommen.

Ud fra de foreliggende oplysninger må vi således beklageligvis meddele, at vi fortsat ikke kan tilbyde dækning for udbedringen af revnerne.

I Jeres brev udtrykker I nervøsitet for, at der fortsat pågår sætninger af ejendommen, og I kræver, at vi dokumenterer, at der ikke pågår sådanne sætninger.

Til Jeres orientering kan vi oplyse, at efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler, er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget.

Det vil i denne sag sige, at det er Jer, der skal bevise, at forholdet er omfattet af forsikringens dækningsområde og helt konkret, skal bevise, at der fortsat pågår sætninger af ejendommen.

På det foreliggende finder vi ikke dette dokumenteret, snarere tværtimod, idet revnerne er beskrevet i rapporten fra 1998.

I er naturligvis velkommen til at rette henvendelse til Franck Geoteknik for at få undersøgt om der er geoteknisk grundlag for, at der fortsat sker sætninger af ejendommen.

Da vi ikke på det foreliggende finder det dokumenteret, at der pågår sætninger, vil omkostningerne ved en sådan undersøgelse som udgangspunkt være Jeres.

Skulle undersøgelsen dokumentere, at der er tale om, dækningsberettigede sætninger, vil omkostningerne indgå i erstatningsopgørelsen.

Til Jeres orientering kan vi oplyse, at i henhold til praksis fra Ankenævnet for forsikring vil sætninger på omkring 10 mm. over de næste 10 år ikke være at betragte som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
Vi vedlægger for god ordens skyld kopi af kendelserne 67.002 og 63.749, der begge underbygger vores opfattelse af eventuelle fremtidige sætninger."

Den 4/6 2007 udfærdigede Jysk Geoteknik A/S en rapport for klagerne. Af rapporten fremgik bl.a.:

"Der er indledningsvis den 09. maj 2007 foretaget en besigtigelse af bebyggelsen, hvor der udvendigt er konstateret talrige revner i murværket (jævnfør vedlagte fotomontage samt rekvirents egne opmålinger af revnernes placering), indvendigt er der ikke konstateret tilsvarende revner, - hvilket tilskrives løbende (kosmetiske) udbedringer (stedvist er ydervæggen i bebyggelsens nordvestlige hjørne beklædt med træ - eftermonteret), ligesom klinkegulv i stue formodes af nyere dato.
På baggrund af registreringerne den 09. maj 2007 er der efterfølgende den 14. maj 2007 udført en prøvegravning ved eksisterende fundament samt 2 undersøgelsesboringer udfor bebyggelsens nordfacade (6" foret).

Konklusion
Bebyggelsen er funderet på henholdsvis fedt - meget fedt ler samt underliggende gytjeaflejringer med et vandindhold (w) i størrelsesordenen 25 - 53 % og deraf en dekadehældning (0) på ca. 0 á 18 % er lagene sætningsgivende, - ligesom de øvre fede - meget fede leraflejringer tillige indebærer risiko for skader som følge af årstidsvarierende volumenændringer (svind/- og kvældning).

Bebyggelsen må betragtes som svagt funderet og konstaterede skader tilskrives både volumenændringer af de fede lerlag under funderingerne, - som spændingsbestemte sætninger som følge af bebyggelsens egenlast og dermed tillægsspændinger i de sætningsgivende lag.

Det konkluderes at bebyggelsen fortsat vil være sætningsfølsom for svind/- kvældning (direkte udtørring eller indirekte som følge af løvfældende bevoksninger) og som følge af tillægsspændinger enten som følge af variationer i grundvandsspejlet (eksempelvis længerevarende grundvandssænkninger i forbindelse med kloakeringsrenovering) samt ved tillægsspændinger som følge af eventuelle fremtidige lastændringer (terrænreguleringer, en tungere tagkonstruktion etc.).
Ligesom anlægsarbejder der medfører rystelser (komprimeringsarbejder, vej og belægningsarbejder, kloak nybygning, pæleramninger - eksempelvis såfremt naboer (eller du selv) ombygger/- tilbygger) ligeledes kan medføre nye skader.

Efter vores vurdering er der således risiko for, at der kan opstå nye betydelige skadevoldende sætninger/- differenssætninger.

I forbindelse med fremtidigt byggeri og jordarbejder i området skal du bemærke, - at du i henhold til byggeloven § 12 stk. 1 og 2 kan blive pålagt at afholde en forholdsmæssig del eller hele udgiften til sikring af din grund eller bygning, hvis sikringsforanstaltninger er nødvendiggjort af uforsvarlige forhold på din ejendom eller af, at din bygnings fundering uanset tidspunkt for opførelsen ikke opfylder bestemmelserne i bygningsreglementet
(dine funderinger opfylder ikke bestemmelserne i bygningsreglementet, - er funderet på fedt ler og sætningsgivende lag uden nødvendig funderingsdybde/-pilotering).

Det vil sige, - at såfremt der vælges en løsning hvor der kun udbedres de opståede skader og ikke udføres en forstærkning af bebyggelsens funderinger (for eksempel ved udførelsen af nedpressede minipæle), kan du i fremtiden risikere, når din forsikringspolice er udløbet, at kommunalbestyrelsen kræver, at du helt eller delvist betaler en forstærkning af dine egne funderinger (eller udbedring af nye skader) i forbindelse med opførelsen af nabobebyggelser, vejanlæggelser m.v. der er varskoet rettidigt (14 dage forud for anlægsarbejdets påbe-

gyndelse). Ligesom egne ombygninger/- og tilbygninger ligeledes indebærer en risiko, - hvilket skal sammenholdes med at der til stadighed vil være risiko for nye skader som følge af årstidsbetinget svind/- og kvældning i de fede lerlag. Sætninger som følge af bebyggelsens egenlast anses* overordnet for udløst med bebyggelsens alder (*note: kan ikke afgøres uden supplerende boringer til større dybde kombineret med supplerende laboratoriearbejder (konsolideringsforsøg for bestemmelse af tidsfaktoren) og sætningsberegning).

En 'total' sikring af din bebyggelse (herunder gulvkonstruktionen) vurderes bekostelig. Objektivt bør overvejes at nedrive bebyggelsen, - med en efterfølgende piloteret genopførelse."

Rapporten fra Jysk Geoteknik blev fulgt op af et notat fra Carl Bro dateret 4/7 2007. Af dette notat fremgik bl.a.:

"Vi har nu gennemgået sagens akter til og med retursvar af 12.09.2006 fra Nykredit Forsikring, hvori der bl.a. opfordres til udførelse af geotekniske undersøgelser.

Disse undersøgelser er foretaget af Jysk geoteknik, Esbjerg i maj 2007 med rapport af 12. juni 2007.
Undersøgelserne viser, at bygningen er funderet på fedt ler underlejret af et flere meter tykt gytjelag.
Det vurderes i rapporten, at bebyggelsen fortsat vil være sætningsfølsom ved påvirkninger for diverse ændringer i omgivelserne, hvorpå ejeren ingen indflydelse har.

Med rapportens konklusioner og det forhold, at der ikke i Nykredit Forsikrings genbesigtigelse primo september 2006 med fotobilag til omtalte skrivelse af 12.09.2006, er omtalt din revneoptegnelse i din opfordring af 28.07.2006 til revurdering af skaden, men at man i stedet fastholder betegnelsen 'fine revner', giver efter vor vurdering anledning til fornyet overvejelse i sagen.

Hvorvidt det er selskabets betegnelse for revnestørrelser op til 5 mm eller et udtryk for at der til stadighed sker bevægelser i huset med baggrund i de dårlige funderingsforhold skal være usagt.

Fakta er dog at revnerne er der i den angivne størrelsesorden og for at kunne følge en evt. udvikling har vi den 13.06.2007 sat gipsklatter over revnerne på 4 udvalgte områder (se fotos). Disse blev tilset den 28.06.2007 hvor nr. 1 havde fået en 'hårfin' revne over tidligere revne gennem stenen og nr. 2 var faldet af grundet tilsvarende beskedne bevægelser (se fotos).

Husets bevægelser vil selvsagt foregå i de allerede opståede åbne revner og forskellen vil normalt ikke umiddelbart kunne ses med det blotte øje.

De revner der gennem tiden har været generende i husets bagvægge må formodes at være blevet skjult bag eftermonterede dækkende træbeklædninger og lignende udført under tidligere ejere.

Der er jo her ikke tale om store sætninger/differenssætninger, men det forhold at huset har samme dårlige funderingsforhold under hele huset og bevæger sig - med revner til følge - fra ydre påvirkninger fra omgivelserne. (se geoteknisk rapports konklusioner).

En risiko der må henføres til de nu konstaterede dårlige bundforhold.

Da såvel den udførte geotekniske rapport som vore tiltag i sagen ikke har været forelagt Nykredit Forsikring, vil vi foreslå dette fremsendt for supplerende udtalelse i sagen før en evt. fremsendelse til ankenævnet for forsikring.

Vi vil i den mellemliggende periode tilse revnebilledet og pejle variationerne i grundvandstanden i de udførte pejlerør."

De to skrivelser blev fremsendt til selskabet, som derefter rekvirerede Franck Geoteknik A/S til at undersøge revnedannelserne på ejendommen. Af den til selskabet fremsendte rapport dateret 6/12 2007 fra Franck Geoteknik fremgik bl.a.:

"6. Eksisterende forhold

Eksisterende hus er opført i 1971.

Først på året i 2006 sker der en påfyldning på ca. 1 m på naboarealet, idet dette hus er hævet ca. 1 m over eksisterende terræn.

Der er observeret revnedannelser i murværk og i fuger. Revnedannelserne er i størrelsesordenen 1 - 3 mm. (Det kan ikke afvises, at der er et enkelt sted, hvor revnevidden kan være 5 mm, som beskrevet i notat udarbejdet af Grontmij/Carl Bro, afhængig af hvorledes revnedannelsen opmåles).

7. Funderingsforhold samt årsag til revnedannelser

Huset er funderet over fedt - meget fedt ler, som har en slap zone fra ca. 2 - 4 m under terræn (c_{uk} = 20 - 60 kN/m^2).

Huset er således funderet over moderat sætningsgivende aflejringer.
Det vurderes ikke, at huset er repareret ved udskiftning af sten og omfugning.

Det vurderes derfor, at de revnedannelser der er tilstede i bygningens murværk i dag er opstået i løbet af ca. 36 år (fra 1971 og til i dag).

Der er etableret gipsklatter samt måleskruer over revnedannelserne til vurdering af bevægelserne samt fremtidige bevægelser i disse. Der er ligeledes etableret målesøm, således at husets differenssætninger evt. kan følges.

Efter ca. 1 måned var der ikke sket bevægelser i nogle af gipsklatterne. Efter 2 måneder kan der observeres en hårfin revne i én af gipsklatterne (G1, GRO1 på situationsplanen). Der kan ikke måles bevægelser i de monterede måleskruer.

Det vurderes, at der er 2 væsentlige grunde til, at huset har sat sig/at der er opstået revnedannelser i murværk og fuger.

- Tilstedeværelse af en slap zone, hvor disse ved belastning (opførelse af hus) vil resultere i sætninger og evt. differenssætninger.

Tilstedeværelsen af moderat sætningsgivende aflejringer af fedt - meget fedt ler, som er meget følsomt for udtørring og tilførsel af vand. (dvs. er følsomt overfor dræning og tilstedeværelse af beplantning og varierende vandspejl).

Der er sket en påfyldning på naboarealet på ca. 1 m. Det kan ikke afvises, at denne påfyldning samt indstampning af sand kan have udløst mindre revnedannelser på huset på S.

Det vurderes, at konsolideringssætningerne i de underliggende slappe lag stort set er overstået for egenvægten af bygningen. Det skønnes, at der vil kunne forekomme krybningssætninger på i størrelsesordenen 1-2 mm i løbet af en årrække på f.eks. 30 år. Der må forventes bevægelser i det fede ler som følge af årstidsvarierende vandspejl i området, som skønnes at ville være i størrelsesordenen 1 - 3 mm.

Idet de fede - meget fede leraflejringer er meget følsomme overfor udtørring, skal al beplantning omkring huset begrænses, således at højden af beplantningen ikke overstiger 2/3 af afstanden til bygningen.

Fjernes beplantning, som beskrevet, omkring huset, forventes der til stadighed at ville ske mindre bevægelser i form af temperaturbevægelser mv. i de allerede opståede revner. Ligesom der vil kunne opstå bevægelser i revnerne på grund af differenssætninger som følge af tilstedeværelsen af det meget fede ler på i størrelsesordenen 1 - 5 mm.

Efter fældning af nærtstående beplantning, anbefales det at holde de etablerede gipsklatter og målesøm under observation over en periode på f.eks. et år til en nærmere vurdering af de fremtidige bevægelser.

Det vurderes ikke, at der er risiko for brud i bærende konstruktioner ved de fremtidige forventelige sætninger."

Jysk Geoteknik udarbejdede herefter et geoteknisk notat dateret 14/12 2007. Notatet blev fulgt op af endnu et notat med supplerende kommentarer dateret 20/2 2008, som blev fremsendt til klagerne. Af notatet fra Jysk Geoteknik med de supplerende kommentarer fremgik bl.a.:

"1**): Sætninger som følge af tillægsspændinger** (egenlast + opfyldning på nabogrund):
Jævnfør vort notat nr. … og geoteknisk rapport (… - S.) udført af Franck Geoteknik AIS anses det overordnet at sætninger som følge af bebyggelses egenlast, med bebyggelsens alder, er udløst.
I midlertidig vurderes det at sætninger som følge af opfyldninger på nabogrunden (og deraf tillægsspændinger som følge af tryksprednig til underliggende lag under din bebyggelse) nødvendigvis ikke er udløst/- ophørt. Her er det af afgørende betydning om aflejringerne er forkonsoliderede (glaciale aflejringer) eller normalkonsoliderede (post/-senglaciale eller Eem-mellemistidsaflejringer).
Her divergerer vor konklusion med Franck Geoteknik A/S. Vi er enige i at basis i de nedre aflejringer kan være af tertiær oprindelse. Franck Geoteknik A/S vurderer aflejringerne glacialt omlejret (og dermed konsoliderede), medens vi er/var*2 af den opfattelse (grundet lave forskydningsstyrker) at det tertiære materiale er postglacialt omlejret*1 (eller måske alternativt, jævnfør nedenstående, interglacialt afsat eller omlejret).

Note*[1]: Først glacialt omlejret, - siden hen igen postglacialt ferskvands/- eller marint omlejret, ved revurdering af den nedre del af boreprofilerne, hvor vingestyrkerne stiger kan vi dog ikke afvise at aflejringerne her kan være konsoliderede.

Note*[2]: På baggrund heraf har vi ved eksternt laboratorium (Aarhus Universitet, Geologisk Institut, K.L.K.) efterfølgende fået udført foraminiferbestemmelse (aldersbestemmelse) på en prøve (Boring B1 / 3,5 m.u.t.).
Desværre indikerer resultatet heraf (jævnfør vedlagte skrivelse) at der ikke er tale basis af marine aflejringer (såvel marine aflejringer af tertiær oprindelse som postglaciale marine omlejringer). Det kan dog ikke udelukkes at aflejringerne er marine, - men at foraminiferne er forsvundet som følge af et en nedbrydning (surt miljø / lav ph-værdi). Efterfølgende har vi taget kontakt til K.L.K. der mener at laget, som alternativ, eventuelt kan være en ferskvandsdannelse. - Enten postglacial eller interglacial. Hvoraf Eem-mellemistid er normalkonsolideret[*3] på E. Bakkeø, - medens Holsten-mellemistid er forkonsolideret under næstsidste istid.
På baggrund heraf har vi (ved Aarhus Universitet, Geologisk Institut) rekvireret en pollenanalyse (der er anvendelig for aldersbestemmelse af ferskvandsdannelser). De har i øjeblikket travlt på Geologisk Institut, - så resultatet heraf foreligger desværre først om en måneds tid.
i\lote*[3]: sætningsmæssigt svarende til postglaciale aflejringer.

Men uanset udfaldet af ovenstående har du stadigvæk 2 problemstillinger, - hvoraf den ene problemstilling (2) er de øvre fede leraflejringer, og hvor den anden problemstilling (3) er risiko for skader som følge af fremtidige områdenære anlægsarbejder.

2): Fedt - meget fedt ler:
Med henblik på det fede til meget fede lerlag er din bebyggelse ikke funderet korrekt.
Ved fundering på fedt ler er der svind/- og kvældningsproblematik. I dit tilfælde som følge af volumenændringer ved såvel direkte årstidsbestemt udtørring og som følge af nærtstående løvfældende træer.
Uden løvfældende træer er den svindfri funderingsdybde henholdsvis 1,2 meter under terræn for fedt ler og 1,5 meter under terræn for meget fedt ler. Dit fundament er ført til ca. 1,01 meter under terræn og indebærer som sådan risiko for skader som følge af en direkte årstidsbestemt udtørring.

Løvfældende træer øger dybden for den svindfrie funderingsdybde. I dit tilfælde øges problematikken af at der forekommer løvfældende træer ved skel på naboens grund. De bør fældes, - men din nabo kan ikke pålægges at fjerne træerne som følge af at din bebyggelse ikke er funderet korrekt, - ligesom fremtidige træer på nabogrunde kan blive problematiske uden en tinglysning af bevoksningsrestriktioner på omkringliggende matrikler.

Fundering på fedt ler med løvfældende bevoksning:
Hvis det **ikke** er muligt at undgå løvfældende bevoksninger, der overholder kravet om en mindste afstand 1,5 gange bevoksningens højde til fundamentet, skal den udtørringssikre funderingsdybde (z) beregnes, - jævnfør SBI -anvisning nr. 181. Fundering af mindre bygninger (side 100 -103).

Vi har ved eksternt laboratorium (Vejdirektoratet, Vejteknisk Institut , Geotekniklaboratorium). fået udført plasticitetsindeksbestemmelse på en prøve (Boring B1 / 2,0 m.u.t.) Resultatet heraf er vedlagt notatet. Som det fremgår er der for prøven konstateret et plasticitetsindeks (Ip) på 40% **(fedt)**.

Der bør forinden en renovering af bebyggelsen udføres flere supplerende plasticitetsindeksbestemmelser (det kan ikke udelukkes at plasticitetsindekset kan være større på delarealer).
- Men med nuværende grundlag, med en plasticitetsindeksbestemmelse på 40 %, vil udtørringssikker dybde med et 6 meter højt træ i en afstand af 3 meter til bebyggelsen udgøre 3,1 meter (jævnfør SBI -anvisning nr. 181, - formel til bestemmelse af den udtørringssikre funderingsdybde - side 103).

Tillige fordrer en fundering på fedt ler at funderinger forstærkes med en armeringsmængde svarende til 0,2 % af fundamentarealet i både underside og overside, - og at der placeres at omfangsdræn ved underkant fundament (dog skal de nederste ca. 0,3 meter af fundamentet støbes direkte mod intakt jord).
- Ligesom de fede leraflejringer under terrændækket skal afdækkes med en damptæt folie.

3): Risiko for skader som følge af fremtidige områdenære anlægsarbejder:

I forbindelse med fremtidigt byggeri og jordarbejder i området skal du bemærke, - at du i henhold til byggeloven § 12 stk. 1 og 2 kan blive pålagt at afholde en forholdsmæssig del eller hele udgiften til sikring af din grund eller bygning, hvis sikringsforanstaltninger er nødvendiggjort af uforsvarlige forhold på din ejendom eller af, at din bygnings fundering uanset tidspunkt for opførelsen ikke opfylder bestemmelserne i bygningsreglementet.

Din bebyggelse vil fortsat være følsom for vibrationer som følge af område anlægsarbejder (pæleramning, komprimeringsarbejder etc.).

Slutteligt er det fornuftigt med henblik på problemstilling nr. 1 at observere soklens vandring med gibsklatter og målesøm over minimum et år. - Men med henblik på problemstillingerne nr. 2 og 3 anses konklusioner ved observation af gibsklatter og målesøm i en begrænset periode ikke værende anvendelig til endelige konklusioner.

Det bemærkes at:
Problemstilling 2 (fedt ler) vil udvikle sig i takt med bevoksningers omfang stiger/ - og i forbindelse med tørre varme somre (der vil således ske nye skader på sigt). Det bemærkes at såvel understøbning, herunder armering af funderinger og udlægning af en damtæt folie i råjordsplenum under gulve er vanskeligt og omkostningsfuldt. og at
Problemstilling 3 (anlægsarbejder) forekommer selvsagt først i forbindelse med områdenære anlægsarbejder. Det bemærkes at et større anlægsarbejde (ny strandpromenade) der indebærer rammede pæle pt. er under projektering. Med den givne afstand anses dette projekt at kunne medføre skader på din bebyggelse.

Efter vores vurdering er der således fortsat risiko for, at der kan opstå nye betydelige skadevoldende sætninger/-differenssætninger."

Den 15/5 2008 udarbejdede Jysk Geoteknik endnu et notat, hvori der bl.a. blev anført:

"Som omtalt i notat nr. … var det ikke lykkedes at aldersbestemme aflejringerne ved foraminiferbestemmelse, - hvorfor vi den 20. februar rekvirerede en palynologisk undersøgelse af den indsendte prøve. Resultaterne heraf har vi først modtaget den 13. maj 2008. Af Professor, dr. scient B.O.'s skrivelse fremgår det, at aflejringen er interglacial, - og formodentlig ferskvandsafsat.
Men præcis alder af dannelsen har ikke kunnet afklares med de mange forskellige pollentyper der er fundet. Det konkluderes, at der er tale om en interglacial aflejring, - hvor det be-

mærkes at Hareskov/- og Holsten mellemistid er forkonsolideret, - medens Eem mellemistid 'kun' er normalkonsolideret på E. Bakkeø.
- Ligesom det konkluderes at hverken vi, eller Franck Geoteknik A/S, har tolket aflejringerne korrekt.
(Vi har tolket aflejringerne yngre end de faktisk er, - men har været korrekte i vores vurdering af, at der kunne være tale om såvel en **ferskvandsdannelse** som en marin aflejring.
Franck Geoteknik A/S har tolket de intakte aflejringer som senglaciale/- og glaciale).

De pt. udførte undersøgelser afgør stadig ikke om aflejringerne er normalkonsoliderede (Eem-mellemistid) eller forkonsoliderede (Harreskov/- og Holsten mellemistid). Vi hælder dog fortsat til, grundet de påtrufne lave bæreevneparametre (forskydningsstyrker), at minimum de øvre 3 - 4 meter er normalkonsoliderede.
Et yderligere tiltag kunne være, at udtage intaktprøver for bestemmelse af aflejringernes faktiske konsolidering. - Et eventuelt tiltag der dog først anbefales udført i forbindelse med detailundersøgelserne for en renovering eller genopførelse af bebyggelsen.

Men alt dette er overordnet teoretisk. Efter vores vurdering har i med de eksisterende undersøgelser, hvor der er enighed omkring de fede leraflejringer, et tilstrækkeligt grundlag til at vinde en eventuel retssag om forsikringens forpligtigelse til at betale for en renovering/- eller genopførelse af bebyggelsen (herunder nødvendige supplerende geotekniske undersøgelser).
- Med det nuværende grundlag mener vi ikke, at i selv skal få foretaget flere undersøgelser for egen regning. **Der henvises i øvrigt til konklusioner i vores notat nr. … af 20. februar 2008**."

Herefter blev sagen den 10/12 2008 indbragt af klagernes advokat for Ankenævnet for Forsikring.

Af den til nævnet fremsendte klage fremgik bl.a.:

"Til støtte for, at indklagede skal dække udgifterne til ekstrafundering og dertil knyttede undersøgelsesomkostninger, gøres det gældende

At huset er for ringe funderet, idet jordbundsforholdene fedt ler - meget fedt ler påkræver en fundering i mindst 3,3 meter dybde, såfremt der er løvfældende træer i nærheden af bygningen, hvilket dokumenteres ved SBI-anvisning nr. 181, s. 103 og påkræver minimum funderingsdybde mellem 1,2 og 1,5 meter. Huset er på nuværende tidspunkt funderet i 1,01 meters dybde.

Begge rapporter fastslår jordbundsforholdene som fedt ler - meget fedt ler, mens rapporten fra Franck Geoteknik fejlagtig forudsætter, at der ikke vil befinde sig løvfældende træer nær bygningen fremover, hvorfor denne rapports konklusion ikke er retvisende.

Dertil kommer, at rapporten fra Franck Geoteknik A/S skal tillægges begrænset bevisvægt som følge af flere forhold:

- Denne rapport konkluderer s. 6, at konsolideringssætningerne er overstået, at differenssætninger over 30 år vil udgøre 1-5 mm. Bilag …, der viser faktisk revnedannelse i en periode på blot 15 dage, dokumenterer, at konklusionen fra Franck Geoteknik

er usandsynlig, idet en bygning på ca. 35 år ikke revner i et sådant omfang uden grund.
- Franck Geoteknik A/S er fast samarbejdspartner med indklagede. I flere lignende sager har indklagede anvendt samme selskab, og der må på denne baggrund drages tvivl om Franck Geotekniks habilitet. Der henvises blandt andet til de sager indklagede har påberåbt sig.

Rapporten fra Jysk Geoteknik udgør det sikreste og mest tungtvejende bevis i denne sag, som følge af flere forhold:

- Jysk Geoteknik har aldrig kontraheret med klager før.
- Rapportens konklusion er baseret på flere og dybere boringer, grundigere analyser, herunder supplerende indhentede eksterne vurderinger fra Geologisk Institut.
- Jysk Geoteknik har på baggrund af den divergerende rapport fra Franck Geoteknik for egen regning foretaget ekstra boringer, undersøgelser og analyser for at være sikker i sin konklusion og på denne baggrund fastholdt sin konklusion om den mangelfulde fundering.
- Den påkrævede funderingsdybde er beregnet ud fra objektive forskrifter, på baggrund af forhold som begge rapporter er enige om - fedt ler - meget fedt ler og løvfældende træer i nærheden.

Den mangelfulde fundering er omfattet af den udvidede ejerskifteforsikrings, jf. bilag …, § 14, idet forholdet kan henføres til 'nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele', idet revnedannelser skal henføres under skadesbegrebet. Som følge af konklusionen fra Jysk Geoteknik, er der dokumenteret nærliggende risiko for skader i forsikringens forstand, både som følge af de forestående anlægsarbejder i nærmiljøet og som følge af nabogrundenes tætte beplantning af løvfældende træer, jf. bilag …, s. 2. Forsikringsbetingelserne er som følge heraf opfyldt.

Derudover påberåbes kendelse afsagt den 30. december 2003 af Ankenævnet for Forsikring i en sag mellem T. og J.B, T. mod Tr. v/F.A.M. A/S, H., hvor der var tale om akkurat de samme forsikringsbetingelser som i nærværende sag, jf. § 14 og 15, og hvor forholdet var dækningsberettiget.

Endeligt påberåbes U…, der tilsvarende medførte dækningspligt, uanset at revner var kategoriseret som K1 og K2 i tilstandsrapporten, idet denne kategorisering ikke havde tilknytning tilt den mangelfulde fundering af bygningen. Den er betegnet som termisk og miljømæssig forårsaget.

På ovenstående baggrund skal jeg venligst anmode Ankenævnet for Forsikring om at afgøre tvisten om, hvorvidt Nykredit Forsikring skal dække udgifterne til fornøden fundering af klagers ejendom."

Selskabet har ved skrivelse af 4/3 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"Nykredit Forsikring har i forbindelse med indbringelse af sagen af forsikringstagers advokat, bedt Francks Geoteknik om at lave en opfølgende rapport efter huset har været holdt under observation i 1 år.

Rapporten er modtaget den 3. marts i år, og vedlægges som bilag ... I rapporten er oplyst at måleskruerne viser, at der stort set ikke er målbare bevægelser. Der er sket bevægelse på 0,1 mm over 2 år. Over de næste 30 år må der forventes bevægelser på op til 1-2 mm. Det er endvidere oplyst at bevægelserne er aftagende.

De undersøgelser der nu er foretaget ud fra måleskruemetoden, jf. rapport af 2. marts 2009 fra Francks Geoteknik, viser at der stort set ikke er målbare bevægelser.

Disse undersøgelser er efter vores opfattelse konkrete målinger og ikke blot hypotetiske vurderinger.

På dette grundlag er det vores opfattelse at forsikringstager ikke har sandsynliggjort at der er en nærliggende risiko for skade. Vi vurderer dette da det erfaringsmæssigt ikke er nødvendigt at ekstrafundere eller lignende på denne ejendom, hvilket er kriteriet efter pkt. 14.

De beskrevne revner er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og er dermed undtaget fra forsikringsdækning, jf. pkt. 16.1 i betingelserne."

Efterfølgende er klagernes advokat ved skrivelse af 20/3 2009 til nævnet fremkommet med supplerende bemærkninger til det af selskabet anførte. Af skrivelsen fremgik bl.a.:

"Indledningsvist skal det bemærkes, at forsikringsselskabet hverken tager højde for eller stilling til jordbundsforholdene, men alene forholder sig til enkelte revnedannelser. Dette forplumrer selvsagt det overordnede billede af, hvorvidt bygningen er tilstrækkeligt funderet i forhold til jordbundsforholdene. Det er sagens overordnede problemstilling, at fundamentet ikke er nedført til svindfri funderingsdybde.

Der henvises på denne baggrund til forsikringsselskabets indhentede rapport fra Francks Geoteknik, hvor det i overensstemmelse med klagers indhentede rapport fremgår, at jordbundsforholdene 'fedt til meget fedt ler' er problematiske, idet man bør fjerne naboens løvfældende træer tæt på bygningen. Der er selvsagt en grund til, at begge rapporter medtager dette forhold. Francks Geoteknik tager ikke stilling til, hvilken funderingsdybde bygningen burde have på baggrund af sagens faktiske omstændigheder. Dette forhold bør komme indklagede til skade, hvorefter man kan lægge konklusionen fra Jysk Geoteknik til grund, hvorefter funderingsdybden i stedet for 1,01 meter burde have været op i mod 3 meter.

De i tilstandsrapporten omtalte revner er betegnet 'indre pudsrevner i sokkelpuds' og 'sten- og fugerevner i husets facade murværk. Antageligt Termisk betinget'. Ingen af disse betegnelser er dækkende for revnedannelsen på, eller den utilstrækkelige fundering af den pågældende bygning.

Indklagede har anført, at man alene bør tage udgangspunkt i konkrete målinger og ikke i hypotetiske beregninger. Hvis man fulgte et sådant argument, ville man aldrig kunne forebygge forhold, men alene efter en skades indtruffen, kunne kigge tilbage og efterrationalisere over, hvad man burde have gjort.

Rapporten fra Jysk Geoteknik konkluderer på baggrund af en yderst veldokumenteret analyse af jordbundsforholdene - hvilket netop ikke er hypotisk men faktum - at bygningen er utilstrækkeligt funderet. De seneste og grundigste af Jysk Geotekniks analyser, beregninger og konklusioner står uimodsagt af indklagede/Francks Geoteknik, men underbygges derimod af Geologisk institut i Århus, jf. klagers tidligere indlæg.

De af indklagede fulgte revner er udvalgt af indklagede og er ikke bygningens store revner, men alene en række mindre revner. På denne baggrund af indklagedes konklusion selvsagt tendentiøs.

Yderligere skal det bemærkes, at en ting er en iagttagelse af enkelte revners bevægelser. Et andet relevant forhold er fremkomsten af nye revner. Siden nærværende sag blev anlagt d. 11. december 2008, har klager konstateret 6 nye revner i bygningen. Som bilag … vedlægges nord- og sydvendt facadesnit, med angivelse af nye revner. Som dokumentation vedlægges som bilag … billeder af de nye revner.

Antallet af revner er således voksende, og nærmest fordoblet mens sagen har verseret. Dette er selvsagt et forhold, Ankenævnet bør medtage med stor vægt i vurderingen, idet man herved ser de fysiske konsekvenser ved funderingen i forhold til jordbundsforholdene. En sådan markant revneudvikling er ikke normal i forhold til, at bygningen er fra 1971, hvor huset burde have sat sig ca. 38 år efter opførelsen!

I den forbindelse skal det bemærkes, at forsikringen efter indklagedes egne udtalelser omfatter manglende bygningsdele. Efter klagers opfattelse er nærværende sag et eksempel på manglende ekstrafundering, hvorfor forholdet per definition er omfattet af skadesbegrebet.

Endeligt skal påpeges, at de omkringliggende parcelhuse, eksempelvis B. og S. er pælefunderet ned til 13-16 meter som følge af jordbundsforholdene, hvilket støtter klagers opfattelse."

Selskabet besvarede skrivelsen fra klagernes advokat den 15/4 2009 og anførte bl.a. til nævnet:

"Vi fastholder at ejendommen er vurderet af specialister i form af Francks Geoteknik, og at jordbundsforholdene er vurderet professionelt. Vi skal således henholde os til at den professionelle vurdering er, at der over de næste 30 år må forventes bevægelser på 1-2 mm, hvilket er minimalt og ikke en nærliggende risiko for skade. Ejendommens sætningsforhold udgør ikke en skade eller nærliggende risiko for skade således som begreberne er defineret i forsikringsbetingelserne.

Ejendommens revner er ikke en dækket skade da tilstandsrapporten i pkt. 3.1 omtaler revner i husets facademurværk med karakteren K2. Revnerne er således beskrevet som en alvorlig skade hvor bygningsdelen (murværk) vil nedbrydes indenfor overskuelig fremtid.

Der er ikke sandsynliggjort en dækningsberettiget skade. Dette begrunder vi med at vi selvstændigt har undersøgt ejendommens forhold ved specialister indenfor geoteknik."

Nævnet har fået forelagt de i sagen modtagne fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

14.1

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

14.2

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.

14.3

Manglende bygningsdele kan være en skade.

14.4

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

…

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

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

Nævnet udtaler:

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen og de uoverensstemmende udtalelser fra de geotekniske rådgivere, at der kræves en nærmere bevisførelse i form af syn og skøn til afklaring af, om og i hvilket omfang revnedannelserne udvikler sig, samt om bygningen er utilstrækkelig funderet. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald bør foregå under en retssag, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand