835/10

Den 18. januar 2010 blev i sag nr. 75.468:

xxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække udgifterne til understøbning af fundamenter på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække efterfundering af ejendommen med henvisning til, at der ikke foreligger aktive sætningsskader eller nærliggende risiko for yderligere sætninger.

Det fremgår af sagen, at den omhandlede ejendom er opført i 1915. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/10 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 20/3 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
2.2 Vægge	K3	Der er fugtgennemgang og -opstigning i kældervægge samt løst og afskallet puds og forhøjet fugt op til bjælkelag. Note: Fugt i kælder vurderes for høj i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og det bør afhjælpes evt. ved dræn og udvendig sikring mod grundfugt.
3. Yder- og indervægge		

3.1 Facader/gavle	K1	Der er stedvist områder med revnedannelser i pudset murværk. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne eller stabilitet.
	K2	Facade har stedvist områder med løs/afskallet maling/puds. Note: Grundet malerbehandling på gammelt kalk må afrensning og ny malerbehandling med egnet overfladebehandling påregnes.

…

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.1 Gulvkonstruktioner	K3	Ældre trægulv er målt med forhøjet fugt i entré ud mod ydervæg - fugtmåling 22 %.
	K1	Ældre trægulve er stedvist fjedrende og knirker samt store mellemrum ved samlinger.
	K2	Gulv ved 1. sal i stort værelse er skævt og meget fjedrende. Jf. sælger er gulv i stort værelse på 1. sal defekt."

Efter ejendommens overtagelse modtog klageren en geoteknisk rapport udarbejdet den 27/4 1989 af F. Geoteknik. I rapporten hedder det bl.a.:

"**Emne:**
Skadesundersøgelse af 1 1/2 plans ejendom uden kælder, bygget i 1910-1915. Et terrændæk i husets nordøstlige hjørne havde sat sig ca. 10 cm.
Det blev aftalt, at F. Geoteknik a/S skulle foretage en boring samt en gennemgang af husets vægge.

Besigtigelse:
I ejendommens mure og fundamenter blev der konstateret få og små revner, som var koncentreret i ejendommens nordøstlige hjørne.
I stuen mod baghaven var der foretaget en prøvegravning til fundamentsunderkant, og en meter herfra blev der foretaget en boring.

Konklusion:
Ved prøvegravningen var fundamentet ført til kote 8.25 og funderet på fyld. Ejendommens fundament vil fortsat sætte sig, dog væsentligt mindre end før. Nyt gulv i stuen må nødvendigvis udføres som selvbærende gulv. Det anbefales, at der nedrammes 4 meter lange ø 10 cm damprør pr. 2,50 m., hvorpå et armeret dæk udstøbes."

Klageren foranledigede udarbejdelse af en besigtigelsesrapport af ingeniør A.J., der den 16/5 2007 bl.a. udtalte:

"*Besigtigelsen:*
Gulvet i stuen er trægulv, som vi vurderer er udlagt på bjælkelag. Ved besigtigelsen blev gulvet i stuen visuelt registreret og der var ingen væsentlige sætninger af gulvet. Udvendige facadevægge opført af murværk blev ligeledes visuelt registreret og der blev registret mindre revner i gavle og ved facader, dog ikke større revner end der normalt vil forekomme i en ældre bygning.
Bygningsejeren orienterede om, at der stod vand i haven ved kraftig regnskyl eller ved længerevarende regnvejr.

Vurdering af funderingsforholdene:
På grundlag af den geoteknisk rapport udarbejdet af F. Geoteknik i 1989 er det således, at fundamenter for gavle og facader ikke er ført til bæredygtig bund. Ligeledes antages det, at fundamenter for bærende indervæg (længdevæg) heller ikke er funderet til bæredygtig bund.
Det er uklart om gulvkonstruktionen i stuen er udbedret og i givet fald hvordan.
Som nævnt i den geotekniske rapport vil der være sætninger af fundamentet, idet de er funderet på fyld.
Udføres der dræning af haven og omkring bygningen eller på nabogrunde, er der stor risiko for yderligere sætninger af bygningen, idet vandspejlet sænkes og der herefter tilføres ilt til fyldlaget, hvor organiske materiale vil omsættes og bygningen vil sætte sig. Ovennævnte er dog afhængig af dræningsdybden.
Udføres der opgravning til ny regnvandsledning for tilslutning til offentlig regnvandsledning i vejen er der risiko for at opgravningsrenden, hvori regnvandsledningen lægges og omkringfyldes med sand, vil fungere som et dræn, idet sandet er permatibelt og kan lede vand fra jorden videre ud i andre render og dræn. Herved er der risiko for sætninger af bygningen som ovenfor beskrevet.
Udgravningsarbejder med efterfølgende komprimering på grunden og også uden for grunden kan også give anledning til sætninger, idet det svage fyld ikke har tilstrækkelig bæreevne og er tilstrækkeligt stabilt.

Forslag til udbedring:
På baggrund af de konstaterede forhold vurderes det, at fundamenter for facadevægge og indvendig længdevæg kan udbedres ved nedpresning af minipæle."

I skrivelse af 11/6 2007 anmeldte klagerens advokat forholdet til selskabet, der lod ejendommen besigtige den 9/7 2007. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelse var der ingen synlige tegn på skade, eller tegn på fare for skadesopståen.

Ejendommen blev visuelt gennemgået langs facader og fundamenter/sokler udvendigt, og ligeledes visuelt gennemgået i mindre kælder.

Sammenbygning i skel mod naboejendom, der er placeret en anelse højere i området, viste ingen tegn på skade, hvilket er et af de oplagte steder at se efter tegn på sætninger.

Sammenbygning mod vinkeltilbygning fra 1990, viste ingen tegn på skade, hvilket ligeledes havde været et oplagt sted for første tegn på sætning.

Terrassetrappe til have i beton var påhæftet sokkel, men her var ej heller tegn på sætninger.

Grundarealet blev ligeledes besigtiget. Det var meget fugtigt på større areal, ligesom mindre areal ca. 15 m fra ejendommen var med direkte frit vandspejl."

Da selskabet i skrivelse af 27/8 2007 afviste at anerkende dækningspligt for funderingsforholdene, indhentede klageren en geoteknisk undersøgelse fra F. Geoteknik. Af den geotekniske rapport dateret 29/11 2007 fremgår bl.a.:

"Villaen er fra år 1915. Der blev opført en let tilbygning i 1990.

Ved nivellement af sokkeloverkanten ses det , at denne afviger ca. 10-15 cm fra vandret.

2. Konklusion
Vores boring og gravning viser, at det sydlige hjørne er funderet korrekt. Ved gravningerne ved den sydvestlige og nordøstlige gavl, er ydervæggene funderet på opfyld. Ved gravning ved det østlige hjørne var det ikke muligt at finde fundamentsunderkanten pga. tilløbende vand og et langsgående rør. Det vurderes at fejlfunderingen alene omfatter dele af bygningen, men det endelige omfang må fastlægges ved supplerende gravninger til fundamentsunderkant eller under forstærkningsarbejdet.

F. Geoteknik AS har i skadesundersøgelse - af den 27. april 1989, udført undersøgelser af gulve mod jord. Det vides ikke om gulvene er blevet udbedret siden da, hvorfor der må udføres supplerende indvendige gravninger for at fastslå dette.

Der må fortsat forventes sætninger af fundamentet trods bygningens alder. Det anbefales derfor, at bygningens fundamenter lokalt forstærkes ved understøbning til intakte aflejringer. Efter understøbning af fundamenterne kan dræning af ejendommens grund samt jord- og gravearbejde på naboejendomme og vejarealer udføres uden skade for villaens fundamenter.
…
9. Sætningsforhold
Bygningen har lokalt været udsat for sætninger i størrelsesordenen 10-15 cm. Der må fortsat forventes sætninger pga. en fortsat forbrænding af det organiske indhold i opfyldsjorden under dele af fundamenterne.

Sætningerne vil formentlig øges i forbindelse med dræning af ejendommens grund.
…
11. Udbedringsforslag
Det skønnes, at fejlfunderingen alene omfatter dele af den kælderløse del, men det endelige omfang må fastlægges ved supplerende prøvegravninger eller under forstærkningsarbejdet.

Forstærkningen kan foretages ved understøbning af eksisterende fundamenter."

Den 16/6 2008 udarbejdede ingeniør A.J. et notat vedrørende nivellement, hvori det bl.a. hedder:

"Kælderen er ca. 2,0 m dyb og er altså sandsynligvis funderet på bæredygtig jord.

Bygningen over kælder vurderes altså, at være udgangspunktet for bestemmelse af bygningens sætninger.
Sætninger i forhold til gesimsen.
Pkt. 1, over kælder, kote er 13662.
Pkt. 3, hjørne mod syd vest, kote er 13590 altså en sætning på 72 mm
Pkt. 11, hjørne mod syd øst, kote er 13611 altså en sætning på 51 mm
Pkt. 13, sammenbygning med tilbygning, kote er 13636 altså en sætning på 26 mm.

Sætninger i forhold til fundamentoverkant:
Pkt. 4, over kælder, kote er 11013.
Pkt. 6, hjørne mod syd vest, kote er 10949 altså en sætning på 64 mm
Pkt. 14, hjørne mod syd vest, kote er 10952 altså en sætning på 61 mm
Pkt. 16, sammenbygning med tilbygningen, kote er 11001 altså en sætning på 12 mm

Som det fremgår af ovennævnte er der væsentlige sætninger af bygningen og idet fundering iht. geoteknisk rapporter fortsat er på sætningsgivne lag kan der forventes yderligere sætninger."

På selskabets forespørgsel oplyste S.A. fra F. Geoteknik i mail af 1/7 2008 supplerende:

"1. Pr. G 1 er ifølge tegning foretaget 2,0 m fra hjørne ved kælder. Selve kælderen er min. 2,5 m bred inkl. kælderydervægge !

Gravningen er udført i opfyldet om kælderen, hvorfor målet på 2 m i så fald er forkert

2. Er der nogen forklaring på hvorfor der ved pr. gr. 1 kun skulle være funderet i ca. 0,45 m dybde ? Det må være tæt på kælderydervæg/opgravning.

Dybden svarer stort set til FUK i gravning nr. 4, men årsagen kender vi jo ikke

3. Er der nogen nærliggende risiko for sætning det pågældende sted ? Der er af ing. A.J. målt en sætning på ca. 19 mm midt på gavl.

Fremtidige sætninger er små, men kan øges ved en dræning

4. Kan man antage at den sætning der ses på gavl mod vej alene skyldes differenssætning og alm. unøjagtighed ved opførelse ?

Det er den eneste årsag vi har fundet.

…

7. Ved Pr. Gr. 4 fandtes bæredygtigt lag ca. 0,5 m under FUK som er 1,25 u. terræn. Er der nærliggende risiko for sætninger ? Hvis der drænes på grunden i en højere kote end FUK vil det så påvirke evt. sætningsgivende lag ?

Samme svar som ved spørgsmål 3."

I skrivelse af 19/1 2009 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"2.1 TOPDANMARKS AFSLAG AF 6. NOVEMBER 2008
Klageansvarlig, J.R., anfører i sit brev af 5. november 2008 (bilag ..), at ejendommen 'ser ud til at stå stabilt', at der allerede på grund af ejendommens alder ikke er nærliggende risiko for sætningsskader, at klagerne ikke har imødegået Topdanmarks påstand om, at huset er tilstrækkeligt funderet, at der ikke er sket ændringer i huset siden 1989, og endelig at det ikke er afklaret, om der er sket efterfundering af fundamentet i 1989.

Vurderingen af et fundaments tilstand fortages efter min bedste overbevisning bedre af en geotekniker end af Topdanmarks sagsbehandlere. For så vidt angår spørgsmålet om husets alder, stabilitet og påståede tilstrækkelige fundament, henholder jeg mig derfor i det hele til konklusionerne i den geotekniske rapport fra 2007, hvis indhold Topdanmarks skadeskonsulenter såvel som klageansvarlige udtrykkeligt har anerkendt som korrekt.

I nævnte rapport, punkt 2, konkluderes blandet andet følgende:

'Der må fortsat forventes sætninger af fundamentet trods bygningens alder. Det anbefales derfor, at bygningens fundamenter lokalt forstærkes ved understøbning til intakte aflejringer.'

På baggrund af rapporten og skønsmandens generelle udtalelser om sætninger og mangelfulde fundamenter i Østre Landsrets dom af 1. oktober 2007 må det således konkluderes, at i hvert fald ejendommens sydvestlige og nordøstlige gavl er funderet på delvist organisk fyldmateriale, at sætninger fortsat vil være aktive, indtil funderingen møder bæredygtige jordlag, og at der på forsikrede ejendom fortsat må forventes sætninger på trods af ejendommens alder.

Dette er i direkte modstrid med den udlægning af faktum, som Topdanmark baserer sit endelige afslag på.

For så vidt angår spørgsmålet om de i 1989 udførte arbejder på ejendommen har såvel den forrige ejer som den udførende håndværker bekræftet, at man udbedrede det sammenstyrtede gulv men derimod ikke udførte udbedringer af fundmenterne til gavl- og ydervægge samt indvendige længdevægge.

Det er således ikke korrekt, at det ikke er afklaret, om der er sket efterfundering i 1989. For så vidt angår de forhold, der er anmeldt under ejerskifteforsikringen, er dette utvivlsom ikke sket, hvilket tillige dokumenteres af, at der stadig i 2007 konstateredes mangelfuld fundering.

2.2 KLAGERS ANBRINGENDER

For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt der foreligger en dækningsberettiget skade, gøres det gældende,

at der foreligger en skade under betingelsernes punkt 4 B, idet fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Som redegjort for ovenfor er dele af ejendommens fundamenter ikke er ført til bæredygtig jord (fysiske forhold), hvorfor der i fremtiden må forventes sætningsskader (nærliggende risiko for skade).

Det gøres videre gældende,

at der foreligger en aktuel bygningsskade under betingelsernes punkt 4 B, idet det mangelfulde fundament nedsætter ejendommens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende, intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vedrørende mangelfuld funderings betydning for en ejendoms værdi henvises navnlig til skønsmandens generelle udtalelser om fundering på eftergivende underlag i bilag 11, hvoraf det blandt andet fremgår, at alvorlige sætningsskader kan medføre, at en ejendom bliver 'usælgelig'.

På baggrund af, at der er oplevet væsentlige sætninger på den forsikrede ejendom, og at der ifølge de foreliggende geotekniske undersøgelser fortsat må forventes sætninger, stiller jeg mig derfor meget uforstående over for Topdanmarks tilkendegivelse af, at man ikke anser ejendommen for værdiforringet i forhold til en tilsvarende ejendom i god vedligeholdelsesstand og med fundamenter ført til fast underlag.

Det bemærkes, at klagerne planlægger at indhente en valuarvurdering af ejendommen til nærmere belysning af værdiforringelsen. Et egentligt udenretligt syn og skøn herom ønsker Topdanmark som klagernes retshjælpsforsikrer ikke for nuværende at medvirke til, hvorfor der vil blive tale om en erklæring.

Afslutningsvis gøres det gældende,

at det anmeldte forhold dækkes under betingelsernes punkt 4 C, idet der ud fra en byggeteknisk vurdering er en nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Den geotekniske rapport konkluderer, at der er tale om mangelfuld fundering, som på trods af bygningens alder stadig pågår og må forventes at medføre yderligere sætninger. Sådanne sætninger medfører erfaringsmæssigt skader i form af blandt andet revner, og sådanne revner medfører - som også anført af Topdanmark - erfaringsmæssigt frostsprængninger.

Såfremt der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger i form af fundering eller mere omfattende vedligeholdelse end på tilsvarende bygninger med et solidt fundament, vil der således erfaringsmæssigt udvikle sig en skade.

Topdanmark har imidlertid afvist dækning under punkt 4 C med henvisning til, at særligt omfattende vedligeholdelse endnu ikke er udført. Imidlertid er det afgørende efter punkt 4 C alene, om der er en nærliggende *risiko* for, at der *erfaringsmæssigt* vil opstå behov herfor.

Disse betingelser er efter min opfattelse opfyldt i dette tilfælde. Mine klienter planlægger som nævnt at sandblæse og oppudse ejendommens facade i 2009, bør således ikke kunne henvises til at skulle afvente yderligere, omfattende skader på en nyrenoveret facade, før der ydes dækning efter punkt 4 C."

Klagerens advokat har efter sagens indbringelse for nævnet indhentet en supplerende geoteknisk rapport dateret 15/6 2009 af F. Geoteknik. I rapporten hedder det bl.a.:

"**2. Konklusion**
Der er udført 2 stk. supplerende gravninger på sydgavlen for at fastlægge omfanget af fejlfundering nærmere. Disse viser, at det sydøstlige hjørne er ført til intakte, men lidt slappe, aflejringer af siltet moræneler. Midten af gavlen er funderet på sætningsgivende aflejringer af tørv.

På baggrund af de udførte undersøgelser vurderes omfanget af fejlfundering at være som markeret på bilag nr. …

Det endelige omfang må dog fortsat fastlægges under forstærkningsarbejdet. Tilløbende vand i udgravninger kan fjernes ved lænsepumpning.
…
9. Sætningsforhold
Efter understøbning af fundamenterne vil fremtidige sætninger være små og ubetydende."

Endvidere har klagerens advokat indhentet en udtalelse fra statsautoriseret ejendomsmægler H.L., der i skrivelse af 30/6 2009 fastslår, at ejendommens funderingsforhold medfører en værdiforringelse på 250.000 kr.

Selskabet har herefter i skrivelse af 4/8 2009 til nævnet bl.a. anført:

"*Advokatens argumentation og mangelfulde dokumentation taget i betragtning gentager jeg en tidligere påstand om, at ejendommen synes at have bestået i snart 100 år og adskillige byggeteknikere kan ikke konkret konstatere aktive sætninger, men F. Geoteknik formoder, der fortsat kan ske små sætninger på grund af jordbundsforholdene.* Den supplerende rapport har ikke fået Francks geoteknik til at ændre deres tidligere udtalelse.

Ejendommen synes fortsat ikke at adskille sig væsentligt fra tilsvarende ejendomme fra år 1915 og kan fungere som beboelsesejendom.
…
Bygningernes værdi er ikke nedsat nævneværdigt
Advokaten gør gældende, at den ensidigt indhentede vurdering fra Danbolig konstaterer, at ejendommen er værdiforringet på grund af funderingen.

En eventuel værdiforringelse må være nøjagtigt den samme, som på tidspunktet for vores kundes køb af ejendommen, fordi der er ingen arbejder foretaget ved funderingen af ejendommen og heller ikke sket forringelser af den hidtidige fundering, som ses at opfylde normen fra år 1915.

Ejendomsmarkedet har generelt oplevet en afmatning og ejendommene har i de seneste vel cirka 2 år været sværere at få solgt.

Den omstændighed betyder i sig selv en ganske anden og mindre pris for ejendommen i en eventuel salgssituation sammenholdt med de tilsyneladende ikke løbende vedligeholdte facader og den manglende udbedring (og allerede af den grund dermed givet også forværring gennem flere år) af revnedannelserne nævnt i tilstandsrapporten.

Der er fortsat ikke konstateret aktive sætninger på ejendommen, og F. Geoteknik formoder minimale fremtidige sætninger, hvis der sker flere sætninger. Vi fastholder, at det alene er et spørgsmål om eventuel øget vedligeholdelse i så fald efter vores kunde har udbedret forholdene nævnt i tilstandsrapporten og årsagen til de nævnte forhold er opstået/kunne opstå i sin tid.
…
Hertil kommer at det er vanskeligt at dokumentere at værdien på ejendommen er forringet i det aktuelle ejendomsmarked og på en ejendom, der netop ikke har nyere skader som følge af datidens fundering.

Endelig betyder de afskallede og gamle revner naturligvis noget for det samlede indtryk ved vurderingen af ejendommens handelsværdi. Vi kan se af advokatens brev fra den 30. juni 2009, at advokaten *ikke* har udleveret tilstandsrapporten til ejendomsmægleren.

Tilstandsrapportens oplysninger er naturligvis væsentlige ved vurderingen, fordi mægleren kan her se, at vores kunde har været oplyst om fejlbehandlede facader og risikoen for alvorlige skader af den årsag, samt om mindre men dog alvorlige revnedannelser, der har eksisteret uden reparation siden marts 2006.

…

Kriterierne for at erstatte forholdet under punkt 21 C er ikke opfyldt

Vi har stor forståelse for advokaten helt naturligt gør sig umage for at få forholdet anbragt og erstattet under forsikringen. Vi mener dog, at advokatens henvisning til vilkårenes punkt 21 C er forkert.

I vilkårene punkt 21 C oplyser vi, at:

- Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden. Er ikke dækket af forsikringen, herunder manglende omfangsdræn.

Allerede fordi der ikke er konstateret nye aktive sætningsskader på ejendommen og deraf følgende nye skade(r), er kriteriet om 'disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade på bygningerne' ikke opfyldt.

Herudover henviser jeg til Henning Jønssons bog, side 324 og 325. Her kan I se, at det ikke er forfatterens overbevisning, at der her er tale om en dækning, der er aktuel i ret mange tilfælde.

Der skal fx være tale om, at der i tilstandsrapporten er en manglende risikobeskrivelse af terrænforhold - vel og mærke en for den bygningssagkyndige visuelt konstaterbart risiko for skade på bygningen, som følge af terrænets fald. Fx terræn, der skråner ned mod bygningen, større forsænkning et sted på grunden, der betyder en ophobning af årstidernes vandmængde, der trænger ind gennem fundering og terrændæk og medfører skade på bygningen.

Er der sådanne umiddelbart visuelt synlige forhold ved grunden, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, og som påvirker både fundering og terrændæk og medfører skade på bygningen, kan der være tale om en dækningsberettiget forhold over ejerskifteforsikringen."

Heroverfor har advokaten i skrivelse af 20/8 2009 til nævnet bl.a. bemærket:

"Først og fremmest skal jeg understrege, at Danbolig i forbindelse med deres vurdering af ejendommen har modtaget den ved klagers køb udarbejdede tilstandsrapport for ejendommen. Jeg har dog i mit fremsendelsesbrev af [ ] fejlagtigt anført årstallet for overdragelsen som 2004 og ikke 2006, hvilket jeg beklager.

Vedrørende selve vurderingen af ejendommens værdiforringelse bemærkes det videre, at der alene er spurgt til betydningen af ejendommens funderingsforhold, og at vurderingen vedrører værdien på overdragelsestidspunktet. Hverken facadens nuværende udseende eller klagers omfattende indvendige forbedringer har således indvirket på vurderingen.

Vedrørende formålet med klagers indhentelse af supplerende oplysninger og dokumentation i form af geotekniske rapporter, vurderingen af ejendommens værdi samt billeddokumentation for ejendommens udvikling siden klagers overtagelse bemærkes det, at materialet ikke er indhentet for at belyse ejendommens fundamenter i forhold til andre ejendomme af tilsvarende alder men derimod for at dokumentere

at grunden, der er en gammel mosegrund, fortsat indeholder store mængder organisk materiale i form at tørv,

at dette udover de allerede indtrådte sætninger på 10 cm og deraf følgende sammenstyrtede gulve - hvilket må betegnes som usædvanligt selv for en ejendom fra 1915 - også i fremtiden vil medføre sætninger for ejendommen udover det sædvanlige,

at der siden overtagelsen i 2006 er sket bevægelse i eksisterende sætninger og/eller kommet nye til som illustreret gennem billeder og forudset i de geotekniske rapporter, og endelig

at grundforholdene og den fremtidige sætningsrisiko som belyst i de geotekniske rapporter i sig selv medfører en væsentlig værdiforringelse af ejendommen i forhold til tilsvarende ejendomme, uanset om fundamentets dybde i sig selv er sædvanligt for ejendomme af den pågældende alder."

Nævnet har fået forelagt diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
20 Forsikringen er udvidet til at dække
…
C Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, er ikke dækket af forsikringen, herunder manglende omfangsdræn.
…
21 Udvidelser i forhold til lovens krav
…
C Dækning for forhold på grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk."

11. 75.468

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder de udarbejdede rapporter, finder nævnet, at klagerens advokat ikke har godtgjort, at der er risiko for fremtidige sætninger af en sådan størrelsesorden, at de udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet finder derfor på det foreliggende grundlag ikke anledning til at pålægge selskabet at betale for efterfundering af ejendommen, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann