897/12

Den 20. august 2012 blev i sag nr. 81.133:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har husejerforsikring og i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over størrelsen af den ydede erstatning i forbindelse med sætningsskader på ejendommen, undersøgelses- og advokatomkostninger.

Selskabet fastholder over for nævnet, at klageren ikke er berettiget til yderligere erstatning end allerede udbetalt for den anmeldte vandskade, advokat- og undersøgelsesomkostninger. Selskabet afviser endvidere, at der i henhold til ejerskifteforsikringen er forhold, der opfylder skadedefinitionen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1900, og at klageren overtog ejendommen pr. 26/3 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 24/1 2003. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			
	1.2 Sokkel	K1	1	En del pudsafskalninger ved gammel trappe mod vest. Der er enkelte mindre revner i sokkel.
		K3		Revne mellem sokkel og mur-

				værk i sydgavl. Skaden tillader vandindtrængning.
		K1	2	Der er sætningsrevner i sokkel mod syd og øst med revner i murværk til følge.
	1.3 Udvendige trapper	K1		Hovedtrappe har revnedannelse og afskalninger i puds/beton.
		K2		Nedbrudt træ og defekt trin på terrassetrappe.
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk**			
	2.1 Gulvkonstruktion	K1	3	Kældergulv er opfugtet.
	2.2 Vægge	K1		Enkelte revner i kældervægge.
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1	4	Der er en del revner og puds- og malingsafskalninger. Murværk over og under vindues- og døråbninger har revnedannelse.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	1.2 Sokkel	Trappe er dækket af træterrasse og er ikke besigtiget.
2	A	1.2 Sokkel	Revner er af ældre dato og sætning vurderes efter bedste skøn at være stabiliseret.
3	A	2.1 Gulvkonstruktion	Opfugtet kældergulv kan skyldes opstigende grundfugt, der er typisk for den tids bygninger, der ikke er drænet.
4	A	3.1 Facader/gavle	Forholdet bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskader. Facade bærer præg af en del reparationer der ikke er udført håndværksmæssigt korrekt."

I sin klage til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"… påstand:

Indklagede tilpligtes at anerkende, at skader opstået på klagers ejendom i perioden 1/9-2005 og frem, er dækningsberettigede under den af klager tegnede villaforsikring og/eller ejerskifteforsikring.

Herudover skal indklagede tilpligtes at anerkende, at omkostninger afholdt af klager til teknisk bistand og juridisk bistand, skal dækkes fuldt ud af indklagede.

3. 81.133

Sagsfremstilling:

Klager har siden 2003 haft tegnet villaforsikring hos indklagede. Som bilag … fremlægges kopi af de policer, som har været udstedt siden den første tegning.

I september 2005 anmelder klager en skade under forsikringen. Der er trængt vand ind, blandt andet i ejendommens kælder, som følge af et brud på en stikledning. Skaden anerkendes af indklagede, og der iværksættes umiddelbare foranstaltninger til afhjælpning. Til belysning af dette forløb vedlægges som bilag … udskrifter fra indklagedes sagssystem.

I september 2007 anmelder klager til indklagede, at der er kommet revner i kældervægge og ydermure. Det konstateres, under indklagedes besigtigelse, at der er trængt vand ind i kælderen. Som bilag … fremlægges udskrifter fra indklagedes sagssystem vedrørende anmeldelsen og den indledende sagsbehandling.

Som det fremgår af bilag …, rykkede klager indklagede adskillige gange for at iværksætte en konkret skadebehandling, hvilket først synes at ske i august 2009.

Som bilag … fremlægges referat af møde afholdt den 13. august 2009. Mødet kan med rimelighed siges alene, at være kommet i stand som en følge af, at klager havde antaget en advokat til at bistå sig. Af referatet fremgår det at TRYG havde anerkendt at udbedre sætningsskader, ligesom TRYG anerkendte, at ville tage stilling til dækning af klagers advokatomkostninger.

I september 2009 foretages der på indklagedes foranledning en prøvegravning omkring ejendommens fundamenter. Der foretages efterfølgende yderligere en prøveopgravning, og som bilag … fremlægges notat fra det udførende firma. Det fremgår af s. 2 i notatet, at de konstaterede sætningsrevner kan være opstået som en følge af vandnedsivning fra bruddet på stikledningen i 2005. Rapporten blev sendt til klagers advokat ved bilag … fra indklagede.

Klagers advokat rykkede herefter indklagede to gange jf. breve der fremlægges samlet som bilag ...

Indklagede afviser herefter det anmeldte forhold ved bilag … dateret den 8. december 2009.

Som et samlet bilag … fremlægges korrespondance fra klagers advokat til indklagede. Af korrespondancen kan det udledes, at indklagede videresendte det anmeldte forhold til sin skadeafdeling for ejerskifteforsikringsskader, og klagerens advokat løbende måtte sende rykkere til indklagede, for at få oplyst hvad status i sagen var.

I januar 2010 indhenter klageren en geoteknisk rapport, der fremlægges som bilag ... Af rapporten fremgår det, at klagerens ejendom ikke er funderet korrekt i forhold til nugældende normer. Rapporten konkluderer endvidere også, at oversvømningen af kælderen kan have fremskyndt sætningerne. Rapporten sendes frem til indklagede, og klageren afholder selv omkostning på 20.000 kr. inkl. moms. Faktura fremlægges som bilag …

I henhold til bilag … påbegyndtes skadebehandlingen under klagerens ejerskifteforsikring først efter den 28. april 2010.

Herefter rykkede indklagedes advokat yderligere for status i skadebehandlingen jf. korrespondancen, der fremlægges samlet som bilag …

Den 3. juni 2010 afviser indklagede, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen. Afgørelsen fremlægges som bilag …

Som bilag … fremlægges referat af en 1 års gennemgang vedrørende et badeværelse i klagers ejendom. Bilaget fremlægges for at underbygge, at der er sket følgeskader andre steder i klagers ejendom, som følge af sætningerne under fundamenterne.

I den efterfølgende periode ansøgte klagerens advokat om retshjælpsforsikringsdækning til en isoleret bevisoptagelse under en af klager tegnet retshjælpsforsikring hos indklagede.

Indklagede afviser at meddele dækningstilsagn til en isoleret bevisoptagelse.

Som bilag … fremlægges brev af 31. januar 2011 fra undertegnede til indklagede, hvori indklagede anmodes om at revurdere sin stilling til det anmeldte forhold under både villaforsikringen og ejerskifteforsikringen.

Som et samlet bilag … fremlægges indklagedes afvisninger under begge forsikringer.

For en god ordens skyld fremlægges undertegnedes brev til indklagede af 18. april 2011, som bilag … hvori indklagede anmodes om at revurdere sin afvisning af at meddele dækningstilsagn til en isoleret bevisoptagelse. Anmodningen om revurdering blev fra undertegnedes side begrundet i den afgørelse, som Ankenævnet traf i sagen 75.712, som synes ganske identisk med nærværende sag.

Skadeopgørelse:
Det er ikke muligt at opgøre det fulde omfang af nødvendige udbedringsarbejder på klagerens ejendom, uden afholdelse af betydelige omkostninger, hvorfor indklagede bør tilpligtes at anerkende udbedringen af sætningsskaderne inklusive den fornødne forstærkelse af fundamentet som dækningsberettiget samt udbedringen af følgeskader på ejendommens ene badeværelse.

Herudover skal indklagede tilpligtes at betale den omkostning, som klageren har haft for at kunne sandsynliggøre forekomsten af dækningsberettigende skade. Omkostningen hertil udgør 20.000 kr. jf. bilag ... Til dette beløb skal svares renter fra den 18. marts 2010 i medfør af Forsikringsaftalelovens § 24.

Henset til karakteren af og den tidsmæssige udstrækning af indklagedes sagsbehandlingstid i perioden fra 2007 og frem, bør indklagede pålægges at betale klagerens rimelige omkostninger til advokatbistand, da indklagedes sagsbehandling har nødvendiggjort dette.

Anbringender:
Det gøres, på vegne af klageren, overordnet gældende, at der er opstået skader på klagerens ejendom, som er dækningsberettigede under den af klageren tegnede villaforsikring og/eller ejerskifteforsikring.

Skaderne på den forsikrede ejendoms fundamenter, ydermurer, etageadskillelse og vægge samt gulv i badeværelse, kan henføres direkte til den vandskade, som indklagede anerkendte som dækningsberettigende i september 2005, og omkostningerne til udbedring heraf er derfor dækningsberettiget under de af klageren tegnede forsikringer.

Indklagede har ikke dokumenteret, at årsagen til de nu opståede skader i den forsikrede ejendom, udelukkende kan henføres til ejendommens oprindelige konstruktions/funderings-

forhold. Tværtimod underbygger konklusionerne i bilag …, at vandskaden i 2005 kan have været den udløsende årsag til sætningsskaderne.

Klageren har endvidere sandsynliggjort overfor indklagede, hvad årsagen til de opståede sætningsskader er, og er derfor berettiget til få de omkostninger til teknisk sagkyndig bistand med tillæg af renter, som klageren har afholdt i henhold til bilag …, dækket af indklagede.

Indklagedes sagsbehandling af klagerens anmeldelse i perioden 2007 og frem til i hvert fald 2010, har haft en sådan karakter, at klageren var nødt til at antage bistand fra advokat for at drive indklagedes sagsbehandling fremad. Det bemærkes i denne forbindelse, at indklagede tidligere har accepteret, at dække omkostningerne til klagerens bistand fra advokat."

I brev af 21/9 2011 har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Vores kunde anmelder den 1. september 2005, at de har konstateret brud på vandledningen, hvilket har resulteret i vand i haven, samt vand i kælderen.

Af et telefonreferat dateret samme dag fremgår det, at vores kundes VVS entreprenør vurderer, at der er tale om brud på vandledningen, som formodentlig er en gammel støbejernsledning, samt at kælderen på 4X5 meter har haft vand i en højde på 60 cm.

Dette medfører, at der har været omkring 1.200 kubikdecimeter vand i kælderen, svarende til 1.200 liter.

Skaden bliver udbedret og betaling for udbedringen foretaget den 13. december 2005, hvorefter sagen på bygningsforsikringen lukkes umiddelbart d. 8. februar 2006.

Den 25. september 2007 eller mere end 2 år efter rørskaden blev anmeldt til os første gang, bliver sagen på bygningsforsikringen genåbnet, idet vores kunde har konstateret nogle revner på ejendommen, samt at der igen er kommet vand i kælderen.

Den 9. oktober 2007 besigtiger vores taksator dette nye forhold sammen med vores kunde.

Vores taksator undersøger forholdet, og den 9. maj 2008 meddeler vi vores kunde, at vi vil betale Franck Geoteknik for at undersøge forholdene omkring funderingen af ejendommen, og det aftaltes at ejendommen bliver undersøgt den 25. juni 2008 af Franck Geoteknik. Den 31. juli 2008 betaler vi 2.640 kr. til Franck Geoteknik.

Selve rapporten fra Franck Geoteknik lader vente på sig, blandt andet fordi, der skal foretages nogle opgravninger for at undersøge jordbundsforholdene.

Efter modtagelsen af den første rapport foretages yderligere en opgravning jævnfør vores brev af 2. oktober 2009. Efter denne udgravning udarbejdes yderligere et notat fra Franck Geoteknik.

På baggrund af dette notat sender vi den 8. december 2009 et brev, hvor vi på bygningsforsikringen accepterer at udbedre eventuelle nye revner i fundament på nordgavlen; men ikke årsagen til revnedannelsen.

Herefter bliver sagen anmeldt til ejerskifteforsikringen den 28. april 2010.

Bygningsforsikringen betaler herefter i alt 22.500 kr. til dækning af rimelige advokathonorar i henhold til vedlagte regning fra advokaten.

I alt er der på bygningsforsikringen udbetalt 49.194,23 kr., hvoraf de 22.500 kr. som nævnt dækker advokatens regning, selve udbedringen af rørskaden beløber sig til 8.078,60 kr., og resten af beløbet udgør undersøgelsesomkostninger til henholdsvis Franck Geoteknik og … Entreprise, der stod for udgravningen af prøve hullerne.

På ejerskifteforsikringen modtager vi efter anmeldelsen kopi af købsaftalen og tilstandsrapporten, og den 3. juni 2010 meddeler vi advokaten, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Baggrunden for denne afvisning er, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen på ejerskifteforsikringen, idet forholdet ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi har i denne afvisning endvidere forhold os til, at funderingen ifølge Franck Geoteknik ikke opfylder de nugældende retningslinjer for fundamenter. Det er ikke dokumenteret, at funderingen ikke lever op til de regler og retningslinjer, som var gældende på opførelsestidspunktet.

På baggrund af advokatens yderligere henvendelser vælger vi på ejerskiftesagen at sende en ny taksator til at besigtige ejendommen, og denne rapport modtages den 12. april 2011.

Den 13. april 2011 sender vi endnu et afvisningsbrev, idet det fortsat er vores opfattelse, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Samtidig henviser vi til, at der i den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kundes køb af ejendommen er opregnet en lang række revner, hvorfor forholdet heller ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Herefter sker der intet i sagen før end den 15. september 2011, hvor vi modtager Ankenævnets brev af 13. september.

For god ordens skyld skal vi dog gøre opmærksom på, at vores kundes advokat i den 9. august 2010 har søgt retshjælpsdækning i sagen; men at denne ansøgning blev afvist den 27. november 2010, under henvisning til, at sagen kunne forelægges Ankenævnet for Forsikring.

…

Argumentation i relation til bygningsforsikringen:

Af de foreliggende oplysninger kan vi konstatere, at der er givet dækningstilsagn til reparation af eventuelle revner i nordfacaden; men at vi ikke kan anerkende at skulle betale for en efterfundering af ejendommen over bygningsforsikringen.

Vores kundes advokat er af den opfattelse, at dels vandmængden i kælderrummer, samt udvaskning af jordlag skulle begrunde, at efterfundering er omfattet som en følgeskade over Villaforsikringen.

Ud fra det foreliggende er det vores opfattelse, at vores kundes advokat ikke har løftet sin bevisbyrde for, at sætningerne, og den anførte manglende fundering skyldes udstrømningen af vand i forbindelse med rørskaden.

Rapporten fra GEO konstaterer snarere, at årsagen til, at fundamentet ikke lever op til de nugældende normer er de eksisterende aflejringer i jorden.

I rapporten oplyser GEO, at det ikke kan afvises, at den midlertidige tilførelse af ekstra vægt på fundamentet i forbindelse med oversvømmelsen af kælderen, *kan* have *fremskyndet* sætningerne og dermed revnedannelserne.

Efter ordlyden af denne del af rapporten er der tale om spekulationer, som ikke beviser, at vandskaden har medført sætninger, eller har haft indflydelse på de aflejringer, der er i jorden. Endvidere fremgår det, at der alene er tale om en formodning for en fremskyndelse af sætningerne.

Det er endvidere vores opfattelse, at forholdet ikke kan være omfattet af dækningen under anden pludselig skade. Sætningerne er ikke opstået pludseligt, ligesom den manglende leven op til nugældende funderingsnormer heller ikke er opstået pludseligt.

I henhold til denne dækning på bygningsforsikringen er skader, der opstår som følge af udførelsesfejl, materialefejl eller fejlkonstruktioner undtaget fra dækningen.

Vi må derfor fastholde, at vi ved betaling af udbedringen af rørskaden, samt advokat - og undersøgelsesomkostninger har opfyldt den forpligtigelse, der er i henhold til bygningsforsikringen.

I relation til denne del af sagen vil vi henvise til kendelse nr. 70.414, hvor ankenævnet i en tilsvarende sag fandt, at klageren ikke havde dokumenteret årsagssammenhænget mellem en rørskade og efterfølgende sætning af huset.

Argumentation i relation til ejerskifteskaden.
Vores kunde overtog ejendommen den 26. marts 2003, får et rørbrud i 2005; men konstaterer først revnedannelserne i 2007. Kunden har således beboet ejendommen mere end 4 år inden der sker henvendelse vedrørende revnedannelser i ejendommen.

2 år efter rørskaden konstaterer vores kunde, at der er revner i bygningen, og vores bygningsforsikring lader derfor forholdet omkring funderingen undersøge.

Af disse undersøgelser fremgår de, at ejendommen er opført på sætningsgivende lag, at der kan forventes yderligere sætninger over de næste 30-50 år på 20-30 mm. samt, at funderingen ikke lever op til de nugældende funderingsnormer.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at ejendommen ikke er funderet anderledes end man gjorde omkring år 1900.

Ud fra definitionen på en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, skal ejendommen sammenlignes med tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Dette indebærer, at ejendommens fundering ikke skal leve op til nugældende normer for fundering af ejendomme; men skal sammenlignes med tilsvarende bygninger fra 1900.

Vi finder det ikke dokumenteret, at ejendommen ikke er i overensstemmelse med de byggemetoder, som var anvendt i 1900, hvorfor den anførte manglende funderingen ikke opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade.

I den forbindelse må vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at det er vores kunde, der har bevisbyrden for, at forholdet udgør en dækningsberettiget skade.

Som nævnt finder vi ikke, at vores kunde har opfyldt denne bevisbyrde, det forholder sig snarere tværtimod, idet de geologiske rapporter dokumenterer, at det er de sætningsgivende lag, der medfører sætningerne, og ikke, at fundamentet ikke er udført som man gjorde i 1900.

Efter de foreliggende oplysninger har ejendommen ikke på nuværende tidspunkt sat sig i et sådant omfang, at vinduer eller døre binder.

Endvidere er det vores opfattelse, at det ikke er usædvanligt, at ældre ejendomme sætter sig, og de konstaterede revner afviger således ikke fra, hvad man vil kunne konstatere på tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Yderligere er vores kunde i tilstandsrapporten adviseret om, at der er revner i ejendommen.

Der er således i tilstandsrapporten nævnt en hel række revner i ejendommen, og det er vores opfattelse, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten på en sådan måde, at vores kunde forud for købet af ejendommen har kunnet tage højde for forholdets karakter.

Endelig er det vores opfattelse, at de fremberegnede sætninger ikke overstiger de sætninger, som kan forventes ved et byhus fra 1900.

Vi henviser i den forbindelse til Ankenævnskendelserne 73.457; 77.255 og 77.841. I disse sager har Ankenævnet anerkendt fremtidige sætninger, herunder fremtidige sætninger, der langt overstiger de sætninger, som ifølge rapporten kan forventes i denne ejendom."

I brev af 10/10 2011 har klagerens advokat hertil bl.a. bemærket:

"Der kan ikke herske tvivl om, at årsagen til accelerationen af sætningsskaderne i klagerens ejendom, skyldes vandtrykket som opstod efterfølgende bruddet på stikledningen. Der er med andre ord tale om en direkte følge af den pludseligt opståede vandskade, som selskabet tidligere har anerkendt som dækningsberettigende.

Det gøres endvidere gældende, at meromkostninger i form af skærpede og omkostningsforøgende krav i form af fundering i forhold til nutidige normer, er omfattet af dækningen som en forøget byggeudgift.

Ad ejerskifteforsikringen
Det medgives fra klagerens side, at ejendommens grundlæggende konstruktioner i form af fundamenter og terrændæk næppe er udført anderledes end på tilsvarende bygninger med samme opførelsesår. Imidlertid er det intet belæg for at lægge til grund, at de fremtidige sætninger beskrevet i bilag 11 ikke i sig skulle kunne udgøre et dækningsberettiget forhold uanset hvornår klagerens ejendom oprindelig blev opført.

Herudover har selskabet ikke løftet bevisbyrden for, at undtagelsesbestemmelsen vedrørende forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten, kan danne grundlag for en afvisning."

Af rapport af 27/10 2009 indhentet af selskabet fra Frank Geoteknik fremgår bl.a.:

9. 81.133

"Franck Geoteknik AS har den 9. og 10. september 2009 synet 2 stk. prøvegravninger udgravet til fundamentsunderkant på 1½-plans parcelhus ovenstående adresse. Den 27. oktober 2009 er der udført 1 stk. supplerende gravning til fundamentsunderkant af kælderfundamentet.

Det er oplyst at der i september 2005 har været brud på en vandstikledning langs den nordlige gavl. Ledningen er blevet udbedret og der blev gravet tæt på eksisterende fundament. Efterfølgende er der konstateret revner i facaderne.
…
Fundamenterne er i gravninger 1 og 2 opført 0,90 meter under terræn af 40 cm syldsten i forskellige størrelser, hvorpå der er støbt 50 cm beton.

I henhold til gamle kort for området, har der ligget en sø i den vestlige del af grunden.

I gravning nr. 1 træffes i funderingsniveau senglaciale smeltevandsaflejringer af siltet sand.

I gravning nr. 2 træffes i funderingsniveau stærkt sandet muldholdigt lerfyld. Herunder træffes 1,15 meter under terræn senglaciale smeltevandsaflejringer af siltet sand.

Ved gravning nr. 3 er bygningen funderet 1,30 meter under terræn. I funderingsniveau træffes muldholdigt ler. Ved håndkopboring i gravningen, blev der i dybden 2,00 meter under terræn, truffet gytjeholdigt tørv. Med det bærbare udstyr var det ikke muligt for undertegnet at bore dybere.

I forbindelse med udbedring af ledningen, hvor der blev gravet op af den nordlige gavl, vil denne handlig kun have medført revnedannelser, såfremt der blev gravet dybere end funderingsniveau 0,90 meter under terræn.

Bygningens nordlige gavl er ved prøvegravning nr. 2 funderet på 25 cm sætningsgivende aflejringer af fyld og ved prøvegravning nr. 3 er bygningen funderet på mere end 70 cm sætningsgivende aflejringer, hvorfor der er opstået sætninger og revnedannelser i bygningen. Sætningerne kan være øget pga. vandnedsivningen fra ledningsbruddet.

Det endelige omfang af fejlfundering må fastlægges ved supplerende gravninger til fundamentsunderkant eller under forstærkningsarbejdet.

Der må fortsat forventes sætninger i størrelsesorden 5-10 % af lagtykkelsen af de sætningsgivende aflejringer. Det anbefales at der udføres en geoteknisk boring på det nordvestlige hjørne til fastlæggelse af forstærkningsmetode for bygningen."

Af rapport af 25/1 2010 fra GEO fremgår bl.a.:

"**3 Resultater**

3.1 Nivellement
Resultatet af nivellementet er vist på bilag …, hvor afvigelserne fra vandret er vist, idet det højeste punkt på soklen er valgt som udgangspunkt.

Afvigelserne er generelt stigende fra øst mod vest, med den største difference i det sydvestlige hjørne, hvor sokkeloverkant er målt 107 mm længere nede end på det sydøstlige hjørne, hvor det højeste punkt er registreret.

3.2 Geoteknisk undersøgelse
Ved det af GEO undersøgte punkt 1 træffes øverst 1,1 m fyld, bestående af sand- og lermuld. Herunder træffes postglaciale aflejringer i form af ferskvandsler, tørvedynd, tørv og gytje til 2,2 m u.t. Herunder træffes ferskvandssand til bunden af håndboringen. Fundamentsunderkanten er truffet 0,95 m u.t. Fundamenterne er udført som insitustøbte betonfundamenter, den nederste del støbt mod jord, den øvre del støbt mod forskalling.

I punkt 2 er der under betonfliserne truffet fyld og overjord til 1,1 m u.t., bestående af sand og sandmuld. Herunder træffes postglaciale aflejringer i form af ferskvandsler, gytje, tørvedynd til 2,2 m u.t., hvorefter der træffes senglacialt flydeler til bunden af håndboringen 3 m u.t.

Ved de undersøgte punkter er huset således funderet på minimum 1,3 m sætningsgivende recente og postglaciale aflejringer. Boring 1 stopper i postglaciale sandaflejringer, hvormed oversiden af de bæredygtige lag (OSBL) ikke kan blive sikkert fastlagt. OSBL og overside betinget bæredygtige lag for fundamentsunderkanten (OSBL?) er vist på bilag …

De kohæsive aflejringer har i boringerne et naturligt vandindhold i intervallet w = 40 - 101 % samt vingestyrker, og dermed karakteristiske udrænede forskydningsstyrker, der varierer mellem 40 og 60 kN/m^2.

Under borearbejdet blev der registreret et vandspejl hhv. 1,8 og 2,0 m u.t.

4 Vurdering
Det udførte nivellement viser, at bygningens sokkel afviger over 10 cm fra vandret. Vi skønner at afvigelsen er en kombination af unøjagtigheder under opførelsen samt af sætninger, hvor sætningerne vurderes at udgøre størstedelen af afvigelserne.

På baggrund af resultatet af undersøgelsen vil vi betegne bygningen som fejlfunderet i henhold til den nugældende geotekniknorm, DS/EN 1997-1:2007 (Eurocode 7).

Fejlfunderingen er værre end beskrevet af Franck Geoteknik med notat 2, dateret 200910-27, idet mægtigheden af de sætningsgivende lag ved prøvegravning nr. FG-2 er større end hvad kunne forventes ud fra Franck Geotekniks beskrivelse. Desuden indikerer afvigelsen fra lodret på 40 mm målt ved prøvegravning FG-1 at fundamentsunderkanten heller ikke her er ført ned til bæredygtige aflejringer.

Det er vores vurdering, at den midlertidige tilføjelse af ekstra vægt på fundamenterne i forbindelse med oversvømningen af kælderen, kan have fremskyndt sætningerne og dermed revnedannelserne. Hovedårsagen af revnedannelserne skyldes dog fejlfunderingen på stærkt sætningsgivende lag.

Ved at sammenholde nivellementet og resultatet fra gravningerne har vi foretaget en vurdering af de fremtidige sætninger af de sætningsgivende. På den baggrund vurderer vi, at huset fortsat vil være i bevægelse. Det skønnes, at sætningerne over de næste 50 år vil være på 20 - 30 mm, såfremt belastningen på fundamenterne ikke ændres. Ændringer kan f.eks. være i form af en anden lastfordeling fra taget eller flytning af bærende vægge.

Det skal bemærkes, at sætningerne ikke vil ske jævnt, idet mægtigheden af de sætningsgivende lag under fundamenterne varierer. Sætningerne forventes at være størst i den nordlige del af huset. Som følge af de ujævne sætninger må der derfor forventes fortsatte revnedannelser i murene.

5 Anbefalinger
GEO anbefaler, at der udføres en fundamentsforstærkning under hele huset, således at funderingen lever op til kravene i Eurocode 7.

Forstærkningen skal sikre, at fundamenterne overalt står på intakte bæredygtige aflejringer, således at den nødvendige bæreevne er til stede.

Ud fra jordbunds- og grundvandsforholdene er det vores vurdering, at en evt. fundamentsforstærkning bedst foretages med rammede minipæle.

For at sikkert kunne fastlægge oversiden af de bæredygtige lag (OSBL), anbefales det, at der foretages mindst to geotekniske boringer med et boreværk hhv. vest og syd for huset. Yderlige skal jordbundsforholdene ved det sydvestlige hjørne, hvor der blev målt de største afvigelser fra lodret, undersøges med en supplerende fundamentsfrigravning.

Desuden vil vi anbefale, at der foretages et indvendigt gulvnivellement samt en indvendig gravning, for at afklare, om gulvet også er fejlfunderet.

Inden en evt. forstærkning af fundamenterne igangsættes, bør der udarbejdes et forstærkningsprojekt, ligesom arbejdet bør udføres af et specialfirma med erfaring i sådanne arbejder."

Af rapport af 11/4 2010 udfærdiget i forbindelse med etårsgennemgang af et badeværelse klageren fik indrettet i 2009 af entreprenøren fremgår bl.a.:

"**Notat:**
Badeværelset fremstår i en pæn og vedligeholdt stand! Der er ikke umiddelbare bemærkninger til det af … udførte arbejde!

Dog blev der konstateret mindre revnedannelser horisontalt, fortrinsvis imellem 2 og 3 skifte af fliser i bruseniche.

Der er desuden revner vertikalt flere steder på bl.a. vægge og i fuger revner!

Disse revner i bruseniche har nu forsaget en mindre begyndende vandskade bl.a. ud for den lille brusevinge!!!

Der bør tages aktion omgående for at begrænse skaderne i undergulvet!

Samtale:
Under dialogen omkring disse skader, forklarede [klager] at ejendommen 'synker', samt at der er en verserende sag kørende omkring denne problemstilling!

Følger af den/de skader er meget indlysende i murværket, murkrone, i og over døråbninger indvendigt, omkring vinduer, samt i vægge.

Der er alvorlige revner og svækkelsestegn på ejendommen!

Umiddelbar vurdering / konklusion:

Konklusion:

De revner der er opstået nu og som umiddelbart forsager fugtproblemerne i bruseniche, samt i undergulv udfor den lille brusevinge! Er **klart** et resultat af de spændinger, vridninger, og momenter der opstår som følge af at huset gir sig og synker!
…
Faglig vurdering:
Skaden opstår ved at gulvet trække vådrumsmembranen, over der hvor den naturligt er svagest! Det er den umiddelbart lige over hvor armeringen slutter, hvilket passer med at det vertikalt er der hvor det revner!

Klinkerne sidder på dette underlag, og følger derfor med ned! Vand, og fugt kan frit (langsomt) trænge ind og igennem den delte fugtspærrer og ind på bagvæg, løbe til undergulv på bagsiden af membran og der samles!

Det skal bemærkes at der vil være optimale vækst betingelser for skimmelsvamp etc. Fugt, Organiskmateriale, samt varme fra gulv mv.

Der bør tages aktion omgående for at begrænse skaderne i undergulvet! Det skal bemærkes at en reparation ikke umiddelbar vil kunne holde! Da spændingerne efter vores overbevisning vil forsage samme problem igen!"

Af forsikringsbetingelserne for husejerforsikringen fremgår bl.a.:

"**4. Stikledningsskade**
…
Forsikringen dækker:
• Udgifter til at finde fejlen eller utætheden, hvis det er aftalt med os.
• Følgeskader på bygninger efter en dækket utæthed eller fejl."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring fremgår bl.a.:

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

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

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

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

4.1
Forhold, som 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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Husejerforsikringen

Ifølge de gengivne rapporter fra Frank Geoteknik og GEO fremgår det, at hovedårsagen til sætningsskaderne er de sætningsgivende lag under huset. Uanset at oversvømmelsen af kælderen muligt har fremskyndet sætningerne og dermed revnedannelserne, finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at udbetale yderligere dækning for følgerne af vandskaden, herunder undersøgelses- og advokatomkostninger i henhold til husejerforsikringen.

Ejerskifteforsikringen

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at antage, at de konstaterede sætningsskader er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Endvidere finder nævnet det - med henvisning til ejendommens alder og det oplyste om sokler, fundament og ydervægge i tilstandsrapporten - ikke bevist, at de konstaterede revner nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når ejendommen sammenlignes med andre tilsvarende ejendomme fra samme tid.

Spørgsmålet er herefter, om de beregnede restsætninger har en sådan størrelsesorden, at disse sætninger - sammenholdt med de allerede konstaterede sætninger - udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at dette - stadig henset til husets alder - ikke er tilfældet.

14. 81.133

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand