Ankenævnet for Forsikring

897/12

Den 20. august 2012 blev i sag nr. 81.514:

xxxxxxxx xx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader på ejendommen med forbindelse til ejendommens fundering og jordbundsforhold.

Selskabet har i 2003 ydet forsikringsdækning til en udbedring af funderingsforholdene ved ejendommens svalegang. Arbejdet, der skulle bestå i udgravning af fundamenter og indstøbning af forankringsbeslag til de søjler, der bar svalegangen, blev udført i 2003-2004. I forbindelse med genoptagelse af sagen i 2010 har selskabet vurderet, at funderingsarbejdet ikke er udført i overensstemmelse med den almindelige fremgangsmåde. Selskab har derfor tilbud at dække en udbedring af punktfundamenterne. Efterfølgende har selskabet endvidere tilbudt at oprette gulvet i tilbygningen (hvor der tidligere var en svalegang) samt at udbedre de revner, der er opstået i gipsvæggene på første sal. Endelig har selskabet tilbudt at iværksætte et nivellement med henblik på at fastslå, om der er aktive sætninger i jorden.

Klagen ses herefter at vedrøre, om selskabet har været berettiget til at afslå at yde dækning til en opretning af taget samt en opretning af terrassen i stueplan. Klagerens advokat har endvidere nedlagt påstand om, at selskabet skal iværksætte yderligere un-

dersøgelser med henblik på at få klarhed over, hvorvidt funderingen er foretaget forskriftsmæssigt.

Den forsikrede ejendom er opført i 1955. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 14/5 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 15/4 2003.

Klagernes advokat har i brev af 2/11 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Ultimo 2003 anmeldte [klager] en sætningsskade ved ejendommen konstateret ved tre støttebjælker under udhæng. Det viste sig at støttebjælker ikke var forskriftsmæssigt funderet.
>
> Topdanmark anerkendte de konstaterede forhold som værende en forsikringsbegivenhed og forestod udbedring heraf i 2004 bestående i genopretning af skævhed i taget og ekstrafundering.
>
> Udbedringen foretaget i 2004 viste sig imidlertid utilstrækkelig, hvorfor der igen ved Topdanmarks regning og foranstaltning i 2010 blev foretaget yderligere fundering.
>
> Forud for seneste udbedring har Topdanmark rekvireret en geoteknisk vurdering, hvori er indgået en jordbundsundersøgelse af nabogrunden.
>
> Vurderingen omfatter boreprøve ned til 2,6 m mellem hus og garage. Det konstateres bl.a. med henvisning til nævnte mere omfattende geotekniske rapport fra naboejendom, at underlaget ned til 12 m. er præget af senglaciale aflejringer og at fundering bør foretages ned til den gamle havbund i området - dvs. ned til 12 m.
>
> Der er siden udbedringen i 2010 konstateret yderligere sætning i ejendommens udhæng på 1.sal (pæleunderstøttet med 3 bjælker) med heraf følgende skader.
>
> [Klager] er af den klare overbevisning, at sætninger skyldes, at der på intet tidspunkt er funderet forskriftsmæssigt - heller ikke ved de senere udbedringsarbejder og har derfor anmodet Topdanmark udbedre skaden og foretage afhjælpning af funderingsmangel i henhold til den allerede givne anerkendelse af, at der er tale om en forsikringsbegivenhed.
>
> Topdanmark nægter således at anerkende de nu opståede skader som en forsikringsbegivenhed, idet de i stedet tilbyder en nivelleringsundersøgelse strækkende sig over 1-1½ år for undersøgelse af om der sker yderligere sætning.
>
> [Klager] har siden anmodet Topdanmark om at foretage de nødvendige undersøgelser for konstatering af hvorvidt der er foretaget korrekt og forskriftsmæssig fundering, hvilket Topdanmark ligeledes har afslået.
>
> Jeg skal på baggrund af ovenfor anførte venligst anmode Ankenævn for Forsikring træffe afgørelse i nærværende sag, hvori det ønskes, at Topdanmark tilpligtes at anerkende, at de nu opståede skader er at betragte som en forsikringsbegivenhed, samt at Topdanmark foretager de nødvendige undersøgelser for konstatering af hvorvidt fundering er foretaget forskriftsmæssigt og med henblik på en efterfølgende afhjælpning."

3. 81.514

Hertil har selskabet i brev af 6/12 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Klager anmeldte den 6. oktober 2003 et forhold til ejerskifteforsikringen.

Vores taksator besigtigede herefter ejendommen og den 31. oktober 2003 beskrev han, at han havde besigtiget to forhold, fugt i kælder og sætninger i tilbygning/svalegang (overdækket terrasse uden på bygningen i første sals højde).

Det fremgår af rapporten, at tilbygningen/svalegangen var sunket 6-8 cm., og at konklusionen var at der er placeret 4 søjler oven på lecablokke, som ikke er fastforankret og tilsyneladende ligger på jorden. Lecablokkene er sunket, hvorved hele tilbygningen tillige er sunket.

Ved brev af 17. november 2003 tilkendegav vi, at vi ville dække en udbedring af funderingsforholdene ved tilbygningen/svalegange, og at udbedringen kunne ske ved at de 4 søjler løftes op, hvorefter der graves 4 fundamenter, hvor der indstøbes 4 forankringsbeslag til søljerne.

På et ikke nærmere angivet tidspunkt henvendte klager sig til os og ønskede dækning for genopretning af tag, der hang med 8 cm over en længde på 2 meter. Da årsagen til, at taget hang formentlig skyldes manglende korrekt fundering tilbød vi at oprettet taget.

Efter at vi havde udbetalt erstatningen i marts 2004 hørte vi ikke mere fra klager før den 4. januar 2010, hvor klager anmeldte revner i gipsvægge og anmodede samtidig om genoptagelse af den tidligere sag.

Taksator bekræftede samme dag, at han ville besigtige de anmeldte forhold og den 14. januar 2010 fandt besigtigelsen sted.

Det fremgår af besigtigelsesrapporten, at taksator kunne konstatere, at der i stedet for at blive udført 4 nye fundamenter i 2004, var der alene blevet etableret 3 fundamenter, og at den fremgangsmåde som den udførende håndværker havde anvendt ikke var en almindelig fremgangsmåde i 2004 for støbning af punkfundamenter.

Herudover konstaterede taksator, at klagers udnyttelse af svalegangen til beboelse har påført øget last på fundamenterne.

Taksator konkluderede, at hvis den udførende håndværker i 2003-04 havde informeret Topdanmark omkring jordbundsforholdene ville forsikringen på daværende tidspunkt have betalt merudgiften for en ekstra fundering.

Taksator noterede desuden, at klager efter opretning og støbning af nye fundamenter havde lagt nyt tag på boligen. Det eksisterende tag var eternittag og klager havde oplagt et tungere tag af betontagsten.

Under besigtigelsen forklarede klager, at da de udskiftede taget, havde han ved nedtagningen af de gamle plader opdaget, at pladerne ved overgangen fra svalegangen og ind til den oprindelige gavl var knækket, men at der dog ikke som følge heraf var konstateret skader på de underliggende konstruktioner.

Klager ønskede at ejerskifteforsikringen skulle dække udskiftning af de revnede plader, da det var klagers opfattelse, at revnerne skyldes en kombination af krumning af pladerne over

lang tid på grund af langsom sætning af punktfundamenterne og efterfølgende hurtig opretning.

Taksator måtte overfor klager tilkendegive, at han ikke på baggrund af klagers mundtlige oplysninger kunne vurdere årsagen til at pladerne var knækket, da skaden allerede var blevet udbedret i forbindelse med klagers oplægning af nyt tag og desuden havde klager kasseret alle materialerne og ikke optaget dokumentation i form af fotos eller lignende.

I forbindelse med besigtigelsen kunne taksator konstatere, at der af klager i den tidligere svalegang var blevet etableret to børneværelser.

I det ene værelse var der en lodret revne i skillevæggen, hvor pladerne var samlet. Taksator vurderede, at revnerne skyldes dårligt udført arbejde i forbindelse med klagers eget arbejde ved opsætning af pladerne.

Klager fremviste samtidig gulv med fald mod gavlen. Gulvet havde en pukkel samme sted, hvor tidligere muret gavl var blevet fjernet.

Taksator kunne ikke konstatere, at der var fuld sammenhæng med revnerne i gipspladerne og faldet på gulvet.

Ved brev af 18. februar 2010 orienterede vi klager om, at vi ikke fandt, at det i 2003-04 udførte arbejde var udført håndværksmæssigt korrekt, og at fejlen skyldes den udførende håndværker, men idet Topdanmark havde rekvireret udbedringen hos håndværkeren, tilbød vi at dække en udbedring af punktfundamenterne.

For så vidt angik revner i gipsplader, som klager anmeldte den 4. januar 2010 afviste vi at dække forholdet henset til, at skaden ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen i 2003, idet gipspladerne var sat op af klager selv i hans ejertid.

Hvad angår de knækkede tagplader afviste vi at dække forholdet, da der var sket udskiftning uden samtykke fra os og idet taksator ikke kunne vurdere forholdet, da klager ikke havde optaget nogen form for dokumentation.

Herudover lagde vi ved afgørelsen vægt på, at der var tale om planlagt arbejder, og at klager allerede inden de opdagede de knækkede plader havde besluttet at skifte taget, hvorfor det ville være i strid med berigelsesgrundsætningen at dække de knækkede tagplader.

Ved mail af 4. marts 2010 til taksator, sendte klager to tilbud på udbedring af fundamenterne. Det dyreste kostede 24.700 kr. mens det billigste beløb sig til 23. 375 kr.

Ved mail af 5. maj 2010 oplyste klager os om, at han havde talt med en anden muremester og denne havde spurgt, hvordan de to håndværkere som klager havde indhentet tilbud hos, kunne give en pris på arbejdet, når der ikke var lavet en beregning på de tre fundamenter.

Taksator oplyste, at han ikke var bekendt med om de i tilbuddet havde påregnet ingeniørbistand. Taksator (der selv er bygningsingeniør) oplyste dog, at normalvis ville denne ydelse ikke stå i forhold til, hvad en sikker overdimensionering af fundamentet ville koste.

På et ikke nærmere angivet tidspunkt i foråret 2010 fik klager udført arbejderne med fundamenterne.

Ved mail af 3. februar 2011 henvendte klager sig på ny til os og forklarede, at han i år 2010 havde fået udført fundamenterne og at han var tilfreds hermed, men at opretningen stadigvæk ikke var i orden. Klager mente, at det skyldtes, at taget ikke var blevet rettet ordentligt op eller at de tre fundamenter havde sat sig igen.

Den 7. februar 2011 besigtigede taksator ejendommen på ny og svarede senere samme dag i en mail til klager, at ved almindelige husbygning bør sætninger normalt ikke overskride 20-40 mm.

Hældning af sætningslinien bør ikke overstige 1:500.

Taksator redegjorde for, at der selv under normale forhold vil forekomme differenssætninger.

Da huset er opført med kælder har jordlagene under kælderfundamenterne fået den sammenpresning, som de vil få, da de har stået siden husets opførelse.
Anderledes forholder det sig med punktfundamenterne under søjlerne, da man i forbindelse med udbedringen har arbejdet med jorden. Søjlerne har sat sig lidt på grund af komprimeringen af sandlagene under fundamentet, hvilket er både normalt og forventeligt. Ved denne konstruktion skal helt klart regnes med en sætningslinie, som er større end 1:500.

Selv ved en sætningslinie på 1:500 og med afstanden på 2,4 meter mellem bygningen og midt fundament giver det tilladelig sætning på næsten 5 mm.
Omsættes revnevidden på 1,4 mm ved kippen til sætning på fundament er der kun tale om 1 mm på fundamenterne.

Taksator oplyste, at han på et senere tidspunkt ville få undersøgt forholdene omkring skævhederne på gulvet og terrassen.

Den 24. februar 2011 sendte taksator en afgørelse til klager på baggrund af hans besigtigelse den 7. februar 2011.

Det fremgår af afgørelsen, at der i tagetagen blev målt revnevidde på 1,4 mm i skillevæggen under kippen.

Ved besigtigelsen sidste år var revnevidden på 0,35 mm. Revnerne fra sidste år var blevet spartlet over efter udskiftningen af fundamenter.

Undersøgelse af gulvet i det værelse, som vender mod sydøst viste, at det har et højdepunkt over oprindelige muret gavl. Ud til den nye lette gavl faldt gulvet ca. 38 mm. Ind i oprindelig bygning var faldet på 18 mm.

På terrassen i stueplan blev målt fald på terrassen på omkring 38 mm ud for terrassedøren.

Nivellement af faldet på undersiden af bjælkerne viste fald på 18 mm over strækning på 1,5 meter. Sidste gang blev faldet målt til 16 mm. Taksator er dog ikke sikker på, at der er målt på samme bjælke eller samme strækning, så der hersker en lidt usikkerhed om, hvorvidt forskellen reelt skyldes forskellige målepunkter.

I området med oprindelig svalegang kan konstateres et andet forløb af tagstenene i forhold til den øvrige del af tagfladen.

Oplysninger fremsat af klager

Klager oplyste, at de oprindelige fundamenter blev udført omkring 2006. Efterfølgende har klager korrigeret oplysningen. Der var tale om en fejl. Jf. bilag i sagen er fakturaen på udskiftningen af fundamenter og opretning af taget modtaget hos Topdanmark i marts 2004. Den udførende håndværker … klargjorde også etagedækket i svalegangen med isolering, dette skete i løbet af sommeren og efteråret 2004, hvorefter overetagen tages i brug til julen 2004.

Udskiftningen af tagdækningen gennemførtes i påsken 2007 ved hjælp af klagers venner.

Behandling af krav
Der var under besigtigelsen tale om flere forhold.
1. Sætninger på de nyeste fundamenter
2. Skævt gulv i tagetagen
3. Fald på terrassen
4. Ujævn tagflade

Ad 1. Sætninger på de nyeste fundamenter
Klager og dennes arkitekt … var overbevist om, at der igen var sket sætning på de nye fundamenter. Dette skulle være underbygget af de nye revner, som var fremkommet i tagetagen efter udbedring med en revnevidden på 0,35 mm.

Klager og arkitekt … mente, at der skulle foretages nye geotekniske undersøgelser.

Taksator gjorde opmærksom på, at der var tale om to typer konstruktioner. For det første er den oprindelige bygning funderet med kælder og har stået for afvikling af de primære konsolideringer, som vil optræde ved påførelse af last på jordlagene.

De nye punktfundamenter på sandaflejringer vil sætte sig lidt indtil sandlagene lige under fundamenterne har fået den sammentrykning der skal til. Ved udgravning til fundamenter i sand kan det næsten ikke undgås, at sandet bliver løst i udgravningsoverfladen.

For det andet er der tale om to vidt forskellige materialer og konstruktionsprincipper. Oprindelig bygning er murværk med hanebåndsspær. Svalegangen er opført med træsøjler og træbjælker. Tagværket er hanebåndsspær, som på oprindelig bygningen, men højst sandsynlig med andre dimensioner og udførelsesmetoder.

Træ bevæger sig som bekendt mere end murværk ved varierende temperaturer og luftfugtighed.

De seneste funderingsnormer har haft anvisninger på tilladelige sætninger, hvorefter sætninger på 20- 40 mm er tilladelige. Dog bør sætningslinjen ikke være større end 1:500 (Fra funderingsnormen DS415:1998). Ved sætningslinje på 1:500 og afstanden på 2,4 m mellem de to funderingsformer giver det max tilladelig sætning på små 5 mm.

Anden årsag til de fremkomne revner kan skyldes spændinger i bygningen. På grund af de fejlfunderede fundamenter kan bygningen have stået med nogle spændinger, som er blevet udløst i forbindelse med udgravningen og midlertidig understøtning af svalegangen. Den seneste reparation på gipspladerne har måske været i stand til at optage spændingerne igennem et stykke tid, men har efterfølgende måtte give efter på et tidspunkt.

Tredje forhold, som har haft indflydelse på sætningsudviklingen fra håndværker … udførte fundamenterne i 2004 og indtil sidste år, er den øget last fra tungere tagdækning.

Det var ikke muligt, at få be- eller afkræftet om … var gjort opmærksom på planerne om øget last i form at tungere tagdækningen. I kraft af at han isolerede dækket var han vidende om udnyttelsen af svalegangen til boligareal i 2004.

Betragtninger omkring de tidsmæssige forhold i relation til sætninger og … udtalelse om at konstruktionen var rettet godt og vel op i forhold de nye sætninger giver ikke helt fornuft.

Hvis … havde rettet taget og bjælkelag helt op, kan det ikke passe, at konstruktionen fra marts 2004 og indtil julen 2004 sætter sig små 4 cm, men i perioden fra julen 2004 og indtil taksators besigtigelse januar 2010 kun sætter sig få millimeter.

Endvidere blev der i påsken 2007 påført øget last fra tungere tagdækning, som skulle medføre øget sætninger, hvis der var tale om enten sætningsgivende lag under de fundamenter som … støbte eller underdimensioneret fundament.

Det er taksators opfattelse, at betragtningerne omkring sætningerne viser, at … ikke havde rettede de oprindelige skævheder på 8 cm helt op.

Taksator mente således ikke, at der var forhold, som indikerede, at der var tale om decidere-de nye sætninger på de senest udførte fundamenter. Taksator vurderede, at måden til at fastlægge det på var ved at lave et nivellement i de tre punkfundamenter i forhold til bygningen. Herefter foretages der inden for de næste to år et nyt nivellement til fastlæggelse af om der er tale om aktive sætninger.

Revner i gipsvæggene ville forsikringen ikke dække i første omgang. Viser der sig, at der er tale om sætninger i fundamenter som følge af fejlfundering vil ejerskifteforsikringen betale udgiften til afhjælpning af revnerne.

Ad 2. Skævt gulv i tagetagen
Efter gennemgang af de forskellige forhold i sagen vurderede taksator, at klager burde have reageret noget før.

Hvis bjælkerne på terrassen og på svalegangen har været rettet op, skulle der have været gjort opmærksom på skævhederne i forbindelse med udlægning af gulvspånpladerne i værelserne.

Set i forhold til at faldet på gulvet har betydning for brugen af værelset og sagens forløb, tilbød vi, at dække udgiften til optagning af spånpladegulvet i det tidligere område med svalegang.

3. Fald på terrassen
Faldet på terrassebrædderne væk fra bygningen udgør ca. samme størrelsesorden som på etagedække i tagetagen. Selv om der er tale om de samme skævheder, mener vi dog ikke, at der er tale om en aktuel bygningsskade i sig selv eller at det nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt i forhold til andre bygning med terrasse.

Ved terrasse på belægningssten er det ikke ualmindeligt med fald for at sikre afvanding.

Bygningsreglementerne har gennem tiden foreskrevet fald på 2 % væk fra bygningen.

Ad 4. Udjævn tagflade

8. 81.514

Taksator orienterede om, at ejerskifteforsikringen ikke dækker evt. udgifter til opretning. Dette skyldes, at forholdet ikke nedsætter bygningsværdi eller brugbarhed nævneværdig i forhold til tilsvarende bygninger, jf. vilkårenes pkt. 6 B.
…
Ejerskifteforsikringen har tidligere rettet taget op inden påføring af øget last i form af ny tagbelægning. For det første var der dengang tale om 8 cm. For det andet har klager ændret lasten af tagdækningen til et væsentligt tungere tag, som vi klart mener, bidrager til de nuværende skævheder.

For det tredje kan nogle af skævhederne skyldes to forskellige spær. Det er ikke sikkert, at spærene på svalegangen er udført med samme dimensioner som på oprindelige bygning. Øget last kan give variation i deformationerne på spærene.

Den 5. april 2011 afholdtes der et møde på ejendommen med henblik på at gennemgå ovennævnte taksatorrapport fra den 24. februar 2011.

Under besigtigelsen den 5. april 2011 var der igen tale om nedenstående forhold.

1. Sætninger på de nyeste fundamenter
Klager ønskede ikke at tage stilling til, om en landmåler skulle foretage opmåling af fundamenter og efterfølgende kontrolmåling (nivellement), før han havde fået alle forhold belyst tilstrækkeligt.

På grund af, at revnerne i gipsvæggene i tagetagen godt kan skyldes udløsning af ældre spændinger fra tidligere skadesudbedringer, gav taksator tilsagn om at skaderne udbedres af ejerskifteforsikringen på et tidspunkt, når der er vished for, at der ikke er funderingsmæssige problemer.

En af måderne til at afklare dette er et nivellementet af de tre punktfundamenter i forhold til eksisterende bygning.

2. Skævt gulv i tagetagen
I forbindelse med udnyttelsen af svalegangen er udlagt flydende trægulv på blændgulv af spånplade. Efter ibrugtagningen er udlagt gulvtæppe for at reducere støjen i børneværelserne. Tæppet i de to rum er fikseret med dobbeltklæbende tape.

Taksator har kulancemæssigt givet tilsagn om dækning af udgiften til både tæpper og trægulve.

Den 18. maj 2010 sendte taksator på klagers anmodning kopi af siderne i funderingsnormerne.

Ved mail af 24. juni 2011 kommenterede klager på det af taksator fremsendte og gjorde gældende, at Topdanmark bør rette tag og terrasse op.

Den 17. august 2011 rettede advokat … henvendelse til os og gjorde gældende, at klager var tvivlende overfor den seneste udbedring i 2010 af fundamenterne.

Advokaten oplyste, at klager havde rekvireret en entreprenør og ingeniør for at vurdere forholdene, og at deres konklusioner var at punktfundamenterne ikke var korrekt udført. Vi har dog aldrig modtaget rapporter fra hverken entreprenøren eller ingeniøren og kan derfor ikke se hvilke undersøgelser de har iværksat.

Videre gjorde advokaten gældende, at revner i vægge, skævt gulv, fald på terrasse og skæv tagflade var en påregnelig følgeskade.

Advokaten opfordrede desuden til, at vi iværksatte det nivellement, som vi tidligere havde tilbudt, men som klager ikke tidligere havde ønsket at benytte sig af.

Ved mail af 18. august 2011 svarede vi advokaten på dennes henvendelse og orienterede om, at vi allerede havde givet dækningstilsagn til flere af de anførte forhold. Vi tilkendegav videre, at vi ville kontakte advokaten for en mundtlig drøftelse af sagen, der fandt sted dagen efter.

Ved mail af 31. august 2011 skrev vi til advokaten, at vi havde indhentet en udtalelse fra geotekniker … fra … Geoteknik. … havde i 2009 foretaget en geoteknisk undersøgelse af bordbundsforholdene i forbindelse med et af klager anmeldt forhold på garagebygningen.

Geotekniker … konkluderede, at hvis jordbundsforholdene ved punkfundamenterne er de samme, som ved den geotekniske undersøgelse i 2009, hvilket han antager de er, vil sætninger fra merbelastning i forbindelse med ny tagdækning og ændring af svalegangen til beboelse afvikles hurtigt (skønsmæssigt < 2-3 år) i de tynde blødbundslag, idet disse generelt er omgivet af permeabel jord i form af sand.

[Geotekniker] anbefaler derfor, at der foretages et præcisionsnivellement til veldefinerede målepunkter på de 3 efterfunderede punktfundamenter snarest og efterfølgende et nyt nivellement til samme punkter cirka 1-2 år senere.

Videre anbefaler [geotekniker], at hvis disse nivellementer viser, at der i denne periode er sket en væsentlig sætning af fundamenterne, bør behovet for supplerende undersøgelser vurderes.

Vi bekræftede endnu en gang, at vi ønskede at foretage den tilbudte nivellering.

Her får I vores syn på sagen
Indledningsvist skal det for overblikkets skyld præciseres, at vi har tilbudt, at oprette gulvet i den tidligere svalegang samt udbedre de revner der er opstået i gipsvæggene på første sal. Herudover har vi tilbudt at iværksætte et nivellement, der kan fastslå om der er aktive sætninger i jordbunden.

Tvisten drejer sig herefter om, at vi har afvist at dække en opretning af taget, da vi ikke mener at taget har sat sig nævneværdigt - og i det omfang, det måtte være tilfældet, skyldes det at taget tilbage i 2004 ikke blev rette helt op. Videre mener vi, at klager selv har påført taget et for stort pres ved at oplægge et tungere tag - kombineret med at klager i sin ejertid har inddraget en svalegang til beboelse, hvorved der også er blevet påført yderligere last på konstruktionen.

Herudover er der tale om to vidt forskellige materialer og konstruktionsprincipper. Oprindelig bygning er murværk med hanebåndsspær. Svalegangen er opført med træsøjler og træbjælker. Tagværket er hanebåndsspær, som på oprindelig bygningen, men højst sandsynlig med andre dimensioner og udførelsesmetoder.

Træ bevæger sig som bekendt mere end murværk ved varierende temperaturer og luftfugtighed.

Vi mener således ikke at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 6 B, vi har dækket en stabilisering af taget, men ikke en decideret opretning af taget, da tagets fysiske fremtoning ikke nedsætter husets værdi eller anvendelighed nævnsværdigt i forhold til lignende intakte huse, når efterfundering er sket.

Herudover drejer tvisten sig om terrassen i stueplan, som har fald væk fra bygningen, hvilket vi har afvist at dække en opretning af, med henvisning til, at bygningsreglementerne igennem tiderne har anbefalet fald væk fra bygningen og videre mener vi ikke, at der er tale om et forhold, der nedsætter værdien og brugbarheden væsentligt, jf. vilkårenes pkt. 6 B.

Klager mener, at de seneste arbejder i 2010 ikke er udført tilstrækkeligt, og at søjlerne ikke er forankret korrekt, hvorfor klager mener at vi skal iværksætte en yderligere geoteknisk undersøgelse. Hvorimod vi mener, at arbejderne er korrekt udført, og at de sætninger der efterfølgende er konstateret skyldes naturlige og påregnelige sætninger

Vi kan se, at advokat … i sin klage til Jer henviser til, at der bør funderes ned til den gamle havbund i området dvs. ned til 12 meter. Advokat … henviser som begrundelse herfor til en geoteknisk rapport udarbejdet af Geo… tilbage i 2001 vedrørende naboejendommen ….

Det er vores opfattelse at konklusionerne i den 10 år gamle rapport er uden relevans i nærværende sag. Vi er derfor også uenige med klager og dennes advokat i, at søljerne burde havde været forankret ned i 12 meters dybde.

Vi finder anledning til at påpege, at advokat … direkte fejlcitere rapporten ved at hævde, at der bør funderes ned til den gamle havbund i området - altså 12 m under terræn, det fremgår tværtimod således af rapportens side 5, at Geo… foreskriver at fundering bør foretages ned til O.S.B.L. (overside bæredygtig lag), og at den i boring B1 er 1.75m, i boring B2 2,10 m og i B3 1,05 meter under terræn.

Allerede med henvisning til ovenstående mener, vi ikke at klager har sandsynliggjort, at der er tale om at fundamenterne burde have været forankret i dybere jordlag end tilfældet er.
Jævnfør geotekniker … rapport er funderingsniveauet for de eksisterende søjler på ejendommen 1,5 meter under terræn.

Herudover mener vi heller ikke at klager på andenvis har påvist, at den foretagne udbedring i 2010 er fejlbehæftet. Vi minder om at klager selv stod for at kontrahere med den udførende håndværker, der i år 2010 genoprettede fundamenterne.

Vi har herved lagt vægt på, at klager som begrundelse for sin antagelse henviser til, at denne havde rekvireret en entreprenør og ingeniør for at vurdere forholdene, og at deres konklusioner var at punktfundamenterne ikke var udført korrekt.

Vi har dog aldrig modtaget rapporter fra hverken entreprenøren eller ingeniøren og kan derfor ikke se, hvilke undersøgelser disse har iværksat, hvorfor vi indtil videre anser disse bekymringer for ubegrundede.

Vi skal dog opfordre klager til, at fremlægge rapporter fra ovenstående således, at vi får mulighed til at kommentere på disse, i stedet for blot at få refereret deres konklusioner.

Det er vores opfattelse, at de sætninger der ses opstået/ konstateret efter udbedringen i 2010 ikke skyldes forkert udført arbejde, men derimod er der tale om normale og påregnelige sæt-

ninger da det aldrig kan undgås, at et fundament vil 'arbejde' lidt efter endt byggeri, hvilket er uundgåeligt da der er tale om såkaldte differentssætninger.

Da vi har stor forståelse for klagers bekymringer set i lyset af, at den første forstærkning af søjlerne tilbage i år 2003-04 ikke blev udført forskriftmæssigt korrekt, har vi tilbudt klager, at få udført et nivellement, så det endelig kan afklare om der er tale om aktive, væsentlige sætninger af fundamenterne.

I fald det mod vores forventning skulle være tilfældet er vi naturligvis indstillet på at udbedre forhold som følge heraf, vi finder blot ikke, at det på det foreliggende grundlag er dokumenteret, at der pågår sætninger, og at arbejderne i 2010 er mangelfulde.

Vi minder nævnet om, at geotekniker … også anbefaler, at der laves et nivellement. Vi mener ikke, at vi på nuværende tidspunkt er forpligtet til at foretage yderligere undersøgelser, da vi ikke finder, at klager har sandsynliggjort at yderligere undersøgelser end et nivellement er påkrævet.

For så vidt angår advokat … klage til Jer, finder vi anledning til at påpege, at denne fejlagtigt anfører, at Topdanmark nægter at anerkende de nu opståede skader son en forsikringsbegivenhed. Som det fremgår af ovenstående sagsresume har vi tilbudt, at reparere revner i gipsvægge samt en opretning af gulv i svalegang.

Advokat … anfører desuden, at klager har anmodet os om, at foretage nødvendige undersøgelser for konstatering af, hvorvidt der er foretaget korrekt og forskriftsmæssig fundering, og at vi har afslået dette.

Vi er helt uenige med advokat … heri, da vi netop har tilbudt klager, at få foretaget et nivellement. Vi har den 7. december 2011 kontaktet klager med henblik på at få iværksat et nivellement.

I har afgjort lignende sager
Vi mener, at I har afgjort lignende sager. Vi henviser således til kendelse 72.083, hvor selskabet dækkede udgiften til ekstrafundering af huset. Klager ønskede en kompensation på 100.000 kr. for de skævheder, som ikke blev rette op.

I udtalte at selskabet ikke kunne tilpligtes at oprette huset yderligere eller skulle yde klager en kompensation."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 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 bygningen, 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.

12. 81.514

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."

Nævnet udtaler:

For så vidt angår klagernes påstand om, at selskabet skal dække en opretning af taget og terrassen, finder nævnet efter sin gennemgang af sagen, at klagerne ikke har godtgjort, at de anmeldte forhold udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand eller medfører nærliggende risiko herfor. Nævnet har ikke hermed taget stilling til, om skævhederne hidrører fra forkert udført arbejde ved fundering af søjlerne.

Klagerne har endvidere nedlagt påstand om, at selskabet iværksætter yderligere undersøgelser med henblik på at fastslå, om funderingen i 2010 er foretaget korrekt. Selskabet har tilbudt at iværksætte et nivellement. På det foreliggende grundlag finder nævnet at måtte lægge til grund, at et nivellement er tilstrækkeligt til at afklare, hvorvidt der er tale om aktive, væsentlige ændringer af fundamenterne. Herefter finder nævnet ikke grundlag for at kunne kritisere selskabet afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand