905/12

Den 17. december 2012 blev i sag nr. 82.364:

xxxxxxx xxxxxxxx
xx xxxxxx xxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Tryg Forsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for et anmeldt forhold vedrørende funderingsmangler i den østlige del af huset.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke i forsikringsbetingelsernes forstand foreligger en skade, og at der ikke er nærliggende risiko for skade.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1953, blev købt af klagerne med overtagelse pr. 1/6 2010. Kontantprisen udgjorde 4,3 mio. kr. Ejerskifteforsikringen er tegnet uden ekstrasikring på baggrund af tilstandsrapport dateret 20/3 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Enkelte revnede sten. Tilsyneladende ældre skade evt. fra kort efter opførelsen.

	K2	Gavle: Revne i fuger over vinduer - antagelig pga. rustne vinduesoverliggere. Revner i murværk mod nordøst og mod sydvest.
	K2	Facade mod nord: Defekte mørtelfuger i murværk mod køkken.
	K2	Bryggers - gavl mod vest: Defekte mørtelfuger i murværk under vindue.
	K2	Tilbygning: Facadebeklædning mangler visse steder overfladebehandling.
	K1	Visse steder revner mellem vægge og lofter - bla. i køkken.

...

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Huset er opført i en periode, hvor der var længere mellem gulvstrøer/bjælker end normen siger i dag, hvorfor gulv kan knirke, være eftergiveligt og hule let - dette ses/mærkes bla. i opholdsstuen.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger	K2: Alvorlige skader
K0: Kosmetiske skader	K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.
K1: Mindre alvorlige skader	"

Af klageskemaet, der er underskrevet af klagerne den 7/4 2012, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
Vi har fået dækket udskiftning af bærelag og terrændæk m.v. under den ene halvdel af huset fordi terrændækket buede nedad og var knækket pga. jordbundsforholdene nedenunder. Tryg accepterede at dække skaden. Vi har derefter anmeldt den resterende del af huset (den østlige del) ud fra en begrundet mistanke om, at jordbundsforholdene under denne del af huset er af samme beskaffenhed og fordi der er indikationer i form af sætningsskader og afstand mellem gulve og gulvpaneler i hele den østlige del af huset, se bilag ... Der er dermed nærliggende risiko for skade i stil med den, der var opstået i stuen. Vi har fået afslag fra Tryg og har klaget til Tryg over afgørelsen, men de fastholder deres afslag. Vi har derfor valgt at klage over Trygs afgørelse vedr. dækningsomfang, idet vi mener, at deres rapport udarbejdet af rådgivende ingeniører N.&R. er behæftet med fejl. Desuden er anbefalingen fra den tidligere rådgivende ingeniør på sagen O.H., at bærelagsopbygningen og terrændækket bliver skiftet i den resterende del af huset. Vi har endvidere løbende fået udarbejdet rapporter fra J.T. som viser, at jordbundsforholdene under hele huset er af en sådan beskaffenhed, at der er opstået skade i stuen og at der endvidere er nærliggende risiko for skade i den østlige del af huset. Se bilag ..., ... og ...

I øvrigt fremgår det af Trygs forsikringsbetingelser punkt 3, at manglende bygningsdele kan være en skade. Da midterfundamentet, der løber i hele husets længde, ikke er ført til bæredygtig bund (det blev konstateret ved opgravning af jord under stuen, se bilag ...) så er det at

betragte som en manglende bygningsdel. Sidst er vores beslutning om at klage også motiveret af, at forløbet med at få Tryg til at acceptere skaden under stuen som dækningsberettiget bar præg af uberettigede afvisninger af vores dokumentation f.eks. opnået gennem kontakt med Teknologisk Institut, samt forsøg på at nedbringe dækningsniveauet uretmæssigt. Siden vi anmeldte skaden i stuen i juni 2010 tog det 6 måneder at få Tryg til at acceptere, at hele skaden var dækningsberettiget. Som vi har fremhævet i de vedlagte bilag ... til ... om sagens forløb, så har vi tilbagevendende skulle argumentere for fuld dækning mens Tryg har forsøgt at afskrive uretmæssigt. Vi har heldigvis fået stor hjælp af Teknologisk Institut hvor vi flere gange har fået bekræftet at vi havde ret til fuld dækning. F.eks. forsøgte Tryg at afskrive på værdien af et inaktivt terrændæk, hvilket vi fik medhold i, er forkert praksis i vores situation. Der er yderligere eksempler i bilag ...-... på, at Tryg opdeler gulvet i stuen i tre dele og kun vil dække den ene del. I forløbet i stuen endte vi med at klage over sagsbehandlingen til deres juridiske/klageafdeling og vi fik medhold i alle klager og kun derfor fik vi fuld dækning. Dette forløb har gjort os i tvivl om, hvorvidt Tryg afgiver den korrekte afgørelse fra start. Vi vil derfor gerne have jeres syn på, om Trygs afvisning af dækning på nærliggende risiko for skade i resten af huset er korrekt.

Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Vi vil gerne opnå en afgørelse af om den indberettede nærliggende risiko for skade er dækningsberettiget. Vi mener, at den er dækningsberettiget ud fra de argumenter vi har fremsat på baggrund af de rapporter vi har fået udarbejdet af J.T. og på baggrund af den første ingeniørs udtalelser."

Selskabet har i brev af 30/4 2012 til nævnet redegjort for sagen og sin afgørelse således:

"**Kort sagsfremstilling.**
Den 14. juni 2010 anmelder kunden et forhold til omkring sætninger af gulvet, og forholdet besigtiges første gang den 8. juli 2010.

Ved denne besigtigelse kunne det konstateres, at trægulvet i stuen, svarende til den vestlige del af ejendommen, hældede således, at det nogle steder var ude af vatter med op til 4 cm.

Efter denne besigtigelse aftales det med kunden, at gulvet fjernes, og forholdet blev genbesigtiget den 30. november 2010, hvor vi ligeledes havde entreprenør med til vurdering af sagen herunder omkostninger ved udbedring af forholdet. Ved denne besigtigelse kunne det konstateres, at terrændækket havde sat sig, og det aftaltes, at dækket blev fjernet, hvorefter der blev foretaget en yderligere besigtigelse af ejendommen.

Ved denne besigtigelse deltog Rådgivende ingeniørfirma ..., der udarbejdede en rapport d. 18. januar 2011.

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at der var store sætninger i ejendommen primært ved hjørne mod vej og ved køkken. Endvidere kunne det konstateres, at der var etableret et omfangsdræn i lerrør, men det var ikke sikkert, hvor røret ledte hen.

Yderligere kunne det konstateres, at den murede skillevæg mod den øvrige bygning, kun stod på betongulvet uden fundament, samt at hovedskillerummets randfundament kun var udført i en højde på 30-40 cm, og det derfor ikke skønnes ført til fast bund.

Vores rådgiver anbefalede, at midterskillerummets randfundament blev ført til fast bund, således at det kunne danne mellemunderstøtning for et nyt selvbærende terrændæk, at murede skillerumsvæg blev ført til fast bund, og at der blev udført en geoteknisk undersøgelse af jorden for at fastslå funderingsniveauet.

Den 31. januar 2011 modtog vi en henvendelse fra vores kunde bilagt kopi af geoteknisk rapport fra J.T.

På baggrund af denne rapport meddelte vi den 4. februar 2011 dækningstilsagn til ekstrafundering af randfundamentet i den vestlige del af ejendommen, således at der kunne etableres selvbærende terrændæk.

Den 7. februar 2011 accepterer vi omkostningerne til understøbning af det eksisterende fundament, på baggrund af et udateret tilbud fra ..., og den 15. februar modtager vi yderligere en mail fra vores kunde, samt en ny rapport fra J.T.

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at der er foretaget yderligere 3 prøveopgravninger, for at fastslå forholdene på den østlige del af bygningen, hvilket er det område, der nu klages over.

Endvidere fremgår det, at i alle de udførte opgravninger nr. 5-7 er yderfundamentet ført korrekt ned til intakt og bæredygtig bund. J.T. har endvidere foretaget nivellering af ydermuren.

Der er ikke i rapporten oplysninger om konstaterede sætninger, men alene formodninger om, at der eventuelt ville kunne ske sætninger i terrændækket.

Den 16. februar 2011 modtager vi tilbud på understøtning af midterfundamentet, hvilket bliver accepteret samme dag.

I forhold til den seneste rapport fra J.T. anmoder vi den 18. februar 2011 N.&R. om at foretage yderligere undersøgelser, samt vurdering af de oplysninger, der er fremkommet i rapporten.

En måned efter modtager vi rapport fra N.&R., sagens bilag ... Af denne rapport fremgår det blandt andet, at de konstaterede differencesætninger på mellem 5-12 mm. På den østlige del af huset kan være forårsaget af unøjagtigheder ved opførelsen af ejendommen; samt at en eventuel fremtidig sætning på østsiden vurderes til at være mellem 2-4 mm.

På den baggrund meddelte vi ved e-mail af 16. marts 2011 vores kunde, at der ikke omkring den østlige del af ejendommen var forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er således efter vores opfattelse ikke tale om et dækningsberettigende forhold på ejerskifteforsikringen.

Herefter færdiggøres det anerkendte arbejde på ejendommen, og kunden flytter tilbage efter at have været genhuset gennem hele forløbet af retableringen og konstateringen af de dækningsberettigende forhold.

Den 24. oktober 2011 retter vores kunde på ny henvendelse til os, herunder især vedrørende den østlige del af ejendommen, og med denne klage til skadeafdelingen fulgte sagen bilag ...

På den baggrund lader vi ejendommen besigtige den 29. november 2011, og den 6. december 2011 modtager vi en rapport fra vores taksator.

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at der ikke er konstateret tegn på sætninger i den østlige del af ejendommen

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet.
...
Argumentation.
Den 14. juni 2010 anmelder vores kunde, at der er problemer omkring gulvet i den vestlige del af ejendommen.

Forholdet besigtiges dels den 8. juli 2010, og den 30. november 2010. Ved sidstnævnte besigtigelse deltog det Rådgivende Ingeniørfirma O.H.

På baggrund af observationerne anerkendte vi sætninger i terrændækket på den vestlige side af ejendommen som en dækningsberettigende skade, og der blev udarbejdet et forslag til udbedringen af forholdet, således at der skulle etableres et selvbærende terrændæk.

For at sikre, at fundamentet kunne bære dette terrændæk blev der indhentet en geoteknisk undersøgelse fra J.T., og på baggrund af de geotekniske rapporter, anerkendte vi understøbning af randfundamentet og midterskillevæggen.

De samlede udgifter til undersøgelser og udbedringen af forholdene inklusiv genhusning i udbedringsperioden beløb sig til 669.306,73 kr.

I forbindelse med udbedringen af forholdet på vestsiden modtager vi den 15. februar 2011 yderligere en rapport fra J.T., idet det er undersøgt om der skulle være risiko for sætninger af østsiden.

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at fundamentet ved samtlige af de foretagne prøveopgravninger er ført til bæredygtigt jordlag, hvilket ikke var tilfældet ved vestsiden, samt at J.T. ved nivellering af facaden har konstateret afvigelser på 5-12 mm.

På den baggrund indhentede vi yderligere en rapport fra N.&R., der ligeledes konstaterer, at fundamenterne er ført til bæredygtigt jordlag; men påpeger, at de målte differencer kan være forårsaget af unøjagtigheder ved opførelsen af ejendommen, hvilket bekræftes af J.T. i rapport af 18. marts 2011.

N.&R. forventer i sin rapport ikke yderligere sætninger, der vil overstige 2-4 mm., hvilket efter vores opfattelse ligger inden for den grænse af sætninger, som må accepteres ved bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Sagens bilag ... modsiger ikke denne forventning.

På baggrund af kundens klage til skadeafdelingen den 24. oktober, hvor bilag ... første gang sendes til os, foretager vi yderligere besigtigelse af ejendommen, og vores taksator udarbejder en rapport den 6. december 2011.

Ved denne besigtigelse kunne der ikke konstateres nævneværdige sætninger i den østlige del af ejendommen. Der kunne konstateres bevægelsesrevner på de indvendige vægge,

samt ældre små sætninger, der ikke har nævneværdig betydning for bygningens værdi eller brugbarhed.

I modsætning til den vestlige del af ejendommen, kunne der ikke konstateres hældning på gulvet, herunder hældninger på op til 4 cm.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at der er tegn på sætninger i den østlige del af ejendommen, og kundens egen rådgiver J.T. har da også konstateret, at fundamenterne er ført til bæredygtigt jordlag, samt anerkendt, at den difference, der er målt på facaden, er lille, samt kan skyldes unøjagtighed ved ejendommens opførelse.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at det er vores kunde, der i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 skal dokumentere, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Som nævnt finder vi ikke dette dokumenteret

Vedrørende acceptable fremtidige sætninger henviser til kendelse nr. 77.841, hvor det ikke blev betragtet som en dækningsberettigende skade, at der var forventede sætninger på op til 10 mm. I den konkrete sag er de forventede fremtidige sætninger på 2-4 mm."

Hertil har klagerne i brev af 21/5 2012 til nævnet bemærket:

"Forudsætningen for konklusionen i rapporten, der er udarbejdet af N.&R., sagens bilag ..., er fejlagtig.
N.&R. har foretaget et antal boringer igennem yderfundamentet. Under et tyndt lag af slagger, støder de på et lag af tegl ovenover muld/fyldlaget. N.&R. har fejlagtigt foretaget deres vurdering af de fremtidige sætningsforhold ud fra antagelsen om, at dette tegllag var at finde i hele husets bredde/længde.
Tegllaget findes kun i en ca. 30 cm bred rende på indersiden af randfundamentet og dermed ikke i hele husets bredde/længde jf. sagens bilag ... af de originale konstruktionstegninger. Der kan man på snittegningen tydeligt se angivelsen af det indvendige dræn, der er omgivet af knust tegl. Dette understøttes endvidere af foto i sagens bilag (klagen til Tryg af d. 19. oktober 2011).

Dette understøttes ligeledes af skrivelse fra J.T., sagens bilag ..., hvor netop denne fejl bemærkes. J.T. hæfter sig ligeledes ved, at vurderingen af de fremtidige sætninger, foretaget af N.&R., tilsyneladende er foretaget ud fra den antagelse, at muld/fyldlag er mindre end 110 cm.

Dermed er konklusionen fra N.&R. om de vurderede maximale restsætninger i størrelsesorden 2-4 mm forkert, da vurderingen er foretaget ud fra forkerte antagelser.

2. Yderfundamenterne er ganske rigtigt ført til bæredygtig bund (mellem 85-110 cm under terræn), hvilket både konstateres af J.T. og af N.&R., dog i ét tilfælde ikke i frostfri dybde.

Dog er det interessante her ikke de ydre fundamenter, men de indre fundamenter, der er funderet særskilt og som konstateret på sætningsgivende jordlag jf. sagens bilag ... fra J.T.

De indvendige fundamenter er kun 30-40 cm dybe, og hviler af på ren muldjord, som det blev konstateret i husets vestlige del. Oven på disse midterfundamenter hviler mange af husets murede skillevægge og vi har siden vi flyttede tilbage efter genhusning i maj måned 2011

kunnet konstatere en udvikling af revnedannelser ved døre, vinduer og lofter. Disse revner er nyopståede, idet vi fik flere vægge i den østlige del af huset fuldspartlet og vi fik nye gipsloft-ter, da vi overtog huset i sommeren 2010.

Terrændækket i den vestlige del af huset var, da det blev brudt op, kun 8-10 cm tykt og ikke armeret og hvilede af på midterfundamenter, der ikke var ført til bæredygtig bund. Det må formodes, at tykkelsen på terrændækket i den vestlige del af huset ikke adskiller sig fra dette."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt. Nogle af disse oplysninger gengives her:

I geoteknisk rapport af 26/1 2011, der er udarbejdet af firmaet J. T., hedder det bl.a.:

"**Konklusion:**
...
Med hensyn til den del af huset, hvor det eksisterende gulv ikke påtænkes fjernet tyder undersøgelsen på (jævnfør boring nr. 1) at hele eller dele af gulvfladen her tilsvarende kan være placeret ovenpå det sætningsgivende fyldjord.

Derudover skal man være opmærksom på at et slaggelag under denne del af bebyggelsen fortsat vil kunne medføre gener. Slagger er kendt for efter en lang årrække at kunne udvide sig og være i stand til at trykke fundamenter ud og gulvfladen op og derved også være i stand til at forårsage skader ligesom sætninger i fyldlaget."

Af brev af 8/2 2011 til klagerne fra det firma, der har udarbejdet ovennævnte geotekniske rapport, fremgår bl.a.:

"I forlængelse af geoteknisk undersøgelse foretaget på ovennævnte ejendom (jævnfør rapport dateret den 26. januar 2011) er der udført supplerende opgravninger til fundamentsunderkant omhandlende den del af bebyggelsen, der ikke er påtænkt renoveret/forstærket på grund af mangler i funderingen.

Årsagen til undersøgelsen er, at der i overgangen til den uberørte del af huset kan iagttages, at der ind under gulvfladen fortsat forekommer sætningsgivende fyld-/muldjord til større dybde ligesom der ikke er kendskab til om fundamenter er korrekt funderet.

Der er suppleret med yderligere 3 stk. prøveopgravninger benævnte med numrene opg. 5 til 7. Placeringen af disse opgravninger fremgår af skitse på næste side.

Derudover er der foretaget et nivellement rundt om huset til overside af et murskifte, der på opførelsestidspunktet teoretisk set må forventes at være udført vandret. Nivellementet vil kunne indikere, hvor på bebyggelsen, der eventuelt er sket de største sætninger. Resultatet af nivellementet fremgår tilsvarende af skitsen.

I alle de udførte opgravninger nr. 5 til 7 er yderfundamentet ført korrekt ned på intakt og bæredygtig bund bestående af en sandet leraflejring af senglacial alder. I opgravning nr. 5 er fundamentet ført til 1,10 meters dybde, mens begge opgravninger nr. 6 og 7 er ført 85 cm under terræn(burde være ført ned i 90 cm i frostfri dybde).

Ved registrering af fyld-/muldlagets tykkelse i opgravningerne projekteret ind i bygningen er det overvejende sandsynligt at gulvopbygning er placeret på fyld-/muldjord, som det ses ved det opbrækkede gulv. Ved opgravning 5 er gulvopbygning sandsynligvis placeret ovenpå ca. 90 cm muld, i opgravning 6 på ca. 50 cm og i opgravning 7 på ca. 30 cm.

De trufne forhold vil kunne medføre fremtidige sætninger i gulvkonstruktionen uanset alderen på bebyggelsen. Selvom de største sætninger på indeværende tidspunkt må være sket kan selv små sætninger være årsag til at spændingerne i gulvfladen får denne til at revne/knække.

Ovennævnte skal ses i sammenhæng med at der yderligere er konstateret slagger under gulvet, der er kendt for med tiden i forbindelse med fugtoptagelse kan udvide sig og medføre udtrykning af fundamenter og løftning af gulvfladen.

Med hensyn til nivellementet er det højest nivellerede punkt målt midt på den nordvendte facade (indgangssiden). Det laveste punkt er som ventet fundet i husets sydvestlige bygningshjørne. På baggrund i de udførte opgravninger er der på skitsen indkredset det område, hvor fundamentet eventuelt skal sikres."

I geoteknisk rapport af 7/3 2011, der er udarbejdet af det rådgivende ingeniørfirma N. & R., hedder det bl.a.:

"**1. Undersøgelsens oplæg.**
Undersøgelsen er udført for at afklare sætningsforholdene i husets østlige del.

Den aktuelle ejendom er opført i 1953. Ejendommen er i et plan med et bebygget areal på 158 m^2 og er uden kælder.

For at få kendskab til jordbunds- og funderingsforholdene under terrændæk og midterfundament i husets østlige del har vi udført kontrol i 4 punkter.

2. Registrering af skader.
Ved en besigtigelse af husets østlige del kunne konstateres følgende skader:

Udvendig: Enkelte revner i udvendigt murværk i østgavl ved vindue og overgang mellem hovedhus og sidebygning, revnevidde < 2 mm.

Skævhed i fuge mellem overkarm og murværk < 5 mm.

Indvendig: Meget små synlige revner med revnevidde < 0,2 mm og næppe synlige spor efter reparerede revner primært ved dørenes overfalse.

3. Mark- og laboratoriearbejde.
Den 23. februar 2011 har vi besigtiget ejendommen og den 28. februar 2011 udtog vi intaktjordprøver i 4 punkter mærket G5 - G8.
G5 - G7 er udført af J.T. udvendig til nuværende fundamentsunderkant, G8 er udført af entreprenør i forbindelse med understøbning af fundamenter inde.

Koter er relative med overside klaplag i kote 10,00.

På boreprofilerne, bilag ... - ..., er angivet resultaterne af den geologiske prøvebedømmelse og de i laboratoriet udførte klassifikationsforsøg.

Placeringen af gravningerne er vist på situationsplanen, tegning nr. 100.

4. Jordbundsforhold.
I alle gravninger træffes fyld- og muldlag under terrændæk og midterfundament.

Under terrændæk træffes 0,15 m slagge, 0,25 - 0,60 m fyld bestående af ler med varierende indhold af teglsten, 0,00 - 0,70 meter muld med varierende indhold af ler, sand og teglsten, herunder senglacialt ler.

Under midterfundamentet træffes 0,30 - 0,35 m muld eller fyld som beskrevet ovenfor.

For en nærmere beskrivelse af geologien henvises til bilag nr. ... - ...

5. Funderings- og grundvandsforhold.

5.1 Boringer.

De aktuelle koter/dybder til afrømningsniveau for terrændæk (AFRN), oversiden af de bæredygtige lag for fundamenter (OSBL) samt fundamentsunderkant (FUR), fremgår af skemaet neden for.

Koteangivelsen er relativ og i henhold til fixpunktet angivet under afsnit 3.

Gravning nr.	Gulvkote	AFRN		OSBL		FUK	
		kote	m.u.t	kote	m.u.t	kote	m.u.t
G5	10,00	8.80	1,20	8,80	1,20	8,80	1,20
G6	10,00	9,15	0,85	9,15	0,85	9,15	0,85
G7	10,00	9,15	0,85	9,15	0,85	9,15	0,40 0,85
G8	10,00	9,25	0,75	9,25	0,75	9,60	0,40

5.2 Eksisterende fundamenter og terrændæk.

J.T. har ved nivellement fundet differenssætninger i den østlige del af huset på mellem 5 og 12 mm, en del af disse kan skyldes unøjagtigheder ved opførelsen.

5.3 Vandspejlsniveau.

Alle gravninger var tørre.

5.4 Fremtidige sætninger.

På grundlag af de udtagne intaktprøver, vandindholdsbestemmelse og glødetabsbestemmelse er de resterende sætninger beregnet til maksimalt mellem 2 og 4 mm.

Det er vores vurdering, at sætninger af denne størrelsesorden og den forventede meget langsomme udvikling af disse ikke vil medføre yderligere skader på denne del af huset. Man

kan eventuelt vælge at følge udviklingen ved et kontrolnivellement efter 6 til 12 måneder. Såfremt dette vælges bør der etableres et antal veldefinerede kontrolpunkter, der er egnede som grundlag for et præcisionsnivellement."

Af brev af 18/3 2011 til klagerne fra firmaet J. T. fremgår:

"Som aftalt har jeg gennemgået rapporten fra N.&R. dateret 7. marts 2011, der omhandler en vurdering af de eksisterende funderingsforhold for den østlige halvdel af dit enfamiliehus. Jeg har følgende kommentarer til redegørelsen.

Hovedparten af iagttagelserne (punkterne G5 til G7) er baseret på opgravninger foretaget udenfor bebyggelsen, hvor der er udført vandrette boringer gennem betonfundamentet i flere niveauer til vurdering af jordbunden under gulvflade. På de optegnede borejournaler er der under laget med slagger angivet et lag med teglstykker ovenover muld-/fyldlaget. Ud fra vore iagttagelser træffes der ikke dette tegllag under gulvfladen - kun langs randfundamentet, hvor der er etableret et dræn tilfyldt med tegl. Så ved vurdering af sætninger er det vor vurdering, at der skal regnes med sætningsgivende muld-/fyldjord helt op til under slaggelaget.

Med hensyn til tykkelsen af det sætningsgivende muldlag under den eksisterende østlige halvdel af gulvfladen vurderer vi, at der er tale om en tykkelse varierende i undersøgelsespunkterne på mellem 30 cm og 110 cm - tykkest ved vor boring nr. 1 fra den geotekniske undersøgelse dateret 26. januar 2011. Vurderingen af størrelsen af de fremtidige sætninger af gulvfladen tyder på at være baseret på et muldlag mindre end 110 cm.

Med hensyn til vort nivellement foretaget på de udvendige mure (beskrevet til at være mellem 5 og 12 mm) betragter vi tilsvarende måleresultaterne for at være unøjagtigheder på opførelsestidspunktet. I vor skrivelse af 8. februar 2011 er konklusionen, at fundamenter i den østlige halvdel af bebyggelsen må påregnes at være korrekt funderet på intakt og bæredygtig bund. Nivellementet er kun et udtryk for de udvendige fundamenter og ikke den indvendige gulvkonstruktion, der er funderet særskilt og som konstateret på sætningsgivende jordlag.

Der er i rapporten beskrevet revnedannelser i det udvendige murværk og sokkel. Disse revnedannelser kan være forårsaget af slaggerne under gulvkonstruktionen. Slagger er kendt for ved fugtoptagelse over tid at kunne udvide sig og være årsag til at gulvflade presses op og fundamenter trykkes ud. I rapporten burde man tage stilling til denne problematik, idet denne proces fortsat kan være i gang og være årsag til fremtidige skader på konstruktionerne.

Rapporten konkluderer at restsætninger i gulvfladen er 'beregnet' til maksimalt 2 og 4 mm. Det kunne være interessant at få oplyst, om det ligger egentlige beregninger sted eller der alene er tale om skøn. Vore erfaringer er, at det altid er vanskeligt at fastlægge eksakte parametre i fyld- og muldjord, hvorfor der er store usikkerheder i forbindelse med beregninger, der nemt kan afvige betydeligt.

Den foreslåede kontrol af udviklingen af sætninger i gulvfladen er et udmærket tiltag; men en periode på mellem 6 måneder og 1 år er sandsynligvis en for kort tidsperiode. Vort forslag vil være en periode på f.eks. 5 år med periodevise kontroller.

Man skal tilsvarende være opmærksom på, at gulvfladen på indeværende tidspunkt har gennemgået et sætningsforløb, hvorfor der kan være eller vil komme problemer/skader på indvendige ledningsinstallationer - såsom kloak m.m. Der kan med fordel foretages en kloakinspektion til afklaring af deres beskaffenhed.

Inden det endeligt konkluderes, at der ikke fremover vil forekomme sætninger i et omfang, der vil kunne medføre skader og lignende på den indvendige konstruktion burde der være udført et indvendigt nivellement på gulvflader til afklaring af skævheder og sætningers størrelse til d.d.
Et passende antal ophugninger gennem betongulv kunne afklare, om der kan registreres hulrum mellem klaplag og det underliggende slaggelag, idet der i såfald er risiko for at gulvfladen på et tidspunkt eventuelt vil kunne knække/revne og medføre skade."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller 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:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det findes heller ikke godtgjort, at der er nærliggende risiko for skade. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at yde forsikringsdækning for det omtvistede forhold i den østlige del af huset.

Dette udelukker dog ikke, at en nærmere bevisførelse under en retssag vedrørende sagens faktiske omstændigheder vil kunne føre til et andet resultat.

Med det anførte forbehold

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson