911/13

Den 18. marts 2013 blev i sag nr. 82.612:

xxxxxx xxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
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 hos Topdanmark Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende ejendommens fundament.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til dels, at selskabet ikke finder det sandsynliggjort, at der ved klagernes overtagelse af ejendommen forelå en dækningsberettigende bygningsskade dels med henvisning til, at forholdet ikke går væsentligt ud over, hvad klagerne kunne forvente ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et rækkehus opført i 1930, og at klagerne overtog ejendommen den 1/1 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 31/5 2010.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> "Ejendommen er et stort gedigent murstensrækkehus i 2 etager fra 1930, opført i enkelt og solidt design og af gode materialer i kraftige dimensioner.
> Rækkehuskæden ses at have haft lidt sætning på et tidligt tidspunkt og skønnes mestendels ophørt.
> ...
> **Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	På husets sydside ud mod haven er der lidt vandret revnedannelse i sokkelpudsen over kælderdørene. Over det ene kældervindue har sokkelpudsen et par tynde svindrevner.
1.3 Udvendige trapper	K1	I havedørens trappe ud mod baghaven er der et lille felt af pudslaget i trappens øverste stødtrin der er revnet fra.
1.4 Udvendige lyskasser	K2	På husets sydside er den vestligste af lyskasserne revnet fra i sin sammenmuring med husets kælderydervæg i lyskassens vestlige ende. Lignende ses i den midterste lyskasse i dens østlige side. Note: Revnedannelser ses hyppigt i bygningsdele af forskellig alder eller konstruktion.
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.2 Vægge	K1	Stedvist i kælderen er der forvitring og afskalning af vægpudsen og der ses stedvist reparationer efter sådanne, stedvist er pudsen revnet fra, mest udtalt i det nordvestlige kælderværelse. I vaskerummet er der lodrette revnedannelser i skillevæggen ud til det tilstødende lille rum ved kældertrappen. Der henvises til pos 3.6. Note: Opfugtning m.v. af kældervægge vurderes at skyldes indtrængende grundfugt, som er almindelig for bygninger af tilsvarende alder. Der henvises i øvrigt til sælgers oplysninger.
2.5 Etageadskillelse	K1	I kælderen er der stedvise revnedannelser og mindre udfald af loftpuds.
3. Yder- og indervægge		
3.6 Indvendig vægge	K2	I husets skillevægge mod rækkehusets nabohuse, er der i henholdsvis i stueetagen mod vest og tagetagen mod øst sætningsrevner forløbende i skelmurens murværk. I facademuren mod syd ud mod haven er der en lignende revnedannelse i bagmuren

over det sydvestligste af vinduerne og lignende ses i skillevæggen mod det tilstødende værelse over døren ind til dette.
Det ses endvidere samme sted i skillevæggen fra det tilstødende værelse ind i badeværelset.
Endelig ses revnedannelsen ret udtalt i kælderen i husets østende ind mod naboejendommen.
Note: Skønsmæssigt har rækkehuskæden haft sætning igennem længdeaksen i årene efter opførelsen. Henset til husets alder skønnes sætningen, der har forårsaget revnerne, at være ophørt for længst.
Lidt fortsat bevægelse i sådanne revner er hyppigt forekommende som følge af sæsonmæssigt temperaturskift m.m. Sælger oplyser at revnen i stuen blev udbedret med tapet og maling for godt 10 år siden, hvor der nu ses tynd revnedannelse på ny. Løbende vedligehold kan således være nødvendig.

...
K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader
...

	1. Fundamenter/sokler	Ja	Nej	Ved ikke
1.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
1.2	Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår?	☐	☒	☐
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor? **Stue mod nr. 30 for 43 år siden. På loft mod nr. 34.**"	☒	☐	☐

På baggrund af tilstandsrapporten oprettede selskabet forsikringen med bl.a. følgende forbehold i policen:

> "Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i væggene da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger.
>
> Krav afledt af utætte/opfugtede kældervægge og kældergulve samt årsagen og følgeskaden hertil er undtaget."

I forbindelse med skybrud den 2/7 2011 hævede ejendommens kældergulv sig pga. vandtrykket nedefra. Kældergulvet var det oprindelige betondæk fra husets opførelse.

4. 82.612

Klagerne fik foranstaltet en geoteknisk undersøgelse af jordbunds- og funderingsforholdene for ejendommen og anmeldte herefter skaden den 7/10 2011.

Af den geotekniske undersøgelse dateret den 5/10 2011 fremgår bl.a.:

"Sammenfatning
...
Jordbundsforholdene bærer præg af, at der tidligere har været havbund, som er fyldt op med sand- og lerfyld. Ved de af GEO undersøgte punkter 1 og 2 består jorden af 1,5 - 1,9 m fyld bestående af ler og sand med organisk indhold af varierende grad. Herunder er der i boring 1 0,6 m sætningsgivende aflejringer i form af gytje. Under disse lag er der i begge boringer registreret bæredygtige glaciale aflejringer i form af moræneler til bunden af boringerne. Fundamentsunderkant (FUK) er i gravning 1 og 2 registreret henholdsvis 0,20 og 0,27 m under overside kældergulv (u.t. OS KG).

Fundamenterne må i henseende til såvel deformationer som bæreevne betegnes som fejlfunderede, hvilket helt fra byggeriets opførelse vil have medført deformationer.

Ved en samlet vurdering af resultaterne vurderer vi, at de sætningsgivende jordlag beliggende under fundamentsunderkant fortsat vil give anledning til sætninger som følge af krybning og organisk omdannelse. De fremtidige sætninger af fundamenterne skønnes for de nuværende laster at blive 5-25 mm ved forhold som i de udførte boringer, i resten af bygningens levetid. Sætningsforløbet vil være aftagende med tiden. Enhver lastændring vil være kritisk mht. fundamenternes bæreevne.

Samtidig er bygningens sikkerhed mod brug tæt på 1,0. Bygningen har dermed ikke den fornødne sikkerhed mod brud iht. den gældende geotekniknorm. Vi anbefaler derfor at der udføres en forstærkning af fundamenterne.

3 Resultater
3.1 Besigtigelse og fotoregistrering

Ejendommen har enkelte revnedannelser midt på den indvendige kældervæg mod nr. 30. Der er tydelige sætninger af de to tilstødende rækkehuse, nr. 30 og 34 i skellet mellem dem og nr. 32, mod syd (havesiden), mens der ikke er større udvendige revnedannelser i murværket på nr. 32 mod hverken syd eller nord, se bilag ... På tidspunktet for besigtigelsen var 25 % af gulvet i kælderen fjernet, svarende til den sydøstlige fjerdedel.
...
4 Vurdering
4.1 Fundamenter
...
I forbindelse med den kraftige nedbør primo juli 2011 stod vandspejlet i et niveau over kældergulvets overside iht. ejeren. Med det i forvejen høje vandspejl 0,3-0,6 m u. OS KG vurderer vi, at vandspejlet sandsynligvis en eller flere gange tidligere i byggeriets levetid har stået i et niveau over OS KG. Derfor har fundamenternes bæreevne sandsynligvis ikke været svækket mere i starten af juli 2011 end ved tidligere høje vandspejlsniveauer. Den efterfølgende fjernelse af dele af kældergulvet vil derimod have reduceret sikkerheden i forhold til tidligere.

5. 82.612

Vi vurderer, bygningen med et vandspejl 0,3-0,6 m u. OS KG og med et støbt betonkældergulv er tæt på kun netop at være i ligevægt, dvs. at sikkerheden mod brud er tæt på 1,0. Bygningen har dermed ikke den fornødne sikkerhed mod brud iht. den gældende geoteknik-norm.

I den nuværende situation, hvor en del af kældergulvet er brudt op, og sikkerheden derved yderligere er reduceret fordi der ikke er den samme modvægt på indersiden af fundamentet som tidligere, anbefaler vi at der hurtigst muligt skabes den nødvendige modvægt. Dette kan gøres ved udførelse af en banket indvendig i den gulvløse del af kælderen. Banketten bør være 2,5 m bred og ca. 0,5 m høj. Den kan eksempelvis udføres af sand i sække eller nøddesten.

...

5 Anbefaling

Såfremt der kan accepteres mindre revnedannelser i murværket, kan en reparation af revnedannelserne hvert 5. - 10. år, hvor revnerne udbedres ved udkradsning af fuger, og udbedring af fugerne med mørtel være tilstrækkelig i sætningsmæssig henseende.

Hvis man ønsker at følge den fremtidige sætningsudvikling, kan der installeres 6 stk. nivelleringsbolte i facader og udføres et præcisionsnivellement. Herefter kan der udføres nivellementer med minimum 3 års mellemrum for at følge den fremtidige sætningsudvikling.

Da ejendommens fundamenter står med en sikkerhed tæt på 1,0, anbefaler vi dog at ejendommens fundamenter forstærkes. Det må anses for sandsynligt, at hovedparten af ejendommen skal forstærkes, hvilket bør undersøges ved supplerende boringer/gravninger.

Inden den eventuelle forstærkning/delvise forstærkning igangsættes, bør der udarbejdes et egentlig forstærkningsprojekt.

Såfremt der ønskes udført omfangsdræn 0,3 m under overside kældergulv eller udførelse af et nyt kældergulv med isolering og kapillarbrydende lag, bør der ligeledes udføres en forudgående forstærkning af fundamenter og gulve, hvor begge dele forstærkes med rammede minipæle."

Selskabet anmodede en rådgivende ingeniør om at vurdere, hvorvidt der som følge af den måde huset var funderet på i 1930, var risiko for fremtidige sætninger og revnedannelser på ejendommen. I rapporten dateret den 7/11 2011 er anført:

"**Vurdering**

Forhold over for Geoteknisk Rapport
Overordnet findes de i Geoteknisk Rapport foretagne vurderinger at være pålidelige i forhold til de fundne forhold, dog med følgende kommentarer til de enkelte afsnit.

Afsnit 3. Resultater
Det skal bemærkes, at de tilsyneladende skævheder er størst på sydfacaden (op til ca. 9 - 10 cm), hvilket harmonerer med, at der træffes stærkt sætningsgivende gytje i boring 1, men ikke i boring 2. Det bemærkes endvidere, at fundamenter tilsyneladende er udstøbt i beton (bedre sammenhæng end syldsten) og at gulvet ved nordfacaden tilsyneladende har været lavere (2 lag beton), eller oprettet på et tidspunkt.

Afsnit 4. Vurdering
4.1, 3. afsnit. I den geotekniske rapport er anført, at der næppe kan udføres en beregning, der giver tilstrækkelig sikkerhed for fundamenternes bæreevne. Vi opfatter udsagnet som værende en beregning i henhold til **nugældende normer** og at der er tale om en **regningsmæssig** sikkerhed. Dette betyder ikke, at der nødvendigvist er bæreevnesvigt, men at fundamenterne har en mindre sikkerhed mod bæreevnesvigt end normalt i forhold til nugældende normsæt. Det skal endvidere bemærkes, at der ikke er foretaget målinger af fastheden i de øvre betydende lag for bæreevneberegningen, hvorfor fastheden ikke kendes særlig nøjagtig. En måling af fastheden bør ske før en evt. endelig beregning.

4.1, 4. afsnit. Vi er enige i, at der igennem hele bygningens levetid har forekommet sætninger / differenssætninger som følge af funderingen.

Endvidere er vi enige i, at byggeriet er fejlfunderet i henhold til **nugældende regler og normer,** men ikke at byggeriet kan betegnes som fejlfunderet i henhold til dagældende praksis på opførelsestidspunktet, ca. 1930. Det bemærkes at første landsdækkende bygningsreglement er fra 1961. Tidligere udgaver af lokale bygningsvedtægter omhandler slet ikke eller kun meget sporadisk forhold vedrørende fundering.

Det er således vores vurdering, at byggeriet er opført efter gældende praksis på opførelsestidspunktet og at det ikke var usædvanligt at fundere et byggeri som det aktuelle over fyld (af rimelig karakter) på daværende tidspunkt og uden særlige foranstaltninger.

4.3, 2. afsnit. Da fylden indeholder et begrænset organisk indhold og i øvrigt er domineret af mineraljord er det vores vurdering, at fremtidige sætninger i disse lag er meget begrænsede og meget langsomme som følge af organisk omdannelse og krybning. Gytjelaget beliggende under vandspejlet, hvilket begrænser den organiske omdannelse og det organiske indhold er tilsyneladende relativt lavt.

GEO har skønnet de fremtidige sætninger i bygningens levetid til 5 - 25 mm. På grundlag af de beskrevne forhold er det vores vurdering, at de 25 mm er i overkanten.

Det er vores vurdering, at de nuværende differenssætninger i stor grad kan henføres til forskelle i konsolideringssætninger (blandt andet grundet forskel i gytjelagets mægtighed) og at udviklingen af disse differens sætninger er startet relativ kort efter opførelsen.

Det er derfor vores vurdering, at fremtidige differenssætninger vil være mindre end de beskrevne størrelser, idet jordbundsforholdene, hvad fylden angår, er ret ensartet beskrevet.

Vi er enige i, at størrelsen af de fremtidige sætninger hænger nøje sammen med uændrede belastninger, og det er vores vurdering, at risikoen for øgede sætninger / differenssætninger er relativ stor ved øgede belastninger, idet jordens bæreevne er så udnyttet som den er.

4.2 Gulve.
En evt. udskiftning af gulvet bør givetvis ske sektionsvist og må ikke medføre et mindre tryk på underbunden ved siden af fundamenter i permanent situation, uden en eftervisning af bæreevnen.

5. Anbefaling.
Vi er enige i de angivne anbefalinger om revneudbedring og evt. måling af fremtidige bevægelser.

Et forstærkningsprojekt kan ikke umiddelbart anbefales af nr. 32 isoleret, idet nr. 32 er en del af en rækkehusbebyggelse, hvorfor ændringer i en bygnings funderingsform vil gribe ind i nabobygningernes konstruktive forhold og kan medføre risiko for revnedannelser og skævheder af nabobygninger / overgange til nabobygninger.

Der vil i givet fald således skulle træffes særlige foranstaltninger ved sammenbygningerne."

Ved brev af 24/11 2011 afviste selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Klagerne var utilfredse med afgørelse, hvorfor de ved deres advokat ved brev af 1/2 2012 anmodede selskabet om at revurdere sagen. Henvendelsen resulterede ikke i ændring af afgørelsen, hvorefter klagernes advokat har indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring med påstand om dækning af udbedringsudgifterne for den anmeldte skade.

Selskabet har i svarbrev af 14/6 2012 til nævnet anført:

"**Manglende fundament er ikke en skade i sig selv**
Vores kunders advokat finder, at forsikringen skal dække et manglende fundament.

I vil af rapporten fra GEO og [den rådgivende ingeniør] kunne se, at der er fundament under bygningen.

Allerede af den grund må vi afvise at forholdet er dækket af forsikringen.

Vi har ved afgørelsen desuden lagt vægt på, at et manglende fundament i sig selv ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er en forudsætning for dækningen over ejerskifteforsikringen, at der er en aktuel bygningsskade eller et forhold der giver nærliggende risiko for skade, jf. vilkårenes punkt 6 B.

Punkt 6 B hvad dækker ejerskifteforsikringen
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.

Det er [den rådgivende ingeniørs] og vores byggetekniske konsulents vurdering, at byggeriet er opført efter gældende praksis på opførelsestidspunktet.

Vores kunder har ikke tegnet en udvidet dækning på sin ejerskifteforsikring, hvorfor vi ikke dækker eventuelle ulovlige bygningsindretninger.

Vi mener derfor at ejendommen skal sammenlignes med andre tilsvarende ejendomme af samme alder, og det forhold at fundamentet ikke er støbt, som man ville lave det i dag, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da det ikke nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til andre tilsvarende ejendomme.

I har afgjort lignende sager
I har tidligere afgjort lignende sager. Vi vedlægger kendelse nr. 71.554 og 71.425.

Kendelse nr. 71.554 vedrører en ejendom som er opført i 1957.
I kendelsen udtalte I: Efter nævnets opfattelse var det på dette tidspunkt ikke ualmindeligt, at der ikke blev støbt under kældervægge. Selv om det af bygningstegningerne fremgår, at der skulle være støbt sådanne fundamenter under den vestvendte facade, udgør forholdet efter nævnets opfattelse ikke en aktuel skade i ejerskifteforsikringens forstand. Herefter, og da nævnet ikke finder det godtgjort, at fundamentet i dets nuværende form giver nærliggende risiko for skade på ejendommen, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for det manglende kælderfundament i henhold til de almindelige betingelser for ejerskifteforsikringen.

Da nævnet i øvrigt ikke finder det godtgjort, at de anmeldte revner udgør en skade, som ikke er behørigt omtalt i tilstandsrapporten, finder nævnet heller ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for dette forhold som sket.

Kendelse nr. 71.425 vedrører en ejendom fra 1939.
Nævnet udtaler at der ved vurdering af, hvorvidt der foreligger en dækningsberettigende skade på ejendommen skal tages udgangspunkt i, at huset er opført i 1939.

Selvom bygningstegningerne om kælderfundamentets dybde ikke er korrekt finder I ikke, at det er sandsynliggjort, at det manglende fundament udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet et sådan forhold ikke nedsætter kælderens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Fremtidig risiko
Fundamentet på huset har vist sig at kunne holde fra husets opførelse i 1930 og frem til i dag.

Den fundering der er på huset har ikke medført en skade på huset, ud over de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Ved en ændring af huset fx i forbindelse med reparationer o.l. er det nødvendigt at tage hensyn til at huset har sat sig i årenes løb, som oplyst i tilstandsrapporten.

Hvis der tages højde for dette i forbindelse med ombygninger, reparationer o.l. er der umiddelbart ingen risiko for skade på bygningen.

Da huset har stået siden 1930 uden andre problemer end det, der er noteret i tilstandsrapporten, og huset fremover vil kunne stå uden problemer, med uændret belastning, er der ikke en skade i henhold til vilkårene for ejerskifteforsikringen punkt 6 B.

Vi henviser til at GEO har vurderet at hvis der kan accepteres mindre revnedannelser i murværket, kan en reparation af revnedannelser hver 5. eller 10. år, hvor revnerne udbedres

med udkradsning af fuger, og udbedring af fugerne med mørtel, være tilstrækkelig i sætningsmæssig henseende.

Skaden er sket efter at vores kunder har overtaget ejendommen
Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle bygningsskader, som var tilstede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Der har ikke ved vores kunders overtagelse af ejendommen været skader ud over det, der er noteret i tilstandsrapporten.

Den skade som er anmeldt skyldes, at der har været et skybrud ca. 6 mdr. efter, at de har overtaget ejendommen.

I forbindelse med reparation af skybrudsskaden, er der sket en svækkelse af fundamentet i forhold til tidligere, fordi kældergulvet er blevet brækket op, så der ikke er den samme modvægt på indersiden af fundamentet som tidligere.

Det er en betingelse for at en skade er dækket af ejerskifteforsikringen, at den har været tilstede ved overtagelse af ejendommen. Det fremgår af vilkårenes punkt 6 A.

Her får I vilkårenes punkt 6 A
Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var tilstede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Da skaden ikke var tilstede ved vores kunders overtagelse af ejendommen, er den ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Forsikringen dækker ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten
Vores kundes advokat gør opmærksom på, at der ikke gøres krav på skader der konstateres eller udbreder sig fra sætninger i væggene.

Vi skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at disse skader heller ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, grundet det policemæssige forbehold.

Forsikringen dækker endvidere ikke skader som er nævnt i tilstandsrapporten. Det fremgår af vilkårenes punkt 7 A.

Her får I vilkårenes punkt 7 A
Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Med oplysningerne i tilstandsrapporten og med det forbehold der er taget på forsikringspolicen, har vores kunde inden køb af ejendommen fået en advarsel om, at ejendommens fundering ikke er optimal, og at der kan forventes at skulle ske løbende reparation af sætningsrevner i huset.

Den bygningssagkyndige har beskrevet det, han kunne se, ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten den 31.5.2010. Vi finder derfor at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapport og ikke klart forkert beskrevet.

Vores kundes advokat henviser til kendelse 57.759 og 72.448, som vi ikke mener er relevante for nærværende sag.

I kendelse 57.759 er der sket en bygningsskade, som følge af fejl ved funderingen. I fandt at fugeskaden som var nævnt i tilstandsrapporten ikke skyldes funderingsmangler.

Vi finder derfor ikke at kendelsen svarer til de forhold, som er gældende ved fundamentet i vores kundes hus.

I kendelse 72.448 var der tale om en bygning fra 1975, og hvor der ikke i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på sætningsrevner, der fortsat vil kunne forventes løbende reparation af.

I de byggetekniske rapporter der er udarbejdet i forbindelse med skaden, er der konstateret en fejl ved tilbygningens fundament som betyder, at der er stor risiko for at tilbygningen vil sætte sig med store skader til følge.

I har derfor fundet at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand i henset til husets alder, den nærliggende risiko for yderligere sætninger og de allerede indtrufne sætninger.

I vores kundes sag, er der et policeforbehold, ligesom det af tilstandsrapporten fremgår, at der er konstateret alvorlige revner i murværket og sætninger. Revner der kan forventes fortsat bevægelse i (K2 skade). GEO har i deres anbefaling oplyst: Såfremt der kan accepteres mindre revnedannelser i murværket, kan en reparation af revnedannelserne hver 5. - 10. år, hvor revnerne udbedres ved udkradsning af fuger, og udbedring af fugerne med mørtel være tilstrækkelig i sætningsmæssig henseende.

Det påhviler vores kunder at sandsynliggøre at der ved overtagelsen forelå en aktuel bygningsskade, jf. forsikringsaftalelovens § 22.

Hvis vores kunder kan sandsynliggøre, at der ikke er noget fundament under huset, og at der ved overtagelsen af huset den 1.1.2011 har været nærliggende risiko for kollapse, er de velkomne til at vende tilbage over for os.

Vores byggetekniske konsulent oplyser, at hvis vores kunder vil sandsynliggøre en eventuel udvikling i sætningerne, kan de installere nivelleringsbolte og udføre nivellementer for at følge den fremtidige sætningsudvikling. Denne metode har GEO også anbefalet i deres rapport på side 7.

Vores kunder er velkomne til at vende tilbage til os, hvis sætningerne mod forventning udvikler sig yderligere, og ikke kan henføres til ændring i ejendommen, som er udført efter vores kunde har overtaget ejendommen.

Vi vil herefter tage stilling til, om vi kan tilbyde dækning.

Vi fastholder vores afgørelse
Der er et fundament under bygningen og huset har stået siden 1930 uden andre problemer end det, der er noteret i tilstandsrapporten.

Det er vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade på fundamentet i henhold til de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen.

Der har ikke ved overtagelse af ejendommen været en bygningsskade ud over de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Problemet opstår alene på grund af den skybrudsskade, der har været ca. 6 mdr. efter at vores kunder overtog ejendommen, og hvor en stor del af kældergulvet blev fjernet i forbindelse med reparation af skybrudsskaden.

Vi må på denne baggrund fastholde vores afgørelse, og kan ikke være vores kunde behjælpelig med en forstærkning af fundamentet.

Vi venter nu på Jeres afgørelse
Det er vores opfattelse, at sagen er behandlet ud fra de vilkår, der gælder for forsikringen."

Klagerne er til selskabets brev fremkommet med følgende bemærkninger i følgebrev vedlagt brev af 15/8 2012:

"Kældergulvet løftede sig 2. juli 2011. Husforsikringen (også TopDanmark) blev involveret den 3. juli 2011, og der var lang ventetid på reparation på grund af det store antal skader. Derfor blev kældergulvet først fjernet i september 2011 på foranledning af husforsikringen. Derefter blev Geo involveret, og derfor kommer anmeldelsen først den 7. oktober 2011./
...
På foranledning af husforsikringen (bygningsforsikring) bliver ca. 50% af kældergulvet af den samlede kælder fjernet.
...
Geo vurderer, at huset er ustabilt, og at det ikke opfylder gældende geotekniske normer, og at det manglende kældergulv kan forværre situationen. Dette er ikke et fokus på, om murene revner, men om hele bygningen tipper mod syd (vælter).
...
Geo's omtale af mindre revnedannelser omhandler overflader og æstetik, mens anbefalingen om at forstærke fundamentet handler om, at bygningen tipper mod syd.
...
[Den rådgivende ingeniør] har ikke ret i, at der er en gældende praksis med forstærket fundament. Der findes adskillige anvisninger for, hvordan man bygger på opfyldt og ustabil grund. Særligt er der 'Anvisning for Byggeri i ... 1857' hvor det er grundigt gennemgået, hvad der skal gøres, hvis der er blød bund. Det er fagligt ikke korrekt, at der ikke er praksis i 1930 for at lave forstærkninger af fundamenterne til bæredygtigt lag, og det er særligt usædvanligt, at der ikke er noget fundament under huset, som på nabobygningerne i rækken.
...
Det er ikke korrekt, at der kun er tale om en beregningsmæssig manglende sikkerhed. Den er reel, særligt med de kraftige regnskyl, vi oplever i disse år. [Den rådgivende ingeniør] kan ikke diskutere byggelovgivning. Den er faktisk og skal overholdes.
...
[Den rådgivende ingeniør] har aldrig besigtiget bygningen, og det er på kanten af uvederhæftigt at få et teoretisk skrivebordsprojekts konklusion ind i min forsikringssag. Hvis [den rådgivende ingeniør] vil mene noget, må de møde op på pladsen.
...
Tilstandsrapporten beskriver meget præcist det, vi handlede på, nemlig at der har været sætninger på bygningen, de vurderes at være for længst ophørt, og der kan være vedlige-

holdelse af fuger eller revner, som opstår på grund af temperatursvingninger. Revnen i stuen mod syd er omtalt som den tynde revnedannelse, der var blevet repareret 10 år tidligere og nu var fremkommet igen. Det er den basis, vi handlede på. Ikke at huset var ustabilt og at der manglede et fundament.

...

Der findes K1, K2 og K3 skader. Havde der været en K3 skade på fundament og mure (hvilket betyder øjeblikkelig udbedring ellers vil det påvirke andre bygningsdele, der også vil blive skadet), havde jeg ikke købt huset. Den skade, vi taler om, er en K3 skade.

...

Bygningen er usælgelig med denne skade, især efter den viden jeg som potentiel sælger har om det manglende fundament. Det vil kræve et uforholdsmæssigt stort afslag at få nogen til at købe huset, og derfor er det et punkt, der er dækket punkt 6B i ejerskifteforsikringen. Bygningen er i forhold til intakte bygninger af samme alder ikke OK, tværtimod er der stor forskel. Bygninger fra 1930 kan have temperaturmæssige sætninger, men det er helt usædvanligt, at der mangler et fundament.

...

Bygningens fundament er på ingen måde lavet efter gældende praksis på opførelsestidspunktet. Det er simpelthen usandt. Jeg ser gerne, at [den rådgivende ingeniør] kan fremlægge en praksis, at det var sådan man gjorde. Jeg har sendt nogle af de normer og anvisninger fra 1857 frem til 1920, der omtaler fundamenter. Du vil kunne se, at der er ingen, der mener, at man bygger uden fundament på blød bund. (Nabohusene har alle fundamenter.

...

Sammenligner man bygningen med andre bygninger af samme alder, er det væsentligt anderledes. Tekstafsnittet virker som om, det er taget fra en anden sag, da der ikke er nogen diskussion om det er støbt eller ej. Fundamenter fra 1930 var støbte. Spørgsmålet er kun hvorvidt der var taget hensyn til, at der var blød bund, og at det derfor skulle være ført ned til fast bærelag, jvf. byggeanvisninger helt fra 1857. Derfor er værdien nedsat væsentligt.

...

Jeg kender ikke kendelserne, men det ser ud til, at der ikke er skade på de bygninger, der omtales i kendelsen, og derfor kan det være lidt teoretisk, hvorvidt der kommer det eller ej. På min bygning er der skader, og huset tipper.

...

Det er ikke korrekt, at husets fundament har kunnet holde fra husets opførelse i 1930 til i dag. Huset er tippet over årene (skulle have været nævnt i tilstandsrapporten).

...

De voldsomt store revner på 1. sal i væggen ind til nr. 34 er ikke omtalt noget sted.

...

Bygningen er blevet ombygget inden, at jeg vidste, der var et problem med fundamentet. Havde det været omtalt i tilstandsrapporten, havde jeg aldrig købt huset, men jeg ville heller aldrig have ombygget på samme måde. Derfor er det en oprindelig skade.

...

Skaden har været til stede lang tid før jeg købte huset, så det kan tilbagevises, at det er en skade, der er opstået, efter vi har overtaget ejendommen.

...

Skaden er ikke opstået ved skybruddet i juli 2011. Den er blevet opdaget i forbindelse med skybruddet, og den er muligvis blevet forværret, fordi kældergulvet har været fjernet på foranledning af husforsikringen (TopDanmark). Derfor skal forsikringen dække skaden i henhold til vilkårenes punkt 6A.

...

Beskrivelsen af sætningerne er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten både af den byggesagkyndige og af sælger. Den byggesagkyndige omtaler sætningerne som temperaturafhængige bevægelser, hvor der kan blive tale om udbedring hvert 5.-10. år af små revner.

13. 82.612

Sælger beskriver, at der har været udbedret en skade på loftet for 43 år siden, og at der er en revne i stuen mod nr. 30, som er repareret 10 år tidligere (2001) og nu er synlig igen. Realiteten er, at bygningen er ustabil, det manglende fundament får bygningen til at tippe mere mod syd, sandsynligvis forstærket af ombygning. Sælger har været vidende om problemet med fundament, jvf. geoteknisk rapport fra 1997 og tilbud fra Urtech om forstærkning af fundament fra 2008. Så de forbehold, der er taget, dækker på ingen måde de faktiske forhold.
...
Da det er en oprindelig skade/mangel på bygningen, at der ikke er ført fundament ned til bæredygtigt lag, mens nabobygningerne (30 og 34) har det, er det åbenlyst, at det er en aktuel bygningsskade, der forelå, da vi overtog ejendommen pr. 1.1.2011.
...
Der er allerede revnedannelser i vægge og langs paneler, 'bygningen bevæger sig'.
...
Det er ikke rigtigt, at problemet opstår på grund af skybrudsskaden, men skaden opdages, da husforsikringen foranlediger, at 50% af kældergulvet bliver fjernet. Muligvis er det husforsikringen, der skal betale for hele denne skade - interessant vinkel!"

Selskabet har herefter fået den rådgivende ingeniør til at kommentere klagernes brev.

Af ingeniørens kommentarer fremgår:

"**Kommentarer**

... Det er da korrekt, at der findes ældre anvisninger, men disse er ikke særlig præcise mht. funderingsforhold, undersøgelser og bæreevner, og slet ikke for byggeri af den aktuelle karakter og størrelse. Anvisningerne går mest på etagebyggeri.

Funderingen er sket på fyld i form af sand og ler, jf. geoteknisk rapport fra GEO. Fundering på fyld kan også lade sig gøre i dag, dog i kontrolleret form. De geotekniske undersøgelser, såvel den i 1997 udført i nr. 34 og den nye undersøgelse indikerer begge, at funderingen er sket i fyld af sand (primært), hvorfor der kunne forventes en bæreevne i den størrelse der er angivet i Håndbog for Bygmestre 1915 og tidligste funderingsnorm (ca. 2 kg / cm^2).

Jeg vil derfor fastholde, at det var praksis, at fundering kan ske på fyld, når denne er af rimelig kvalitet (afsnit 4, 4. afsnit i mit notat nr. 1). I jeres kundes vedlagte Husbygningslære af dato? er faktisk også anført på side 72, at 'Fundamentet skal i reglen ligge på fast bund eller udgå fra denne; dog kan det også lægges på opfyldning eller anden dårlig bund, når der tages fornødent hensyn til dennes bæreevne'. Der er endvidere beskrevet forskellige former for fundament, herunder anvendelse af f. eks. syldsten og beton.

Ligeledes er anført i Dansk Byggeskik gennemgang 'Byggeloven af 1856 under fundamenter: Bestemmelser om fundamenter var i forhold til de ovenfor beskrevne krav (tag, vægge mv.) yderst sparsomme 'Enhver ny bygning skal opføres på et fundament, som er forsvarligt i forhold til bygningens størrelse og bestemmelse samt til beskaffenheden såvel af selve bygningen som selve jordsmonnet'
I byggeloven af 1889 er tilføjet under fundamenter, at der skal indlægges fugtisolerende lag. Denne byggelov var gældende på opførelsestidspunktet.

Først i Funderingsnormen 1977 er anført vejledende størrelser for acceptable sætninger / skævheder for byggeri som det aktuelle.

14. 82.612

Det skal også bemærkes, at der er konstateret støbt fundament under væggene i nr. 32, dog ikke særligt dybt, jf. geoteknisk rapport.

... Som udgangspunkt skal et byggeri overholde byggeloven på opførelsestidspunktet. Byggeri af en bestemt / den aktuelle alder opfylder derfor ikke nødvendigvis krav i senere byggelov / normer, herunder hensyntagen til nuværende vandspejlsforhold, og deraf afledte fugttekniske og bæreevnemæssige forhold. Ved ændringer af belastninger mv. skal der naturligvis tages hensyn til de nuværende aktuelle forhold, herunder vandspejlsforhold, jf. vores Notat nr. 1 og GEO's geotekniske Rapport.

... Jf. de geotekniske undersøgelser er der truffet fundamenter af beton. Der mangler altså ikke et fundament, se endvidere vores Notat nr. 1, afsnit 3. Resultater.

... Se svar side 3, afsnit 6. Nabohusene (nr. 34 og mellem nr. 32 og 34) har fundamenter, hvilket ses af den geotekniske boring udført i nr. 34 i 1997. Disse fundamenter er også **funderet i fyld,** hvilket fremgår af appendiks 1.A til Geoteknisk Rapport. På dette boreprofil er angivet FUK 1 og FUK 2, hvor det tydeligt ses, at disse er placeret i fyldlagene. Fylden har i øvrigt samme karakter og styrkeegenskaber, som truffet i fylden i boringerne i nr. 32. Forskellen i funderingen er således ikke så uens; begge huse funderet i fyld, men med forskellig dybde under kældergulv, og med indhold af gytje (truffet i boring 1 i nr. 32 og antydet i bunden af boringen udført i nr. 34). Disse 2 boringer ligger relativ tæt på hinanden.

... Se kommentar ovenfor. Nabobygningernes fundament (nr. 34) er funderet i fyld. Jf. geoteknisk undersøgelse fra 1997.

... GEO er et anerkendt geoteknisk firma, som har et erfarent teknisk personale og ingeniørstab, og som har udført talrige undersøgelser. Det er derfor ikke grundlag for at drage GEO's faktuelle observationer i tvivl. Endvidere er der udført nivellement af skævheder. Teknisk vurderes der at være god overensstemmelse mellem observationer, nivellement og de faktuelle geotekniske forhold, hvorfor de af GEO udførte vurderinger alt overvejende findes i orden og i et relevant omfang, og derfor kan en faglig teknisk vurdering af de geotekniske forhold (især den geotekniske rapports konklusioner) godt ske forsvarligt uden en egentlig besigtigelse.

Er der kommet nye forhold til skal der naturligvis ske en besigtigelse, før man fagligt korrekt kan forholde sig til det.

En evt. forstærkning af fundamenter **kan** og **må ikke** ske uden hensyntagen til nabobygninger i rækkehusbebyggelse (som også er funderet fyld), ellers vil nabobygningerne blive påført en ny / ændret skadesrisiko."

Selskabet har desuden i brev af 6/9 2012 til nævnet anført:

"**Vores kunder har fået GEO til at undersøge forholdet**
I forbindelse med den skybrudsskade som vores kunder havde 7 mdr. efter de overtog ejendommen, hævede kældergulvet sig, pga. vandtrykket nedefra. Der var tale om det oprindelige betondæk fra husets opførelse.

Vores kunder har i den forbindelse rekvireret GEO for en vurdering af forholdet ved ejendommens fundering.

Det fremgår af GEO's rapport, at der er fundament under bygningen. Det fremgår også af rapporten under punkt 5, at såfremt der kan accepteres mindre revnedannelser i murværket, kan en reparation af revnedannelserne hver 5. - 10. år, hvor revnerne udbedres ved udkradsning af fuger, og udbedring af fugerne med mørtel være tilstrækkelig i sætningsmæssig henseende.

Vi har bedt [en rådgivende ingeniør] om at vurdere forholdet ved funderingen
I en type sager som denne, er det helt sædvanligt, at vi beder en tekniker om at vurdere den af vores kunder indhentede tekniske rapport. Vi har derfor bedt [en rådgivende ingeniør], som er rådgivende ingeniør og fagmand på området, om at vurdere sagen.

[Den rådgivende ingeniør] er enig i de anviste anbefalinger som fremgår af GEO's vurdering, hvor der sker revneudbedring hver 5. - 10. år og evt. måling af fremtidige bevægelser.

[Den rådgivende ingeniør] oplyser:
GEO er et anerkendt geoteknisk firma, som har et erfarent teknisk personale og ingeniørstab, og som har udført talrige undersøgelser. Der er derfor ikke grundlag for at drage GEO's faktuelle observationer i tvivl. Endvidere er der udført nivellement af skævheder. Teknisk vurderes der at være god overensstemmelse mellem observationer, nivellement og de faktuelle geotekniske forhold, hvorfor de af GEO udførte vurderinger alt overvejende findes i orden og i et relevant omfang, og derfor kan en faglig teknisk vurdering af de geotekniske forhold (især den geotekniske rapports konklusioner) godt ske forsvarligt uden en egentlig besigtigelse.

Vi har bedt [den rådgivende ingeniør] vurdere det nye materiale, som vi nu har modtaget fra jer. [Den rådgivende ingeniørs] notat nr. 2 vedlægges til jeres orientering.

I vil af dette kunne se, at den måde huset er funderet på er i orden, og der ikke ved vores kunders overtagelse af ejendommen har været risiko for, at fundamentet ikke fremover ville kunne holde.

Skaden er sket efter at vores kunder har overtaget ejendommen
Ejerskifteforsikringen dækker bygningsskader, som var tilstede ved vores kunders overtagelse af ejendommen. Det fremgår af vilkårenes punkt 6 A.

Der har ikke ved vores kunders overtagelse af ejendommen været skader ud over det, der kan forventes på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Vores kunder oplyser i henvendelsen til jer, fra den 15. august 2012, at bygningen er blevet ombygget inden, at de vidste, at der var et problem med fundamentet.

Videre oplyses også, at der nu er revner og sætninger, som ikke er oplyst i tilstandsrapporten.

Vores kunder har ikke oplyst, hvad de har fået udført. Vi finder for fuldstændighedens skyld, at vores kunder bør oplyse, hvilken ombygning de har udført i deres ejertid.

Vores kunder er med oplysningerne i tilstandsrapporten blevet orienteret om, at der er revner og sætningsskader på huset.

Sætningsskaderne skønner den bygningssagkyndige er ophørt. Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakter K2 og oplyst, at løbende vedligeholdelse kan være nødvendig.

16. 82.612

K2 beskriver en alvorlig skade der medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, har vi fundet, at der var risiko for fremtidige sætninger. Vi har derfor i forsikringstilbuddet taget et forbehold, så en eventuel køber var klar over risikoen for fremtidige sætninger i væggene.

Med oplysningerne i tilstandsrapporten er vores kunder ikke uvidende om, at der kan være problemer med funderingen, og der skal tages højde for dette ved en ombygning.

Det forhold at sælger har været i besiddelse af oplysninger, som vores kunder finder burde være givet videre i forbindelse med salg af ejendommen, er et forhold mellem køber og sælger, og som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

For at ejerskifteforsikringen kan dække et forhold, skal der have været en bygningsskade ved vores kunders overtagelse af ejendommen, og som går ud over de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten og policeforbeholdet.

Den bygningssagkyndige har beskrevet det, han har kunnet se, ved sin udarbejdelse af tilstandsrapporten den 31.5.2010. I den forbindelse har han beskrevet sætningsskader på ejendommen og noteret at løbende vedligeholdelse af revner kan være nødvendig. Skaden har fået karakter K2. Vi finder derfor ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet.

Det forhold, at der kan være sket skade på ejendommen i dag, på grund af forhold i vores kundes ejertid er ikke dækket af forsikringen.

Forsikringen dækker på grund af oplysningerne i tilstandsrapporten ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i væggene, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger.

Det forhold at fundamentet på ejendommen ikke er som forventet af vores kunder udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi må her henvise til kendelserne nr. 71.554 og 71.425 hvoraf det fremgår, at I ikke finder, at et manglende fundament er en skade i sig selv i en gammel ejendom.

For at der er en skade, jf. de gældende vilkår for ejerskifteforsiringen, skal der ved vores kunders overtagelse af ejendommen have været nærliggende risiko for at fundamentet ikke kunne holde.

Vores kunder anfører, at det forhold, at Topdanmarks husforsikring i forbindelse med udbedring af skybrudsskaden har foranlediget en del af kældergulvet fjernet skulle betyde, at Topdanmark nu skulle være forpligtet til at yde dækning for de forhold vedrørende funderingen, som er anmeldt over ejerskifteforsikringen. Det må vi på det kraftigste afvise.

Kældergulvet er genetableret som anvist af GEO, og der er ingen dokumentation overhovedet for, at fjernelsen af en del af kældergulvet, skulle have forværret situationen.

Vi er indforstået med at vurdere sagen igen
Vores kunder er velkomne til at vende tilbage over for os, hvis de kan sandsynliggøre, at der ved deres overtagelse af ejendommen, den 1. januar 2011, har været nærliggende risiko for kollaps pga. den måde huset er funderet på.

Vi vil herefter på ny vurdere forholdet.

GEO har på baggrund af deres besigtigelse den 8. september 2011 anbefalet, at den fremtidige sætningsudvikling, kan følges ved at installere 6 stk. nivelleringsbolte i facader og udføres et præcisionsnivellement. Herefter kan der udføres nivellementer med minimum 3 års mellemrum for at følge den fremtidige sætningsudvikling.

Det forudsætter naturligvis, at vores kunder ikke har foretaget en ombygning i deres ejertid.

Vi må fastholde vores afgørelse
Fundamentet på huset har vist sig at kunne holde fra husets opførelse i 1930 og til nu.

Den fundering der er på huset har ikke medført en skade på huset, ud over de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Ved en ændring af huset fx i forbindelse med reparationer o.l. er det nødvendigt at tage hensyn til, at huset har sat sig i årenes løb, som oplyst i tilstandsrapporten. Ligesom der er oplyst, at ejendommen ikke er piloteret, ekstrafunderet eller efterfunderet.

Hvis der tages højde for dette i forbindelse med ombygninger, reparationer o.l. er der umiddelbart ingen risiko for skade på bygningen.

Da huset har stået siden 1930 uden andre problemer end det, der er noteret i tilstandsrapporten, og huset fremover vil kunne stå uden de store problemer, med uændret belastning, er der ikke tale om en skade i henhold til vilkårene for ejerskifteforsikringen.

Der har ikke ved overtagelse af ejendommen været en bygningsskade, der går væsentligt ud over de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Problemet opstår på grund af forhold i vores kunders ejertid.

Vi må derfor fastholde, at det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, idet vi skal henvise til vilkårenes punkt 6 A, 6 B og 7 A samt det policemæssige forbehold på forsikringen."

På baggrund af selskabets brev har klageren ved sin advokat i brev af 12/12 2012 til nævnet anført:

"Helt overordnet drejer sagen sig om, at jeg sammen med min kæreste køber ... Vi læser tilstandsrapporten og gennemgår huset med sælger. I tilstandsrapporten er der beskrevet nogle revner, som også i en del tilfælde er synlige. Tilstandsrapporten beskriver, at de revner/sætninger for længst er ophørt, men der kan være nogle revner pga. temperatursvingninger, der skal udbedres hvert 5. til 10. år. Det viser sig så efter en vandskade, hvor kældergulvet er blevet banket op af forsikringsselskabet, at der er kældervæg til og med kældergulvet, men intet fundament under, hvilket bevirker, at huset ikke er stabilt. Dette opdages af specialistfirmaet GEO, da vi har rekvireret dem for at få en uvildig gennemgang af skaden. Vi havde aldrig købt huset, hvis vi på nogen måde havde haft mistanke om, at der manglede en så vital bygningsdel på bygningen. Vi mener, at vi har forsikret os for denne type risiko, og vi står meget uforstående overfor, at Top Danmark ikke mener, at skaden er dækningsberettiget, især når § 6 klart indikerer, at manglende bygningsdele også betragtes som en skade, der er dækningsberettigede.

De efterfølgende kommentarer relateres til afsnit i svar fra Top Danmark.
...
Der er tale om en oprindelig mangel/skade, da der ikke er tilstrækkeligt fundament i forhold til jordbundsforholdene. Altså en oprindelig mangel, der også var til stede ved overtagelsen af ejendommen.
...
Der er ikke blevet bedt om at dække noget ud over det, der er i policen, nemlig at tilvejebringe det manglende fundament, så bygningen bliver stabil igen.
...
Der er ikke blevet bedt om dækning af sætningsskade i væggene, men derimod om, at der etableres et fundament til bæredygtigt lag, som ikke var til stede, da køber/vi overtog ejendommen 1.1.2011.
...
Det er en fuldstændig forvanskning af indholdet i GEOs rapport, at det handler om udkradsning af fuger og vedligeholdelse. Det handler om manglende stabilitet og et fundament, der ikke er til stede, da ejendommen overtages af os.
...
Det er tankevækkende, at Top Danmark hyrer et enkeltmandsfirma fra ... i ... til at håndtere en sag om funderingsforhold på ... i ... Uden på nogen måde at forklejne [den rådgivende ingeniør], må jeg konstatere, at firmaet må have begrænset kapacitet og faglige ressourcer. Derudover har [den rådgivende ingeniør] aldrig besøgt eller taget prøver på stedet. Med andre ord er der tale om et skrivebordsprojekt. Dette står i en skærende kontrast til, at jeg som forsikringstager i Top Danmark har måttet hyre Danmarks førende ekspertise inden for feltet, hvor virksomheden både har størrelse, specialister og laboratoriefaciliteter til at håndtere sådan en opgave.
...
Det er en total forvanskning af GEOs rapport at reducere det til anbefalinger om revneforbedring hvert 5-10 år. Det handler om manglende stabilitet pga. utilstrækkeligt fundament, da huset blev bygget i 1930, altså en oprindelig mangel.
...
[Den rådgivende ingeniørs] konklusion om, at fundamentet og funderingsmetode er i orden, står i skærende kontrast til GEOs rapport 2011, der konkluderer, at bygningen er fejlfunderet og skal efterfunderes. (Jeg går stærkt ud fra, at når GEO skriver dette, mener de det).
...
Skaden/manglen var til stede, da vi overtog ejendommen, da det er en oprindelig mangel fra da huset blev bygget, nemlig manglende fundament i forhold til funderingsforholdene. Se venligst i korrespondancen anvisninger, anbefalinger med videre fra 1857 og frem.
...
Der er et misforhold mellem tilstandsrapportens beskrivelse 'Note: skønsmæssigt har rækkehuskæden haft sætning igennem længeaksen i årene efter opførelsen. '*Henset til husets alder skønnes sætningen, der har forårsaget revnerne at være ophørt for længst*' og GEOs beskrivelse af forholdene, som klart indikerer, at tilstandsrapportens beskrivelse ikke har været korrekt = klart forkert.

GEO har bemærket følgende:

> Fundamenterne må i henseende til såvel deformationer som bæreevne betegnes som fejlfunderede, hvilket helt fra byggeriets opførelse vil have medført deformationer.
>
> Ved en samlet vurdering af resultaterne vurderer vi, at de sætningsgivende jordlag beliggende under fundamentsunderkant fortsat vil give anledning til sætninger som følge af krybning og organisk omdannelse. De fremtidige sætninger af fundamenterne skønnes for de nuværende laster at blive

5-25 mm ved forhold som i de udførte boringer, i resten af bygningens levetid. Sætningsforløbet vil være aftagende med tiden. Enhver lastændring vil være kritisk mht. fundamenternes bæreevne.

...

Der har været renovering af ejendommen med et nyt badeværelse på 1. sal samt to nye dørhuller i stueetagen. Der har ikke været foretaget ombygning af kælderen ud over reparation af vandskade, hvor Top Danmark har foranlediget, at der blev revet vægge ned og støbt ca. 54 m2 midlertidig betondæk, som sikring af ejendommen, for at den ikke skal tippe yderligere. Se venligst vedhæftede mail fra GEO af 12. oktober 2011.

...

Det er korrekt, at der var beskrevet sætninger og revner i tilstandsrapporten, som samtidig konkluderede, at *'Henset til husets alder skønnes sætningen, der har forårsaget revnerne at være ophørt for længst'.*

...

K2 definitionen i en tilstandsrapport er, at bygningsdelen kan svigte, men at dette ikke vil have indflydelse på andre bygningsdele. Det er meget vanskeligt at forestille sig, hvordan dette ikke skulle ske med fundamentet. K2 angivelsen er dermed forkert og vildledende.

...

Med den foreliggende tilstandsrapport, som vi handlede på, var det ganske enkelt umuligt at forestille sig, at der manglede et fundament. Tilstandsrapporten beskriver temperaturmæssige svingninger, der vil kræve efterreparationer hver 5-10 år. Der er meget langt i både byggeteknisk og juridisk forstand til, at der mangler et fundament/bygningen er fejlfunderet.

...

Jeg har nok naivt troet, at tilstandsrapport og ejerskifteforsikring dækkede den slags forhold af, så jeg ikke skulle komme til at stå i et evt. retsligt forhold over for sælger.

...

Jeg må her gentage, at der er tale om en oprindelig skade på ejendommen, der var til stede, da vi overtog den, nemlig manglende fundament/fejlfundering. Dette var der ingen forbehold for i ejerskifteforsikringens dækning, jvf. § 6 B i ejerskifteforsikringen, der omtaler nedsættelse af bygningens værdi /brugbarhed samt manglende bygningsdele.

...

Skaden er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Den sagkyndige har ikke kunnet konstatere, at der mangler en bygningsdel, altså et fundament, der er fejlfunderet. Derfor skal ejerskifteforsikringen dække denne manglende bygningsdel.

...

Der er ikke sket yderligere skade på ejendommen ud over nye revner, som opstår, fordi der mangler et fundament/huset er fejlfunderet, da det bliver opført i 1930. Samtidig er huset stadig ustabilt, jvf. GEOs rapport fra 2011.

...

Forsikringen dækker ikke skader, der udbreder sig **FRA** sætninger, men forsikringen skal dække manglende bygningsdele, jvf. § 6 B i ejerskifteforsikringsbetingelserne.

...

Top Danmark mener ikke, at manglende fundament er en skade i ejerskifteforsikringsforstand. Dette virker som et juridisk udtryk, som er opfundet til lejligheden. Til gengæld er det en skade i byggeteknisk forstand, nemlig at bygningen er opført uden tilstrækkeligt fundament i 1930 på opfyldt jord uden at datidens normer og anvisninger er blevet fulgt. Det er derfor en oprindelig skade, der skal dækkes, jvf. § 6 B i ejerskifteforsikringsbetingelserne.

...

Ifølge GEOs rapport fra 2011 er der en nærliggende risiko for bygningens samlede statik, da fundamentet ikke har den nødvendige stabilitet pga. manglende dybde, og derfor anbefaler GEO, at det bliver efterfunderet. Jeg går stærkt ud fra, at GEO ikke ville have formuleret det sådan her, hvis ikke de mente, at der var et problem.

...

20. 82.612

Se venligst mail fra GEO af 12. oktober 2011, hvor de præciserer, at manglende kældergulv vil destabilisere huset, og at der derfor med det samme skal laves en afværgeforanstaltning. Forslaget er en banket med ca. 60 tons rullesten. Top Danmarks husforsikring vælger derefter at støbe et midlertidigt betondæk som afværgeforanstaltning. Det er vanskeligt at afgøre, hvorvidt de 4½ uge uden kældergulv har påvirket huset.
...
Vi fik ikke foretaget målinger, mens gulvet var oppe, så det er rigtigt, at det er vanskeligt at dokumentere om fjernelsen af kældergulvet har forværret situationen. Ikke desto mindre må vi stole på den bedste fagekspertise, vi har i landet. Når GEOs eksperter beder om ekspres afværgeforanstaltning, er der nok tungtvejende faglige årsager til det.

GEO har bemærket følgende:

I den nuværende situation, hvor en del af kældergulvet er brudt op, og sikkerheden derved yderligere er reduceret fordi der ikke er den samme modvægt på indersiden af fundamentet som tidligere, anbefaler vi at der hurtigst muligt skabes den nødvendige modvægt. Dette kan gøres ved udførelse af en banket indvendig i den gulvløse del af kælderen. Banketten bør være 2,5 m bred og ca. 0,5 m høj. Den kan eksempelvis udføres af sand i sække eller nøddesten.
...
Jeg har svært ved at forstå, hvorfor betingelsen for at dække skaden, skal være en nærliggende risiko for kollaps. GEO har konstateret (lidt ved et tilfælde, da de på vores foranledning undersøgte, om der var opstået problemer i kælderen pga. det meget vand i forbindelse med oversvømmelsen juli 2011), at der mangler fundament ført ned til det bæredygtige lag, og at bygningen er fejlfunderet helt tilbage til, da huset blev bygget, hvilket betyder, at huset er ustabilt. Jvf. forsikringsbetingelserne § 6 B dækker ejerskifteforsikringen sådanne forhold
...
Jeg må fastholde, at der er tale om en oprindelig mangel/skade, der var til stede, da vi overtog huset d. 1.1.2011, og som intet har med ombygningen at gøre og klart er dækningsberettiget iflg. § 6 B i ejerskifteforsikringen
...
Fundamentet har netop ikke fungeret. Bygningen er tippet mod syd. Det, der kunne have været en almindelig sætningsskade, er her et resultat af manglende fundament fra, da bygningen blev opført i 1930.
...
Det er et fuldstændigt udokumenteret postulat, at der ikke er nogen risiko for skade på bygningen. Her ville det have været på sin plads at nærlæse GEOs rapport fra 2011, som klart bruger betegnelsen 'manglende fundament/fejlfunderet'.
...
Det er udokumenteret. Det svækker fuldstændig almindelige menneskers tro på, at forsikringsselskaber kan leve op til de forsikringsbetingelser, man får udleveret, når man tegner ejerskifteforsikring og den forventede risikoafdækning, man tror, man har betalt for. Læs venligst GEOs rapport fra 2011.
...
Ved overtagelsen af ejendommen d. 1.1.2011 var der en skade/mangel, der ikke var identificeret, nemlig manglende fundament/fejlfundering under bygningen.
...
Skaden er en oprindelig skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringens § 6 B.

***

21. 82.612

Det skal yderligere bemærkes, at GEOs rapport er udarbejdet d. 5. oktober 2011, hvilket var 3 mdr. efter at ombygningen var færdig. GEOs rapport var baseret på et ombygget hus, og de anviser samtidig i rapporten, at der er tale om en oprindelig mangel.

Jeg vedlægger kopi af e-mail korrespondance mellem min klient og GEO, ... Heri uddyber GEO nogle af deres punkter i rapporten og præciserer yderligere. GEO erklærer sig også uenig med POJ, som har foretaget vurderingerne for Topdanmark.

Endeligt vedlægger jeg en kopi af Forsikringsankenævns afgørelse af 14. november 2011, som kommer frem til, at et manglende fundament er en dækningsberettiget skade på en ejerskifteforsikring, og at der skal ske efterfundering. Nævnet konkluderer, at hvis der er sætningsskader, som skyldes forhold, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, så kan disse være dækningsberettigede, på trods af, at der er sætningsskader, som er nævnt i tilstandsrapporten. Det er vores opfattelse, at fremsendte afgørelses sags faktum er tilsvarende nærværende sags faktum, og som følge heraf bør min klient få medhold i sin klage ud fra Ankenævnets egen praksis."

Herefter er fremsendt mail fra det firma, der forestod den geotekniske undersøgelse. I mailen dateret den 12/10 2011 er anført:

"Du havde et forslag om at udlægge et midlertidigt betongulv med en tykkelse på 10 cm, i de to rum hvor gulvet er brudt op på nuværende tidspunkt på ovenstående adresse.

Såfremt denne midlertidige løsning vælges fremfor banketter af nøddesten eller sandsække, som nævnt i vor rapport 1, vil huset være tilbage i samme stand som før gulvet blev brudt op.

Dvs. huset står ikke med mindre sikkerhed end før gulvet blev brudt op, men der vil stadig være en sætnings- og bæreevne problematik, som der skal tages stilling til i den permanente situation."

Klagerne har desuden fremsendt deres mailkorrespondance med det geotekniske firma. Af korrespondancen dateret henholdsvis den 2. og 4/10 2012 fremgår bl.a.:

"Som aftalt et kort svar på dine spørgsmål:

Vi skriver at husets fundamenter ikke har den fornødne stabilitet i henhold til den gældende geotekniknorm (Eurocode 7, geoteknik) og at vi anbefaler en forstærkning. Sikkerheden for fundamenternes bæreevne er større end 1 (da huset jo står og har stået siden opførelsen), men næppe meget større, og evt. fremtidige bygningsændringer som medfører omfordeling af last og/eller merbelastning af fundamenter vil derfor nødvendiggøre en fundamentsforstærkning for at modsvare nutidens krav til sikkerhed. Vores anbefaling relaterer sig til disse begrænsninger, som man fremover vil være underlagt, såfremt funderingsforholdene bibeholdes uændret. [Den rådgivende ingeniør] skriver tilsvarende, at man ved evt. ændringer af belastninger naturligvis skal tage hensyn til de aktuelle forhold, men ikke noget om, hvad man i den sammenhæng må forvente.

Der er et fundament - dette er bare ikke ført særlig langt ned. Fundamentet er funderet i fyld og over sætningsgivende lag, hvilket har medført sætninger, og selvom hovedparten af sætningerne er indtruffet, vil der fortsat kunne restere sætninger skønsmæssigt mellem 5-25 mm. Den ringe funderingsdybde medfører så yderligere, at fundamentets bæreevne må vur-

deres kun netop at modsvare den nuværende belastning og derfor medfører de ovenfor beskrevne begrænsninger.

Mht. til, hvad der var almindeligt i 1930, så er reglerne ikke helt klare, da der jo ikke fandtes en egentlig funderingsnorm. De gamle anvisninger har mere givet retningslinjer for, at fundamentet skulle føres ned til lag hvor bæreevnen var tilstrækkelig og sikre, at huset ikke fik deformationer, der gjorde dem uegnede til deres formål. Dvs. ikke helt præcise retningslinjer for max. tilladelig deformation og heller ikke præcist for, hvordan bæreevnens sikkerhed skulle defineres.

Til sidst vurderer [den rådgivende ingeniør], at forskellen i funderingen hos jer ikke er væsentlig forskellig i forhold til funderingen hos jeres nabo. Her mener jeg ikke, at han har ret. Det er korrekt, at begge ejendomme er funderet i fyld med samme karakteristika, men hvis vi kigger på konsekvenserne, er der alligevel en forskel. Naboens fundament er godt 1 m dybere nede under kældergulvsniveau end jeres - dvs. at tykkelsen af fyldlaget under fundamentet er mindre end hos jer og da sætningernes størrelse typisk er relateret til det sætningsgivende lags tykkelse, er det forventeligt, at jeres hus har sat sig mere end naboens (hvilket også ses af revnerne mellem ejendommene). Mere kritisk er det imidlertid, at når et fundament er funderet i friktionsjord som sand og slagger, så er bæreevnen meget afhængig af funderingsdybden. En funderingsdybde på 1 m giver 2-3 gange så stor en bæreevne som en funderingsdybde på 0,2. Her er naboens ejendom væsentlig bedre stillet overfor evt. fremtidige merbelastninger end jeres."
...
Overordnet er der tre store spørgsmål:

1. I jeres rapport fra 2011 skriver I, at huset ikke har den fornødne sikkerhed i forhold til stabilitet, og at I derfor anbefaler, at det efterfunderes. [Den rådgivende ingeniør] mener åbenbart det modsatte. Jeg mener, at jeres upartiske holdning må vinde her, men det kræver nok en yderligere forklaring.

2. [Den rådgivende ingeniør] anfører, at der er et fundament, fordi det står i jeres rapport. Samtidig mener jeg, at der står, at der ikke er noget fundament (ført ned til de bæredygtige lag). Kan dette blive klargjort?

3. Jeg har fundet både anvisninger og lovtekst frem fra før år 1900, der anviser, hvordan man bygger på opfyldt jord. [Den rådgivende ingeniør] mener ikke, at det har nogen vægt, hvilket jeg ikke forstår, når det direkte omhandler '... By og Forstæder'. Spørgsmålet er her: var det almindeligt i 1930 at bygge et hus, uden at fundamentet er ført ned til bæredygtigt lag.

[Den rådgivende ingeniør] henviser i meget tekniske termer til nogle jordkvaliteter mv., se afsnit 2 og 3, ligesom afsnittet, der begynder med 'Side 5, afsnit 9'. (Begge vores naboer har fundament, der går ca. 140 cm længere ned)."

Selskabet har i brev af 8/11 2012 om det fremsendte anført:

"Vores kunder finder fortsat ikke, at huset er med fundament og ønsker dækning for et manglende fundament.

Vores kunder gør desuden gældende, at de ikke finder at huset er stabilt.

Vores kunder har i den forbindelse sendt GEO's svar på deres tillægsspørgsmål. Det er med GEO's svar slået fast, at der er fundament under ejendommen.

Et fundament som GEO i udgravning 1 og 2 har registreret henholdsvis 0,20 og 0,27 m under overside kældergulv. Fundamentet på skillevæggen mellem nr. 32 og 30 er 1,0/1,3 m iflg. GEO's undersøgelser

GEO har i deres svar på vores kundes spørgsmål oplyst følgende:
Vi skriver at husets fundamenter ikke har den fornødne stabilitet i henhold til de **gældende geotekniknormer** (Eurocode 7, geoteknik) og at vi anbefaler en forstærkning. Sikkerheden for fundamenternes bæreevne er **større end** 1 (da huset jo står og har stået siden opførelsen), men næppe meget større, og evt. fremtidige bygningsændringer som medfører omfordeling af last og/eller merbelastning af fundamenter vil derfor nødvendiggøre en fundamentsforstærkning for at modsvare **nutidens krav** til sikkerhed (fremhævelserne er foretaget af Topdanmark).

Som det fremgår af svarene fra GEO, er der fundamenter under huset, og bæreevnen er til stede, når der ikke forandres. GEO's vurdering tager afsæt i fremtidens (nugældende krav til fundering) og henviser til, at der ikke var præcise retningslinjer i 1930'erne.

Fundamentet har kunnet bære huset siden det blev opført i 1930, og vil fortsat kunne bære det, hvis ikke der sker omfordeling af last og/eller merbelastning af fundamentet.

Som Topdanmark læser de svar vores kunder efterfølgende har søgt besvaret hos GEO, er disse i god overensstemmelse med den rapport [den rådgivende ingeniør] oprindelig udførte.

Vi mener, at [den rådgivende ingeniør] har de fornødne faglige kvalifikationer
Vi kan konstatere, at vores kunder fortsat stiller spørgsmålstegn ved [den rådgivende ingeniørs] kvalifikationer.

Vi finder derfor anledning til at oplyse, at han har forestået etablering af geoteknisk afdeling i ... for det rådgivende ingeniør firma ... og var i en periode afd. leder for denne afdeling, indtil han blev leder for hele ...'s geotekniske afdeling frem til 2007, hvor [den rådgivende ingeniør] valgte at starte eget rådgivningsfirma.

Topdanmark har brugt [den rådgivende ingeniør] i mange år i perioden, hvor han var leder i ... Grundet hans store ekspertise har Topdanmark valgt at rekvirere [den rådgivende ingeniør] i flere sager, også efter han startede eget rådgivningsfirma.

Vi er også bekendt med, at [den rådgivende ingeniør] ud over den alm. rådgivning også bliver rekvireret som syns- og skønsmand.

Når [den rådgivende ingeniør] har mulighed for at vurdere en sag ved 'blot' at få udleveret det materiale som GEO har udført, skal det ses i lyset af, at al markarbejdet (gravning/ boring i jordlagene) kun behøver at blive udført een gang.

Vores kunder har inden købet af ejendommen fået nogle alvorlige oplysninger
Vores kunder er i tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på, at huset er med revner, ligesom det er oplyst, at der er sket sætning igennem længdeaksen i årene efter opførelsen. Ud fra husets alder, har den bygningssagkyndige vurderet at sætningerne, der har forårsaget revnerne, er ophørt for længst. Dog har den bygningssagkyndige oplyst, at der fortsat kan forventes bevægelse i revnerne og en løbende vedligeholdelse vil være nødvendig.

Sælger har i tilstandsrapporten på side 12 under 'sælgers oplysninger om ejendommen' oplyst, at huset ikke er:
Piloteret eller ekstrafunderet
Huset ikke er efterfunderet
At der er udbedret sætningsskader mod nr. 30 og på loft mod nr. 34.

På grund af oplysningerne i tilstandsrapporten, er der taget følgende police forbehold på ejerskifteforsikringen:
Forsikringen dækker ikke skader, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i væggene, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger.

Krav afledt af utætte/opfugtede kældervægge og kældergulve samt årsagen og følgeskader hertil er undtaget.

Vi kan af vores kunders henvendelse til jer se, at de ikke finder, at de med oplysningerne i tilstandsrapporten, har fået advarsel om, at revnerne i huset kan skyldes forhold ved funderingen.

Vores kunder er i tilstandsrapporten oplyst om, at der er konstateret sætningsrevner som løbende skal vedligeholdes. Et forhold som har fået karakter K2, som er en alvorlig skade, og som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Da vi af det tilsendte materiale kan se, at forsikringstager [klageren] er professor og partner i ... tegnestue, er det overraskende at han med den viden, der er på et arkitektkontor med arkitekter, bygningskonstruktører og ingeniør (fremgår af firmaets hjemmeside) kan være helt uvidende om, at sætningsskader kan skyldes forhold ved husets fundering.

Der er fundament på ejendommen
Vores kunder finder, at der mangler et fundament på ejendommen.

Jf. det oplyste fra GEO er der fundament under bygningen.

Et fundament der har kunnet bære huset siden det blev opført 1930 uden andre skader, end dem der er nævnt i tilstandsrapporten. Fundamentet vil fortsat kunne bære huset, hvis ikke der sker omfordeling af lasten og/eller merbelastning af fundamentet. Det fremgår af GEO og [den rådgivende ingeniørs] vurdering.

Det forhold at vores kunder er nødsaget til at foretage en fundamentsforstærkning, hvis de ønsker at ændre på huset, for at det modsvarer nutidens krav til sikkerhed, er ikke en aktuel bygningsskade, jf. vilkårene for ejerskifteforsikringen pkt. 6 B.

Det fundament der er på huset har ikke medført en skade på huset, ud over de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, og vil - jf. det oplyste af GEO og [den rådgivende ingeniør] - fortsat kunne bære huset, hvis ikke der sker en omfordeling af last og/eller merbelastning af fundamentet.

Hvis der tages højde for dette i forbindelse med ombygninger, reparationer o.l. er der umiddelbart ingen risiko for skade på bygningen.

Skade sket efter at vores kunder har overtaget ejendommen

Der har ikke ved vores kunders overtagelse af ejendommen været skader, ud over det, der er noteret i tilstandsrapporten.

Der har været et skybrud ca. 6 mdr. efter, at vores kunder har overtaget ejendommen.

Ved reparation af skybrudsskaden har en del af kældergulvet været brækket op, hvilket har medført, at der indtil det nye gulv er støbt, har været en svækkelse af konstruktionen.

I forbindelse med at skybrudsskaden er blevet udbedret, er der støbt nyt færdigt gulv, som anvist af GEO, som har bevirket at konstruktionen igen er stabil, som ved vores kunders overtagelse af ejendommen.

Der er ingen dokumentation for, at fjernelse af en del af kældergulvet, skulle have forværret situationen.

Vi har noteret os, at vores kunder alene har indbragt sagen i relation til ejerskifteforsikringen. Uagtet dette kommer vores kunder med nogle bemærkninger i relation til husforsikringen, og vi finder derfor anledning til at bemærke, at skaden anmeldt under husforsikringen er udbedret fuldt ud.

Hvis vores kunder ønsker at udvide deres klage til også at omfatte husforsikringen, må vi bede vores kunder om at præcisere samt dokumentere deres klagepunkter i relation til husforsikringen, således at vores skadeafdeling for husforsikringen får mulighed for også at kommentere på disse klagepunkter.

Vores kunder har henvist til kendelse 79.607
Vores kunder har henvist til kendelse nr. 79.607 fra Ankenævnet for Forsikring, idet de finder, at den underbygger at forholdet ved deres hus fundament er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi finder ikke at kendelsen er relevant for nærværende sag.

Når vi ikke mener at kendelsen er relevant skyldes det, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har oplyst at 'Ydermure syntes at være funderet på fast bund'.

Der har vist sig ikke at være tilfældet, ligesom det har vist sig at bygningen er fejlfunderet, og det er skyld i husets reposer/indvendige trappe har sat sig.

I vores kunders sag, er der et policeforbehold, ligesom det af tilstandsrapporten fremgår, at der er konstateret alvorlige revner i murværket og sætninger. Revner der kan forventes fortsat bevægelse i (K2 Skade). GEO og [den rådgivende ingeniør] har vurderet, at såfremt der kan accepteres mindre revnedannelser i murværket, kan en reparation af revnedannelserne foretages hver 5. - 10. år. Af oplysningerne fra GEO og [den rådgivende ingeniør] fremgår det også, at der er fundament og bæreevnen er til stede, og vil fortsat kunne bære huset, hvis ikke der sker omfordeling af last og/eller merbelastning af fundamentet. Det fremgår ligeledes, at der ikke var præcise retningslinjer til fundamentet, da huset blev opført i 1930.

Vi skal for god ordens skyld henvise til kendelse nr. 71.554 og 71.425 som vi tidligere har sendt til jer, og som vi finder underbygger, at der ikke er tale om en skade, som er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vi fastholder vores afgørelse

Det fundament, der er på vores kunders hus, har vist sig at kunne holde fra husets opførelse i 1930 og til nu.

Fundamentet på huset har ikke medført en skade på huset, ud over de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

Det er i tilstandsrapporten oplyst, at der er konstateret sætningsrevner som løbende skal vedligeholdes. Forholdet har i tilstandsrapporten fået karakter K2, som er en alvorlig skade, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

GEO's har i deres anbefaling oplyst, at såfremt der kan accepteres mindre revnedannelser i murværket, kan en reparation af revnedannelserne hver 5. - 10 år, hvor revnerne udbedres ved udkradsning af fuger, og udbedring af fugerne med mørtel, være tilstrækkelig i sætningsmæssig henseende.

Dette svarer til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Da huset har stået siden 1930 uden andre problemer end det, der er noteret i tilstandsrapporten, og huset fremover vil kunne stå uden de store problemer, med uændret belastning, er forholdet ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Der har ikke ved vores kunders overtagelse af ejendommen været en bygningsskade, der går væsentligt ud over de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

Ved en ændring af huset fx i forbindelse med reparation o.l. er det nødvendigt at tage hensyn til, at huset har sat sig i årenes løb, som oplyst i tilstandsrapporten. Ligesom der i tilstandsrapporten er oplyst at ejendommen ikke er piloteret, ekstrafunderet eller efterfunderet.

Hvis der tages højde for dette i forbindelse med ombygninger, reparationer o.l. er der umiddelbart ingen risiko for skade på bygningen.

Det forhold at vores kunder skal foretage en fundamentsforstærkning, hvis de ønsker at ændre på huset, for at det modsvare nutidens krav til sikkerhed, er ikke en bygningsskade, jf. de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen.

Vi må derfor fastholde at ejerskifteforsikringen ikke kan dække for en funderingsforstærkning, da der ikke er tale om en bygningsskade, jf. vilkårenes punkt 6 A og 6 B, ligesom forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, jf. vilkårenes punkt 7 A.

Vi venter nu på jeres afgørelse
Vi må fastholde at det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, idet vi skal henvise til vilkårenes punkt 6 A, 6 B og 7 A samt det policemæssige forbehold på forsikringen."

Klagernes advokat er i brev af 23/11 2012 fremkommet med følgende bemærkninger:

"Min klient har følgende kommentarer til brevet:
...
Ja, der tages udgangspunkt i gældende normer ligesom i resten af byggesektoren.

Alle normer, der refereres til byggeteknisk, er altid nugældende normer.

27. 82.612

Der var anvisninger og retningslinjer allerede i 1858 til, hvordan man bygger og funderer i forskellige typer jord.

Det stod hverken i tilstandsrapporten eller i forsikringsbetingelserne, at bygningen måtte forventes at være i en stand, så den ikke tåler mindre ombygninger.
...
Beskrivelsen i tilstandsrapporten er klart forkert. Der er ikke sket en langsom sætning, der for længst er ophørt. Bevægelserne/revnedannelserne omtales som bevægelser forårsaget af temperatursvingninger, hvilket ofte ses i ældre bygninger. Der er derimod tale om svigtende stabilitet pga. mangelfuldt fundament.
...
At betegne mangel på fundament som K2 er klart forkert. Det skulle have været en UN (undersøges nærmere)
...
Selv en professor kan ikke se, at fundamentet mangler under jorden. Det er derfor, man tegner en forsikring mod skjulte fejl og mangler og manglende bygningsdele.
...
Der er et mangelfuldt fundament under bygningen, dvs. at der ikke er et tilstrækkeligt fundament.
...
GEO anbefaler, at bygningen efterfunderes, uagtet om der er ombygninger eller ej. Derfor er [den rådgivende ingeniør] og GEO ikke enige.
...
Der er intet ønske om at ændre på huset. Der er ønske om at få et stabilt fundament, så bygningen er sikret mod at tippe yderligere.
...
Der kan ikke tages højde for manglende fundament ved en evt. ombygning. Der kan kun etableres et fundament, der kan holde både med og uden ombygning.
...
Skaden var til stede, da vi overtog ejendommen.
...
Vi er meget tilfredse med TopDanmarks husskadeforsikringsfolk. De virker både reelle og kompetente og med de rette byggetekniske kompetencer. Udbedringsarbejderne er ikke afsluttet på færdige gulve, maling, skillevægge m.v., da vi forventer, at ejerskifteforsikringen skal foretage efterfundering af ejendommen, og derfor skal gulvet hakkes op igen.
...
Kendelsen 79.607 er yders relevant. Det er en fuldstændig tilsvarende sag. Mens kendelserne 71.554. og 71.425 ikke omhandler denne type skade.

Fundamentet har åbenlyst ikke kunnet holde fra husets opførsel i 1930 og til nu, da det fortsat sætter sig og ikke er stabilt. Dette er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi kommer som købere til at lide et økonomisk tab, da ejendommen vil være usælgelig med mangelfuldt fundament. Vi vil ikke kunne fraskrive os ansvaret for ikke at vide, at der er et problem, ligesom vi stiller os stærkt tvivlende overfor, om ikke TopDanmark ville stille yderligere betingelser/fraskrive sig endnu flere forpligtelser, hvis de skulle lave en ejerskifteforsikring på ejendommen. Vi mener derfor, at vi i god tro har købt en ejendom baseret på en tilstandsrapport med en ejerskifteforsikring, der dækker skjulte fejl og mangler, undtaget de ting der har været nævnt i tilstandsrapporten, og som vi har accepteret. Mangelfuldt fundament er ikke beskrevet på nogen måde, tværtimod klart forkert beskrevet."

28. 82.612

Selskabet har opsamlende i brev af 14/12 2012 til nævnet anført:

"Der er med vores kundes breve enighed om at:
- Krav er stillet på baggrund af **nugældende** normer
- Der er fundament under ejendommen

[Den rådgivende ingeniør] og GEO's oplysninger i sagen:
- [Den rådgivende ingeniør] har vurderet at den måde huset er funderet på ikke er usædvanligt for en ejendom opført i 1930. GEO har også oplyst, at der ikke fandtes en egentlig funderingsnorm.
- Det fremgår af [den rådgivende ingeniør] og GEO's svar i sagen at ejendommen kan tåle mindre ombygninger. Klager skal dog sikre sig, at der ikke sker en ændring af vægtforholdene i ejendommen.
- Ved reparation af skybrudsskaden er der støbt nyt færdigt gulv, som anvist af GEO, som har bevirket at konstruktionen igen er stabil som ved overtagelsen. Fundamentets bæreevne er iflg. GEO derfor større end 1. Det betyder fundamentet kan bære huset med den belastning, der var ved vores kunders overtagelse af ejendommen.

Oplysninger som klager har modtaget i forbindelse med køb af ejendommen:
- Der er i tilstandsrapporten oplyst, at der er sætningsrevner. Revner som har fået karakteren K2. Der er blandt andet oplyst: 'Lidt fortsat bevægelse i sådanne revner er hyppigt forekommende som følge af sæsonmæssige temperaturskift **m.m.'**. Klager har derfor i tilstandsrapporten fået oplyst, at andre forhold end sæsonmæssig temperaturskift kan medføre bevægelse i revnerne.
  Det fremgår af tilstandsrapporten at huset **ikke** er:
  Piloteret eller ekstrafunderet
  Huset ikke er efterfunderet
  At der er udbedret sætningsskader mod nr. 30 og på loft mod nr. 34.
- Forholdet er ikke **klart** forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Vi har nærmere begrundet årsagen til det i vores breve til jer fra den 14. juni 2012 (side 4 + 8), 6. september 2012 (side 3) og 8. november 2012 (side 5).

Vi har i vores brev til jer den 14. juni 2012 vedlagt kendelse nr. 71.554 og 71.425, der vedrører en ejendom, som er opført i 1957 og 1939. I brevet har vi på side 6 forklaret årsagen til, at vi finder at de 2 kendelser er relevante for sagen og underbygger, at der ikke er tale om en skade, jf. de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen.

Klager henviser til kendelse nr. 79.607. Vi har i vores brev til jer fra den 8. november 2012, på side 4, forklaret hvorfor vi ikke finder, at denne kendelse er relevant for nærværende sag.

Vi skal for god ordens skyld oplyse, at vi som udgangspunkt ikke ser noget problem i at indtegne en ejerskifteforsikring for en ny ejer, med de samme forbehold som er gældende på vores kunders ejerskifteforsikring. Det forudsætter dog, at der gælder de samme regler for tilstandsrapport og ejerskifteforsikring, som var gældende ved vores kundes køb af ejendommen.

Umiddelbart er der ikke med det tilsendte tilgået sagen nye oplysninger af betydning, og vi må i det hele henvise til vores forklaringer til jer, i vores breve fra den 14. juni 2012, 6. september 2012 og 8. november 2012."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

29. 82.612

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
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, ødelæggende 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.
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.

7 Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen at måtte lægge til grund, at ejendommen er opført i 1930, og at der er noget fundament under ejendommens kældervægge. Fundamentet er funderet i fyld og sætningsgivende lag, hvilket har medført sætninger. Nævnet må dog lægge til grund, at hovedparten af sætningerne er indtruffet, og at der skønsmæssigt resterer sætninger mellem 5-25 mm, såfremt den nuværende belastning ikke påvirkes.

Med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger og bemærkninger om revnedannelser finder nævnet trods det forhold, at der kan forekomme yderligere sætninger i den ovenfor angivne størrelse, det ikke sandsynliggjort, at konstruktionen af ejendommens fundament udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, henset til at fundamentets bæreevne skønnes at kunne bære den nuværende belastning. På samme måde ses forholdet ikke at udgøre en nærliggende risiko for skade.

30. 82.612

Nævnet har vurderet, at risikoen for fremtidige sætninger - som ganske vist ikke er anført som en risiko i tilstandsrapporten - ikke indebærer, at oplysningerne i tilstandsrapporten må anses for klart forkert beskrevet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson