934/14

Den 3. marts 2014 blev i sag nr. 84.816:

xxxxxxxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Concordia Forsikring as. Han klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for sætningsskader.

Klageren anmeldte den 7/12 2009, at der var konstateret sætningsrevner i den forsikrede ejendom. Selskabet besigtigede skaden, og der blev efterfølgende foretaget geotekniske undersøgelser, og selskabet afviste dækning med henvisning til, at skaden ikke opfylder skadesdefinitionen i forsikringsbetingelserne.

Den forsikrede ejendom er opført i 1963. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 4/11 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 24/10 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**

Boligtype: ***Enfamilieshus***
Ejendommen:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år
1	A	*Beboelse*	*1963*

...
Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

2. 84.816

Huset er i god stand og der er ikke konstateret alvorlige fejl og mangler.
Huset kan med normal vedligeholdelse henstå i mange år endnu.
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Der er mindre revne i sokkel under terrasseparti og ved nordfacade.
	1.3 Udvendige trapper	K1	Der er lidt hult underlag under enkelte klinker på trappe foran entredør.
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.6 Ventilation	K3	Enkelte udluftningsventiler er antagelig blændet ved høj terrasse - bør eftergåes.
	3. Yder- og indervægge		
	3.3 Læmure	K2	Læmur ved terrasse er revnet lidt fra i fuge mod husmur.
	3.6 Indvendig vægge	K1	Der er lidt hult underlag i pudslag enkelte steder.
		K2	Der er fugt flere steder forneden i vægge omkring entre, badeværelse, køkken og bryggers.

...

		Ja	Nej	Ved ikke
1.	**Fundamenter/sokler**			
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?"	☐	☒	☐

I klageskemaet dateret den 18/7 2013 fremgår bl.a.:

"

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

At udvendige sætningsrevner udbedres, samt at kilden til revnerne findes og behandles.
At indvendige revner i vaaggen repareres

"

3. 84.816

Klagerens advokat har i brev af den 18/7 2013 til nævnet supplerende anført:

"Forud for den aktuelle skade havde ejendommen via forsikringen fået udbedret de problemer, der var i huset med opstigende grundfugt, hvilket bl.a. indebar afhugning af al puds i ejendommens ydervægge i en 30 til 50 cm's højde samt efterfølgende oppudsning af disse vægge. På tidspunktet forud for anmeldelsen af nærværende sag kunne man konstatere, at der i ejendommens nordvestlige hjørne var kommet pludselig opståede revner i det udvendige murværk såvel som på den nyligt oppudsede indvendige mur. Forsikringstager havde kontakt med selskabet ... forud for anmeldelsen af skaden til forsikringen, og ..., kunne bl.a. konstatere at der var sætninger på 22 mm. på forsikringstagers hus.

Forsikringsselskabet har vægret sig ved at foretage udbedringsforanstaltninger og har i forlængelse heraf fået udarbejdet diverse geotekniske rapporter m.v. gennem årene. Den seneste geotekniske rapport fra februar 2012 er vedlagt denne skrivelse.

I nævnte geotekniske rapport henvises der til afsnittet vedrørende vurderinger, hvoraf det fremgår, at 'hverken den første undersøgelse eller denne undersøgelse giver klare oplysninger om en sikker årsag til, at revnerne skyldes sætninger af fundamenterne.'

Forsikringsselskabets advokat har ved skrivelse af 30. marts 2012 fastholdt, at skaderne ikke er dækket af ejerskifteforsikringen i og med, at forsikringsselskabet ikke mener, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens stand.
Denne vurdering er efter min opfattelse forkert, idet der ved revnedannelserne foreligger fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi i forhold til andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forsikringen anfører, at der ikke foreligger en dækningsberettiget skade, blot fordi der ikke er tale om sætningsskader efter ikke nærmere defineret norm for, hvad forsikringsselskabet opfatter som en sætningsskade.

Forsikringstagers hus ligger som det midterste af 3 næsten identiske huse, der er opført i den samme tidsperiode på vejen. Undertegnede rettede den 11. juni 2012 henvendelse til forsikringstagers retshjælpsforsikringsselskab med henblik på retshjælpsdækning til anlæggelse af sagen om isoleret bevisoptagelse jf. vedlagte skrivelse.

Forsikringstagers retshjælpsforsikringsselskab, der ligeledes er en del af det indklagede forsikringsselskab, afviste at yde dækning til isoleret bevisoptagelse. På den baggrund indhentede forsikringstager i stedet for en udtalelse fra murermester og bygningskonstruktør ... vedrørende sætningsskaden. Ovennævntes vurdering af sætningsskaden fremkom ved skrivelse af 15. oktober 2012, jf. vedlagte kopi, hvilket blev foreholdt forsikringsselskabet.

Vurderingen lød bl.a. på, at der skulle foretages yderligere geotekniske undersøgelser i det hjørne, hvor sætningerne var værst, hvilket de to tidligere geotekniske undersøgelser ikke omfattede, hvilket blev forelagt forsikringsselskabet. Forsikringsselskabet besigtigede atter ejendommen i februar 2013 og fremkom med sit endelige afslag på dækning af sagen jf. vedlagte skrivelse af 18. marts 2013 fra forsikringsselskabets advokat.
...
Der er som tidligere nævnt ikke kommet nogen endelig afklaring vedrørende skadernes pludselige opstående i de udarbejdede geotekniske undersøgelser. På trods af at en bygningskonstruktør har konstateret, at de udførte geotekniske undersøgelser ikke er tilstrækkelige, vægrer forsikringsselskabet sig ved at få belyst sagen yderligere, ...

4. 84.816

Det skal gøre sig gældende, at de konstaterede skader/fysiske forhold ved bygningen nedsætter bygningens værdi samt eventuelt dennes brugbarhed nævneværdigt i forhold til dette sammenligningsgrundlag.
...
Dette skal tillige ses i relation til den tidligere reparation vedrørende den opstigende grundfugt, idet det må antages, at revnerne i muren indvendigt såvel som udvendigt giver fugten adgang til ejendommen på trods af den tidligere udførte reparation."

Selskabets advokat har i brev af den 28/8 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"**Anbringender**

På vegne Selskabet fastholdes afvisning af dækning under den tegnede ejerskifteforsikring med henvisning til at ejendommens fundering ikke afviger fra tilsvarende intakte bygninger, idet det af de geotekniske undersøgelser foretaget af Rambøll er konkluderet, jf. bilag ..., at ejendommens fundament er udført i overensstemmelse med normerne på tidspunktet for opførelsen af ejendommen i 1963.

Der foreligger således ikke et forhold, der afviger for tilsvarende intakte bygninger, jf. skadesdefinitionen i bilag ..., punkt 3.1. Endvidere foreligger der ikke en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen, idet ejendommen netop er opført i overensstemmelse med sædvanlige byggeforskrifter på opførelsestidspunktet, jf. det udvidede dækningspunkt 12.1.

For så vidt angår de konstaterede sætninger på ejendommen, er det fra Rambølls side, jf. den supplerende skønserklæring, bilag ..., vurderet, at sætningen på 16 mm kan stamme fra de unøjagtigheder, fundamentet blev støbt med i 60'erne.

Det skal endvidere fremhæves, at et sætning på 16 mm i sig selv ikke udgør en dækningsberettiget skade, idet det tillige af bilag ... fremgår, at eventuelle fremtidige sætninger de kommende 50 år vil være mindre end de variationer, der allerede er målt ved nivellementet. Dette dog under forudsætning af, at den eksisterende beplantning fastholdes. Det er nemlig anført, at fjernelse af bevoksning - især tæt ved huset - vil minimere risikoen for fremtidige sætninger som følge af udtørring.

Der er således ikke påvist et fremtidigt sætningsforløb, der statuerer en skade i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand, idet der bl.a. med henvisning til kendelse af 11. juli 2011 (AK 78.959) er praksis for, at eventuelle fremtidige sætninger i mindre størrelsesorden ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand.

Samlet set gøres det således gældende, at det faktum, at ejendommen ikke er opført i henhold til den nugældende funderingsnormen ikke statuerer en skade i henhold til ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand, idet ejendommens brugbarhed ikke er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger fra 1963, hvor det var sædvanligt at fundere til 0,8 m under terræn og ikke 0,9 m, som er de nugældende krav. Hertil kommer, at der ikke er konstateret skade eller risiko for skade på ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 13.3.1.

Samlet set gøres det således gældende, at der ikke er konstateret revner eller sætninger eller et fremtidigt sætningsforløb, der udgør en dækningsberettiget skade under den tegnede ejerskifteforsikring hos Selskabet.

Klagers påstand kan således ikke tages til følge."

Klagerens advokat har i brev af den 13/9 2013 til nævnet til dette bl.a. anført:

"Sagens bilag ..., tilstandsrapport af 24. oktober 2005, omtaler ikke de aktuelle skader, som denne sag omhandler.

Det skal anføres at forsikringsbetingelser dækker **'udbedring af aktuelle skader'** jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.
Der er konstateret revner i ejendommen såvel ude som inde.
Revnerne nedsætter ejendommens værdi nævneværdig, hvilket ligeledes er et kriterium i samme forsikringsbetingelser.
Revnerne udgør en dækningsberettiget skade.

Den første geotekniske rapport, bilag ..., blev udarbejdet for at konstatere om ejendommen var mangelfuldt funderet, og på den måde omfattet af forsikringens forbehold. Ejendommen var ikke mangelfuldt funderet efter datidens byggeskik.
Indklagede afviser nu skaderne da disse skulle være sket på baggrund af beplantningen ved huset, en beplantning der i øvrigt var til stede på tidspunktet for tegningen af forsikringen.
Bilag ... konkluderer også at '*Hvis fundamenterne til ejendommen generelt ikke overholder det nutidige krav til frostsikker funderingsdybde kan dette også være medvirkende årsag til bevægelserne i fundamentet'* Bygningens nuværende fundering kan altså være medvirkende til de aktuelle skader og derfor udgøre et fysisk forhold der nedsætter ejendommens værdi nævneværdigt.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes, bilag ..., pkt. 12.5, at forsikringen '*dækker forhold ved grunden, hvis disse forhold medfører skade'.*
Af sagens bilag ..., kan man ligeledes udlede, at '*Et fundament på ler, der ikke er ført til frostsikkerdybde, er mere udsat for bevægelser som følge af en frosthævninger eller som følge af variationer i vandindholdet.'* Man kan heraf forudsætte at jordbundsforholdende kan udgøre en årsag til de aktuelle skader, hvilket er omfattet af forsikringsbetingelsernes 12.5.

Årsagen til de aktuelle skader kan ikke udelukkes at skyldes forhold ved grunden, hvorfor disse bør nærmere undersøges og evt. udbedres i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 12.5."

Selskabets advokat har i brev af den 24/9 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"**Supplerende sagsfremstilling**

I forhold til det anførte i skrivelsen af 13. september 2013 skal følgende supplerende oplyses:

1. Det er oplyst, at tilstandsrapporten, jf. bilag ..., ifølge Klager ikke omtaler de aktuelle skader.

   Faktum er, at tilstandsrapporten heller ikke skulle omtale de konstaterede revner på ejendommen, idet revnerne, jf. bilag ..., er:

   '*Vi er nede på så små variationer, at det godt kan ligge indenfor de unøjagtigheder, fundamentet blev støbt med i 60'erne.*
   ...

For et hus opført i 1963 er det ikke unormalt med variationer af denne størrelse.'

Tilstandsrapporten, jf. bilag ..., skal alene omtale skader/risiko for skader, såfremt der foreligger et forhold, der afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

I og med, at det af Rambøll/skønsmand ... er konkluderet, at de konstaterede revner kan henføres til de unøjagtigheder, hvormed fundamentet er blevet støbt, foreligger der ikke en skade, som burde have været omtalt i tilstandsrapporten.

Såfremt Klager mener, at der er tale om et forhold, som burde have været omtalt i tilstandsrapporten, opfordres Klager til at rette et krav mod den byggesagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten.

2. Klager har ved skrivelsen anført, at:

'*Ejendommen var ikke mangelfuldt funderet efter datidens byggeskik',* jf. 4. afsnit, sidste linje.

Faktum er, at der netop er tale om, at ejendommen ikke er mangelfuldt funderet i forhold til datidens byggeskik, og derfor foreligger der, jf. skadesdefinitionen i bilag ..., punkt 3.1., ikke et forhold, som udgør en skade, idet ejendommen ikke afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Skadesdefinitionen i ejerskifteforsikringsbetingelsernes bilag ..., punkt 3.1. er således ikke opfyldt.

3. Klager har anført, at det af sagens bilag ... kan udledes, at:

'*Et fundament på ler, der ikke er ført til frostsikker dybde, er mere udsat for bevægelser som følge af en frosthævning eller som følge af variationer i vandindholdet.'*

Klager anfører derfor, at jordbundsforholdene kan udgøre en årsag til skader.

Det skal afvises, at ejendommen, som blev opført i 1963 dags dato henstår med revner, som kan skyldes jordbundsforholdene, idet skønsmanden har beskrevet at de unøjagtigheder som kan konstateres, er noget som fundamentet blev støbt med i 60'erne, jf. konklusionen i bilag ..."

Klagerens advokat har i brev af den 13/10 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Indklagedes punkt 1:

I relation til indklagedes betragtninger omkring hvad der skulle være med i den udarbejdede tilstandsrapport eller ej, skal det anføres, at der netop klages over pludselig opståede revner i udvendigt murværk samt oppudset indvendig mur jf. side 1 i min skrivelse af 18. juli 2013 til Ankenævnet for Forsikring.

Det er således ikke muligt for klager at rette krav mod den byggesagkyndige, der lavede tilstandsrapporten, da forholdene netop ikke forelå på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Indklagedes punkt 2:

Den primære årsag til at ejendommen blev undersøgt for, om hvorvidt denne var mangelfuldt funderet var, at der foreligger en undtagelse i klagers forsikringer, jf. bilag ... side 2, vedrørende mangelfuld fundering samt indklagedes konsulents skrivelse af 4. februar 2010 side 3 (bilag ... øverst).

Det fastholdes, at der foreligger en faktuel skade, der skal udbedres i henhold til punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne. Disse er pludselig opståede og forefindes ikke i tilsvarende grad ved de nærmest identiske nabohuse på vejen.

Indklagede har ikke løftet bevisbyrden for, at det modsatte skulle gøre sig gældende, idet ejendommen netop afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvilket murermester ... konstaterede i forlængelse af sin besigtigelse af huset, der ligger til grund for sagens bilag ..., der er murermesterens skrivelse af 15. oktober 2012.

Indklagedes punkt 3:

I relation til det erklærede anførte skal det bemærkes, at indklagede har tilsyneladende væsentlig nemmere ved at konkludere ting ud fra den geotekniske rapport i sagens bilag ..., end den der udarbejdede rapporten har.

Der henvises særligt til den geotekniske rapports side 3, punkt 5, vurderinger, henholdsvis tredje og fjerde sidste afsnit på siden, hvoraf jeg alene skal citere det tredje sidste afsnit: 'Hverken den første undersøgelse eller denne undersøgelse giver klare oplysninger om en sikker årsag til, at revnerne skyldes sætninger af fundamenterne.'

Konklusionen i rapporten er uklar og har ikke kunnet komme med et fornuftigt bud på årsagen til de pludselige opståede revner i ejendommen, der skete i løbet af 2009 (flere år efter at klager havde tegnet forsikringen).

Generelt skal det anføres, at indklagede, på baggrund af nogle jordbundsundersøgelser, der ikke fører til nogen endelig konklusion i relation til årsagen til revnerne, afviser, at der skulle være tale om en dækningsberettiget skade, og den første jordbundsundersøgelse blev da også udført udelukkende for at finde ud af, om skaden var omfattet af den undtagelse, der var i klagers forsikringsbetingelser.

Det virker som om, at indklagede ikke ønsker at medvirke til at finde årsagen til skadens opståen eller dennes udbedring.

Dette ville for så vidt være i orden, såfremt der var gyldig grund hertil, men ingen af de fremlagte bilag eller de udførte undersøgelse har konkluderet det modsatte, og indklagede bør derfor loyalt deltage i oplysningen af skadesårsagen og udbedre de opståede dækningsberettigede skader på ejendommen."

Selskabets advokat har i brev af den 29/10 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"For god ordens skyld kan det oplyses, at Concordia Forsikring har afholdt følgende omkostninger til belysning af skadesårsagen:

1. Omkostninger til bilag ... kr. 43.057,00
2. Omkostninger til bilag ... kr. 45.048,70

8. 84.816

I alt kr. 88.105,70

Det gøres således gældende, at indklagede, Concordia Forsikring, i den grad ved indhentelse af de to sagkyndige erklæringer fra Rambøll på loyal vis har deltaget i oplysning af skadesårsagen."

I besigtigelsesrapport uarbejdet af virksomhed med speciale i stabiliserings- og funderingsløsninger den 19/10 2009 fremgår bl.a.

"**Skader**
Ved den ovennævnte besigtigelse blev der konstateret revner og betydelige sætninger i fundament og murværk. Der er konstateret revner på tre sider af huset, og der er målt relative sætninger/skævheder på op til 22 mm rundt om huset. Se evt. vedlagte skitse.
Se vedlagte skitse.

Sætningsårsag
Årsagen til sætningerne i fundamentet kendes ikke med sikkerhed. Det må dog formodes, at årsagen skyldes dårlige jordbundsforhold, og at der ved opførelsen ikke er taget hensyn til dette."

I geoteknisk rapport af den 15/11 2010 hedder det bl.a.:

"**5. VURDERINGER**
...
Gravningen viser, at fundamentet det pågældende sted på nordfacaden er ført til bæredygtige aflejringer i form af glacialt moræneler.

Med hensyn til den ved gravningen indmålte funderingsdybde på 0,8 m u.t., så var der på tidspunktet for opførelse af ejendommen ingen normkrav til den frostsikre funderingsdybde. Den frostsikre funderingsdybde, som i Danmark er sat til 0,9 m u.t. for opvarmede bygninger, blev først tilføjet i funderingsnormens 1977-udgave.

Såfremt forholdene ved prøvegravningen er repræsentative for hele ejendommens fundering, så vurderes funderingen af ejendommen at være tilstrækkelig, jf. den på opførelsestidspunktet gældende funderingsnorm, idet fundamenterne er ført ned på rene og intakte bæredygtige aflejringer.

Et fundament på ler, der ikke er ført til frostsikker dybde, er mere udsat for bevægelser som følge af enten frosthævninger eller som følge at variationer i vandindholdet.

Vandindholdet har direkte indflydelse på lerets volumen, så længe vandindholdet er større end svindgrænsen, hvilket svarer til det vandindhold, under hvilket en eventuel reduktion af vandindholdet ikke vil medføre yderligere reduktion af volumenet. Ler svinder (formindskelse af volumen) eller kvælder (forøgelse af volumen) i takt med, at vandindholdet hhv. reduceres og øges.

Generelt er det ved fundering på ret fedt til meget fedt ler, som naturligt indeholder mere vand end ikke-fedt ler, nødvendigt at indføre visse restriktioner på beplantningen, som kan

være medvirkende til at udtørre leraflejringer. For løvfældende træer og buske bør beplantningens højde maksimalt være 1,5 gange afstanden mellem bygning og beplantning.

For at mindske risikoen for udtørringsskader er det derfor vigtigt at overholde kravet både ved nybyggeri og eksisterende byggeri.

Det er karakteristisk for revnedannelser forårsaget af beplantning, at der kan observeres både lodrette og vandrette bevægelser samt at bevægelserne øges i retning mod den skadevoldende beplantning eller det sted, hvor den stod.

I boring B1 træffes fra ca. 1,8 m u.t. moræneler, der forekommer udtørret, idet den opborede lerjord nemt smuldrer, hvilket er usædvanligt for 'normalt' moræneler. Desuden træffes i boring B2 ret fedt moræneler i niveauet ca. 0,6-1,5 m u.t. Herudover forekommer moræneleret stærkt siltet i og tæt under funderingsniveauet i begge boringer.

Ved den aktuelle ejendom står et birketræ i en afstand af ca. 5 m fra det sydvestlige hushjørne, hvilket svarer til, at træet maksimalt må være 7,5 m højt såfremt ejendommen er funderet på ret fede leraflejringer og risikoen for udtørringsskader som følge af beplantning ønskes minimeret. Desuden er der tæt beplantning med en højde på ca. 1 á 2 m helt op mod ejendommen ved omtrent den sydligste tredjedel af vestgavlen og ved omtrent den vestligste tredjedel af sydfacaden.

Idet det netop er ved ejendommens sydvestlige hjørne, de største sætninger er registreret, er det sandsynligt, at det er den aktuelle beplantning, som er medvirkende årsag til sætningerne af det sydvestlige hjørne.

Hvis fundamenterne tit ejendommen generelt ikke overholder det nutidige krav til frostsikker funderingsdybde kan dette også være medvirkende årsag til bevægelserne i fundamentet.

Fra ... Fjernvarme og ... Vand er det oplyst, at der har været en lækage på naboejendommen samt, at der er foretaget vandindvinding fra vandforsyningsboringen på grunden. Da ejendommen er funderet på moræneler vurderes det ikke som sandsynligt, at denne lækage eller vandindvinding kan have medført erosion eller konsolidering af jordlag til skade for fundamentet."

I geoteknisk rapport af den 10/2 2012 fremgår bl.a.:

"**3. UNDERSØGELSENS OMFANG**

I de på situationsplanen tegning 2.1000 viste punkter B1 og B2 er der 2010-06-08 udført geotekniske håndboringer til ca. 1,8 m u.t.

Som supplement til dette er der 2011-12-15 udtaget prøver af lerjorden ved punkt Pr1 og Pr2 (placering fremgår af bilag ...). Prøverne er udtaget 1,0 til 1,2 m under terræn og dermed også under den registrerede funderingsdybde. I laboratoriet er der bestemt plasticitetsindeks på begge lerprøver.

...

5. VURDERINGER

Det udførte nivellement viser koteforskelle på op til 16 mm. Nivellementet viser generelt lidt mindre variation end nivellementet udført af Uretek.

For et hus opført i 1963 er det ikke unormalt med variationer af denne størrelse.

Ret fedt ler er udtørringsfarligt - især i forbindelse med høj eller nærtstående bevoksning.

Generelt er det ved fundering på ret fedt ler, som naturligt indeholder mere vand end ikke-fedt ler, nødvendigt at indføre visse restriktioner på beplantningen, som kan være medvirkende til at udtørre leraflejringerne. For løvfældende træer og buske bør beplantningens højde maksimalt være 1,5 gange afstanden mellem bygning og beplantning.

For at mindske risikoen for udtørringsskader er det derfor vigtigt at overholde kravet både ved nybyggeri og eksisterende byggeri.

Det er karakteristisk for revnedannelser forårsaget af beplantning, at der kan observeres både de lodrette og vandrette bevægelser samt at bevægelserne øges i retning mod den skadevoldende beplantning eller det sted, hvor den stod.

Der er dels et stort birketræ i haven (Syd/sydvest for huset) og dels en del stedsegrøn beplantning helt tæt opad huset.

Med et plasticitetsindeks på 20,5%, en løvfældende bevoksning med en højde på 7,5 m og en afstand fra huset på 5 m, kan den svindfrie funderingsdybde beregnes til 1,3 m u.t. Med en ikke løvfældende bevoksning med en højde på 1,5 m i en afstand på 0,1 á 0,2 m fra huset kan den svindfrie funderingsdybde beregnes til 1,4 á 1,5 m u.t. Beregningen er udført jf. GI Info 4.8.

Beregningsmodellen for svindfri funderingsdybde er baseret på erfaringer og registrerede skader ved fundering på fedt ler. Udtrykket er på den sikre side og skal opfattes som en vurdering af den nødvendige funderingsdybde for, at sikre der ikke opstår skader. Men det er ikke nødvendigvis tilfældet, at der opstår skader selvom fundamenterne ikke er ført til svindfri funderingsdybde.

Den i den geotekniske undersøgelse målte funderingsdybde på 0,8 m er jf. ovenstående ikke ført til svindfri funderingsdybde.

Da variationerne i nivellementet ligger omkring de forventede tolerancer for et hus opført i 1963, kan det ikke med sikkerhed fastslås at der er tale om sætninger. Samtidig kan det ikke udelukkes at funderingen på det ret fede ler og de aktuelle beplantninger kan have medført bevægelser i funderingsunderlaget.

Hverken den første undersøgelse eller denne undersøgelse giver klare oplysninger om en sikker årsag til, at revnerne skyldes sætninger af fundamenterne.

Eventuelle fremtidige sætninger som følge af udtørring er stærkt afhængige af beplantningens placering og størrelse, samt af variationer i nedbøren. Under forudsætning af, at den eksisterende beplantning fastholdes (samme placering og størrelse) og at nedbørsforholdene ikke er unormale, vurderes det at eventuelle fremtidige sætninger inden for de kommende 50 år vil være mindre end de variationer der er målt ved nivellementet. Eventuelle sætninger vurderes at komme jævnt fordelt henover perioden, dog med mindre ryk i længere perioder med tørke.

En fjernelse af bevoksningen - især den tæt ved huset - vil minimere risikoen for fremtidige sætninger som følge af udtørring."

11. 84.816

I vurdering af den 15/10 2012 har et murerfirma bl.a. anført:

"Af første geotekniske undersøgelse fremgår det bl.a. at fundamenter er ført til bæredygtige jordlag, men dog ikke til frostfri dybde. Funderingen er dog udført korrekt efter datidens forskrifter.
Der peges på at de største sætninger er sket i det sydvestlige hjørne, hvilket den tilstedeværende beplantning i det hjørne kunne have haft indflydelse på. Endvidere kan plasticitetsindekset i den fede ler som bygningen er funderet på have indflydelse. Dette tal er dog ikke undersøgt i denne undersøgelse.
I den geotekniske undersøgelse af februar 2012 undersøges lerets plasticitetsindeks og konstateres at kunne have indflydelse på bygningens sætninger. Det kan dog ikke endelig fastslås.
Endvidere er der i denne anden undersøgelse udført et nivellement af Landinspektør ... på bygningen. Dette nivellement viser differencer som ligger inden for datidens tolerancer.

Ud fra min faglige erfaring har jeg vurderet de konstaterede revner i det nordvestlige hjørne af bygningen både ude og inde og samtidig gennemgået bygningen i øvrigt med baggrund i det udleverede materiale.
Ud fra forløbet og placeringen af revnerne i det nordvestlige hjørne ville jeg umiddelbart vurdere at sætningen var sket i dette hjørne. Nivellementet af bygningen angiver dog at dette hjørne skulle være det højeste punkt, men med datidens tolerancer kunne dette punkt godt have været endnu højere oprindeligt og dermed have sat sig til det nuværende niveau.
Det undrer mig derfor også lidt at der ikke er foretaget en nedgravning i dette hjørne samt en prøve på lerets plasticitetsindeks.

Jeg bygger derfor mine konklusioner på det visuelle syn af revnerne i murværk og sokkel i det nordvestlige hjørne. Med den vurdering kan de udførte geotekniske undersøgelser ikke klarlægge omstændighederne i det hjørne tilstrækkeligt og jeg vil derfor anbefale en yderligere undersøgelse i form af en nedgravning i det omtalte hjørne samt en prøve på lerets plasticitetsindeks."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.
Forsikringen dækker:

- skade/skaderisici som var tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, og som

...

4. Undtagelser fra dækning

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

12. Udvidet dækning

...

12.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne,

...

12.5

Yderligere dækkes forhold ved grunden, hvis disse forhold påvirker husets fundering og terrændæk, der medfører skade på de forsikrede bygninger. Eventuelle forbedringer som følge af skadeudbedringen, som f.eks. et manglende omfangsdræn, er ikke dækket for forsikringen.

...

12.11

Undtagelser

For hele punkt 12, Udvidet dækning, gælder undtagelserne i punkt 4 i sin helhed."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise, at det er omfattet af forsikringsdækningen.

Der er efter forsikringens ikrafttræden opstået nye revnedannelser i sokkel, murværk og indvendige vægge i klagerens ejendom. Det fremgår af de geotekniske rapporter af den 15/11 2010 og 10/2 2012, at funderingen af ejendommen er tilstrækkelig i forhold til gældende funderingsnormer på opførelsestidspunktet, og at der er koteforskelle på op til 16 mm, hvilket ikke er unormalt for et hus fra 1963. Det fremgår endvidere, at revnerne i huset skyldes sætninger, og at disse kan skyldes, at husets lerunderlag og beplant-

ningen i den omkringliggende have har medført bevægelser i funderingsunderlaget. Endelig konkluderes det, at der inden for en årrække på 50 år ikke er risiko for yderligere sætninger, der overgår de allerede registrerede koteforskelle. Dette er dog under forudsætning af, at det eksisterende beplantningsniveau i haven ikke forøges, og at der ikke forekommer unormale nedbørsforhold.

Basisdækningen

På baggrund af sagens oplysninger - herunder særligt de geotekniske rapporter - finder nævnet, at de konstaterede sætninger og revnedannelser ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Spørgsmålet er herefter, om de forventede fremtidige sætninger har et sådant omfang, at disse udgør en nærliggende risiko for skade. Ifølge den senest indhentede geotekniske undersøgelsesrapport af 10/2 2012 kan der ikke forventes fremtidige sætninger i ejendommen på over 16 mm over de næste 50 år. På det foreliggende grundlag finder nævnet herefter ikke anledning til at antage, at de fremtidige sætninger er af en sådan størrelsesorden, set i forhold til tidshorisonten på 50 år, at de er dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelserne.

Ulovlighedsdækningen

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet. Da det af den geotekniske rapport af den 15/11 2010 fremgår, at funderingen af ejendommen er tilstrækkelig i forhold til gældende funderingsnormer på opførelsestidspunktet, finder nævnet det ikke godtgjort, at der foreligger en ulovlig bygningsindretning.

Nærmere undersøgelser

Selskabet har afholdt udgifterne til begge geotekniske undersøgelser på i alt 88.105,70 kr. Nævnet bemærker, at det ikke på baggrund af rapporterne endegyldigt kan konkluderes, hvad der er den eller de nøjagtige årsager til sætningerne. Henset til de konstaterede skaders omfang og bevisbyrdens placering hos klageren, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist, at foranstalte yderligere undersøgelser.

14. 84.816

Det, som klagerens advokat i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftets rigtighed bekræftes

Carsten Sennels