Ankenævnet for Forsikring

948/14

Den 6. oktober 2014 blev i sag nr. 85124:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved ejendommens fundament. Det er klagerens opfattelse, at fundamentet er fejlagtigt udført, og at dette har og vil medføre revnedannelser i ejendommen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til tilstandsrapporten og forsikringens skadebegreb. Efter sagens indbringelse for nævnet, har selskabet tilbudt at dække udbedringen af en række revner med nærmere angivne beløb.

Den forsikrede ejendom er et muret enderækkehus med halv kælder. Huset er fra 1962. Forsikringen trådte i kraft den 1/7 2003 på baggrund af en tilstandsrapport af 10/1 2003 hvoraf bl.a. fremgår:

"**Allonge**

Bemærkninger til tilstandsrapport:
Undertegnede besigtigede ovennævnte ejendom 15. januar 2003, da sneen på terræn og tagflade var bortsmeltet og kunne nu konstatere følgende:

Sætninger midtfor i facaderne (3-4 cm). De indvendige gulve falder en smule mod gavlen, ligesom murværket (gavl) er en 4-5 cm ude af lod (hælder udaf). Jeg vil stadig fastholde, at sætningen sandsynligvis forlængst er stabiliseret, hvorfor denne ingen konstruktiv betydning har.

På tagfladerne sås nu en del mos- og algedannelse som bør afrenses, da mos har en tendens til at holde på fugt som kan nedbryde eternittaget. Samme sted kunne konstateres, at tagrenderne hang en smule (bagfald) i begge facader."

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	*Beboelse*			
A	*2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk*			
	2.2 Vægge	*K1*	*1*	*I kælderen ses en afmonteret håndvask. Vægfliser har ikke 100 % vedhæftning.*
A	*3.0 Yder- og indervægge*			
	3.1 Facader/gavle	*K1*		*Der ses en mindre og ubetydelig revnedannelse ved hoveddøren og under vindue midtfor i haveside, lige som der mangler et par sten i skråskæringen i gavlen. Samme sted er forskellingen mellem tagplader og murværk løs og der ses en vandret revnedannelse i tagrummets gavltrekant.*
A	*4.0 Vinduer og døre*			
	4.1 Døre	*K1*		*Flere af vinduerne går stramt og trænger til en generel justering.*
	4.2 Vinduer	*K2*		*Vinduer og udvendige døre og træværk mangler alm. vedligehold med maling/træbeskyttelse ligesom falskitten i et af vinduerne i havesiden er faldet ud.*
	4.4 Sålbænke	*K2*	*2*	*Revne i sålbænken ved hoveddør ligesom der ses enkelte løstliggende sålbænksklinker i havesiden.*
A	*6.0 Gulvkonstruktion og gulve*			
	6.1 Gulvkonstruktioner	*K1*		*I stuen, ca. midt på, ses et parketbrædt uden understøtning (vipper ned), ligesom der ses åbne fuger i mindre omfang.*
A	*8.0 Tagkonstruktion*			
	8.16 Bemærkninger til skorsten	*K2*	*3*	*Skorstenens inddækning mangler flere steder ligesom fugerne i de øverste skifter ses løse med enkelte frostsprængte sten.*

"

Af notat af 9/7 2007 fra en rådgivende ingeniør, der blev udarbejdet på foranledning af klageren, fremgår bl.a.:

"**Skadesregistrering**

Punkt 1

Skadested Der er tale om den øverste del af gavltrekanten i loftrummet.
Der henvises til vedlagte registreringsbilag 1 og skitsebilag 1, billede nr. 1

Skadesomfang Der er registreret en mindre vandret finrevne i tiende skifte fra oven. Revnen er i hele gavlens bredde og er ca. 1 mm.

Punkt 2

Skadested Der er tale om omgangen mellem loft og væg på trapperepos på 1.sal. Der henvises til vedlagte registreringsbilag 2 og skitsebilag 2, billede nr. 2.

Skadesomfang Der er registreret en mindre finrevne i loftpuds ved overgangen mellem væg og loft. Revnen har en længde omkring 10 cm og en bredde på ca. 0,5 mm.

Punkt 3

Skadested Der er tale om loftet ved væg til i værelset på 1. sal ud mod trapperepos. Der henvises til vedlagte registreringsbilag 2 og skitsebilag 2, billede nr. 4

Skadesomfang Der er registreret flere mindre finrevner i loftpuds. Revnerne har forskellige længder men er alle med en bredde på omkring ca. 0,5 mm.

Punkt 4

Skadested Der er tale om loftet ved væg til i kammeret ved siden af badeværelset på 1.sal og ud mod trapperepos. Der henvises til vedlagte registreringsbilag 2 og skitsebilag 2, billede nr. 5

Skadesomfang Der er registreret en mindre finrevne i loftpuds ved overgangen mellem væg og loft. Revnen har en længde omkring 40 cm og en bredde varierende ca. 0,5 - 1 mm.

Punkt 5

Skadested Der er tale om overgangen mellem væg og vinduesbrystningen i opholdsstuen. Der henvises til vedlagte registreringsbilag 2 og skitsebilag 2, billede nr. 6, 7 og 8.

Skadesomfang Der er registreret en revne i brystningsparti ved overgangen til væg. Revnen er størst i toppen af brystningsparti og bliver mindre mod gulv. Revnen fremstår i hele brystningspartiets højde. Den varierer 0 - 6 mm i bredden. I størstedelen er revnen er den 3-5 mm.

Punkt 6

Skadested Der er tale om gulvet i opholdsstuen. Der henvises til vedlagte registreringsbilag 2 og skitsebilag 2, billede nr. 9 og 10.

Skadesomfang I gulvet er der enkelte steder registreret meget større afstand mellem brædderne end andre steder (åbne fuger) Mellemrum brædderne er ca. 3 - 5 mm.

Punkt 7

Skadested Der er tale om murværket og sokkel under vinduesparti i havesiden. Der henvises til vedlagte registreringsbilag 1 og skitsebilag 1, billede nr. 11.

Skadesomfang Der er registreret tydelig brudrevnedannelse i murværkets fuger. Enkelte steder er fuger skubbet ud og forsøgt repareret. I reparerede fuger forekommer der ligeledes brud. Revnestrukturen i fugerne er 'skrå' og går fra underkant af vinduesparti og videre ned igennem sokkel. Bruddet i soklen forekommer ca. 60 cm fra dør.

Punkt 8

Skadested Der er tale om soklen ved siden af hoveddør på indgangssiden. Der henvises til vedlagte registreringsbilag 1 og skitsebilag 1, billede nr. 12.

Skadesomfang Der er registreret tydelig revnedannelse i soklen. Bruddet forekommer omtrentligt i på samme placering som i modsatte side mod havesiden.

Punkt 9

Skadested Der er tale om murværket ved siden af hoveddør på indgangssiden og under vinduesparti. Der henvises til vedlagte registreringsbilag 1 og skitsebilag 1, billede nr. 13 og 15.

Skadesomfang Der er registreret mindre finrevner i fuger og enkelte omfuget studsfuger.

Punkt 10 og 11

Skadested Der er tale om murværket under vinduesparti på både have- og indgangsside. Der henvises til vedlagte registreringsbilag 1 og skitsebilag 1, billede nr. 16 og 17.

Skadesomfang Der er generelt registreret mindre finrevner i fuger og knækkede sten sporadisk

Punkt 12

Skadested Der er tale om gavlmurværket i hjørnet ved tagudhæng på havesiden. Der henvises til vedlagte registreringsbilag I og skitsebilag 1, billede nr. 18.

Skadesomfang Der er registreret tydelig brud i fuger. Revnestruktur er skrå og går fra midten af udhæng til 5 skifter ned fra underside af tagudhæng.

Punkt 13

Skadested Der er tale om gavlmurværket i hjørnet ved tagudhæng på havesiden. Der henvises til vedlagte registreringsbilag 1 og skitsebilag 1, billede nr. 18.

Skadesomfang Der er registreret udfaldene og manglende sten, fuger og forskalling i gavlmur.

Afsluttende bemærkninger
Det kan konstateres, at huset har sætningsskader både ind- og udvendigt.

De registrerede skader i huset tegner et øjeblikkeligt billede af husets tilstand. Om sætningsskaderne er udviklet fra købstidspunktet eller er stationære, kan vi ikke udtales os om pga. manglende referencegrundlag.

En gennemgang af de registrerede skader viser, at hovedparten af sætningerne er kommet omkring den tværafstivende midtervæg. At sætningerne opstår i netop dette område, skyldes formodentligt enten utilstrækkelig fundering i forhold til jordbundsforholdene og/eller projekterings- og udførelsesfejl. Årsagen kendes på nuværende tidspunkt ikke.

Af tegningsmaterialet fremgår det, at der i funderingsniveau under midtervæggen forekommer et spring i funderingen. En tænkelig årsag til sætningerne kan være, at jorden omkring kælderen enten er opfyld og/eller utilstrækkeligt komprimeret jord. En anden årsag til skaderne kan være, at der ikke er projekteret aftrapning i fundamentet hen mod kælderen.

Efter besigtigelsen er det undertegnedes umiddelbare opfattelse at den del af huset, som er direkte funderet sætter sig i forhold til resten.

For at klarlægge sagens kerne og finde årsagerne til sætningsskaderne, er det nødvendigt at udføre supplerende undersøgelser. Det omhandler i første omgang yderligere undersøgelse af:

I. Jordbundsforhold
2. Projekteringsmæssige forhold
3. Ydre påvirkninger"

Af skaderapport af 9/7 2008, der er udarbejdet på foranledning af selskabet, fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af huset :** Ældre ejendom opført i gule mursten på støbt sokkel med let tag som eternitplader på spær. Ejendommen er en del af fire rækkehuse.

Beskrivelse af anmeldte forhold **Ad 1:**
På ejendommens øst- og vestside ses revner i murværket der tidligere er forsøgt udbedret af forsikringstager grundet beskrivelser i tilstandsrapporten, der er udarbejdet i 2003. De udbedrede revner er nu ligeledes begyndt at revne. Ydermere er der små fine revner flere steder i de pudsede lofter, hvilket ikke er ualmindeligt som det også bliver oplyst til forsikringstager ved besigtigelsen.

Der ses ligeledes en revne i gavlspidsen der er vandret og løber gennem alle teglene.

Gulvet i stuen ses med slip flere steder i samlingerne.

Hovedsageligt kan revner og sprækker ses hvor ejendommens kældervæg deler ejendommen. Over kælderen ses ikke revner eller lignende, og ved gennemgang af de omkringliggende ejendomme ses der heller ikke revner eller lignende.

Forsikringstager oplyser i øvrigt ved besigtigelsen, at deres nyere, isatte hoveddør næsten ikke kan låses grundet sætninger. Ved besigtigelsen kunne døren godt lukkes, om den kunne låses blev ikke afprøvet.

Forsikringstager har selv inden besigtigelsen fået foretaget en vurdering af uvildig konsulent, der har beskrevet de forskellige forhold der ses på ejendommen. Disse forhold har vi også gennemgået i forbindelse med besigtigelsen.

…

Konklusion

Ad. 1:
Det er vores vurdering, at forholdet kan have udviklet sig siden overtagelsen. Dette vurderes dog kun på baggrund af at forsikringstager oplyser, at revnerne ved muren mod vest er repareret lige efter overtagelsen grundet beskrivelserne i tilstandsrapporten.

Om der er direkte sætninger grundet forkert fundering vurderes ikke sandsynliggjort tilstrækkeligt, derfor mener vi at der bør foretages en geoteknisk undersøgelse omkring ejendommens fundering før der gøres videre i sagen.

Vi mener dog at denne undersøgelse skal sættes i værk af forsikringstager, dette vurderes ud fra de beskrivelser der er i tilstandsrapporten, også selvom der er beskrevet at sætningerne sandsynligvis for længst er stabiliseret.

Skulle der mod forventning, efter geoteknisk undersøgelse, være sætninger der udvikler sig på sigt, er det dog vores vurdering, at sætningen bør dækkes over ejerskifteforsikringen jf. betingelserne pkt. 5.

Forholdene der er omtalt som følgeskader efter sætninger vurderes dog ikke dækket grundet beskrivelserne i tilstandsrapporten jf. betingelserne pkt. 6.

Det er vores vurdering, at forsikringstager er blevet tilstrækkeligt oplyst om de forhold der omhandler gulve og vægge udvendigt. Forholdet er tilstrækkeligt beskrevet således at forsikringstager på baggrund af tilstandsrapporten har haft tilstrækkelig mulighed for at tage forholdets reelle karakter og omfang i betragtning før overtagelsen.

Forholdene som fine revner i pudsede lofter vurderes ikke at udgøre en skade. Heller ikke en skade som følge af evt. sætninger, men vurderes at være normalt for denne type ejendomme, hvorfor forholdet ikke vurderes at opfylde skadedefinitionen, forholdet bør derfor afvises.

På foranledning af klageren blev ejendommen undersøgt af et geoteknisk firma - Geosyd. Af rapport af 16/9 2010 fremgår bl.a.:

"**3. RESULTATER.**

Jordbundsforhold.
Øverst i boringerne er der gennemboret et 0,50 å 0,80 m tykt lag af muld og fyld.

Herunder træffes der i boringerne B1 og B2 sandede aflejringer.

Dette sand består af let usorteret, fint til mellemkornet og svagt leret sand. Herunder fra 1,20 og 0,80 m dybde træffes der moderat fastlejret til middel fastlejret, siltet, sandet og gruset ler.

De sandede og lerede aflejringer er tolket som senglacialt flydejord og/eller glaciale moræneaflejringer der ikke, eller blot i beskedent omfang har været isbelastede (ablationsmoræne/flydemoræne - flow tilt) - såkaldte 'slappe' - kalkudvaskede moræneaflejringer.

Under ovenstående aflejringer, samt under fyldlaget i boringer B3, fra 0,80 å 2,20 m's dybde træffes de egentlige istidsaflejringer. De aktuelle istidsaflejringer udgøres af moderat fastlejret til fastlejret, siltet, sandet og gruset, glacialt moræneler.

De 3 boringer er alle afsluttede i det glaciale moræneler i 3,00 m's dybde under terræn.

Yderligere variationer i jordbundsforholdene indenfor bebyggelsesfeltet skal selvsagt ikke udelukkes."

Af brev af 16/11 2010 til klageren fra Uretek fremgår bl.a.:

"I henhold til aftale fremsendes hermed tilbud på stabilisering af fundament på beboelsesejendom på ovenstående adresse. Ejendommen er opført i 1962 som rækkehus i 1 1/2 plan med delvis kælder.

Tilbudsgrundlag
- Besigtigelse den 25. august 2010
- Jeres oplysninger om fundament og undergrund

- Bygningstegninger
- Notat vedr. sætningsskader fra … af 12. juli 2007
- Geoteknisk rapport og boreprøver fra Geosyd af 16. september 2010
- Notat vedr. geoteknisk inspektion og graveprøver fra Geosyd af 19. oktober 2010
- Aftale om tilbud på stabilisering af fundament til en dybde af 2,5 m under terræn, svarende til dybden af kælderfundament
- Aftale om tilbud på stabilisering af gulv til en dybde af 0,7 meter under terræn, svarende til dybden for overside bæredygtigt lag

Skader
Ved den ovennævnte besigtigelse blev der konstateret revner og sætninger i fundament og murværk. Der er konstateret sætningsrevne ved terrassedør på havesiden. Revnen er fremkommet tæt ved kældervæggen. Ifølge jeres oplysninger udvikler/arbejder denne revne stadig, og revnen ses tydeligt indvendigt ved vindueskarm og væg.

Der er ligeledes konstateret revne ved døren på indgangssiden tæt ved kældervæggen.

Derudover er der konstateret en del revner i murværk, indvendigt og i gulv i stuen, hvor mellemrum mellem brædderne bliver større. Se ovennævnte notat fra … for uddybende beskrivelse at revner,

I forbindelse med de geotekniske undersøgelser er sokkeloverkant nivelleret. Herved er der konstateret skævheder/sætninger på op til 31 mm fra højeste punkt på det nordvestlige hjørne til det laveste punkt på det nordøstlige hjørne. Se vedlagte skitse.

Eksisterende forhold
Ifølge notat vedr. geoteknisk inspektion er fundamentets underkant frigravet to steder. Funderingsdybden er henholdsvis 1,2 meter under terræn og 1,6 meter under terræn for gravning 1 og 2.

Overkant kældergulv er ved besigtigelsen målt til ca. 2,15 meter under terræn, og derudfra er det vurderet, at kælderfundamentet er ca. 2,5 meter under terræn.

Sætningsårsag
Ifølge den geotekniske rapport er oversiden af de bæredygtige lag truffet i dybder af henholdsvis 0,70, 0,50, og 0,8 meter under terræn. Sammenholdes dette med graveprøverne er bygningen funderet på de bæredygtige aflejringer.

Aflejringerne under fundamentet vurderes ikke at være følsomme over udtørring som følge af beplantning, der suger vand, og nedbørsfattige perioder.

På baggrund af dette vurderes det, at problemer med sætningsrevner i fundament og murværk skyldes, at fundamentet "knækker" over kælderen. Det vil sige, at der er tale om et konstruktionsmæssigt problem, og det skyldes, at der ikke er udført tilstrækkelig aftrapning af fundamentet fra kælderen. Se vedlagte skitse med illustration af princippet for aftrapning.

Ud fra husets alder at dømme er gulvkonstruktionen vurderet til ca. 35 cm og opbygget af beton, isolering og evt. kapillarbrydende lag. Revnerne i stuegulvet er derfor som følge af fejlfundering på sætningsgivende jordlag af muld. Det er vurderet, at fejlfunderingen omfatter hele gulvet i delen uden kælder.

Tilbuddet omfatter

Stabilisering af et aftalt afgrænset område på 17,0 meter fundament til 2,5 meter under terræn, svarende til dybden af kælderfundament, samt stabilisering af 27,0 m^2 gulv til 0,7 meter under terræn, svarende til ca. 1,0 meter under overkant gulv.

Da dette er en delstabilisering, vil der kunne forekomme differenssætninger.

I forbindelse med en delstabilisering kan der forekomme differenssætninger (revner i murværk). I denne sammenhæng vil revnen oftest forekomme mellem den del, vi har stabiliseret, og en del, der ikke er blevet stabiliseret via vores metode. Tilbuddet omfatter ikke reparation af eventuelle revner.

Det vurderes umiddelbart, at stabiliseringen af gulvet kan foretages udefra, således skal der ikke bores gennem gulvet.

Etableringsomkostninger	**kr.**	**12.000,-**
Stabilisering af 17,0 m fundament til 2,5 m under terræn	**kr.**	**85.700,-**
Stabilisering af 27,0 kvadratmeter gulv	**kr.**	**42.950,-**
I alt	**kr.**	**140.650,-**

I brev af 27/9 2013 vedlagt klageskemaet af 26/9 2013 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Der udarbejdes i den forbindelse geotekniske undersøgelser i september 2010, og ved rapport af den 16. november 2010 får sikrede en endelig tilbagemelding vedrørende skadesårsagen til revnedannelserne.

En kopi af rapporten af den 16. november 2010 fremlægges som sagens **bilag 8.**

Rapporten er en kombination af en nærmere angivelse af sætningsårsagen samt et tilbud for afhjælpning.

Rapporten konkluderer klart, at der er konstateret en række revnedannelser, og at *'Problemer med sætningsrevner i fundament og murværk skyldes, at fundamentet knækker over kælderen. Det vil sige, at der er tale om et konstruktionsmæssigt problem og det skyldes, at der ikke er udført tilstrækkelig aftapning af fundament fra kælderen.'*

Ejendommen skal derfor stabiliseres for at få afhjulpet den reelle årsag til revnedannelserne.

Det bemærkes i den forbindelse vedrørende revnedannelserne, at de oprindelige revnedannelser, der var omtalt i tilstandsrapporten, blev udbedret af sikrede i forbindelse med overtagelsen.

Det er derfor under sagen ubestridt, at der er en udvikling i revnedannelserne, men forsikringsselskabet anfører, at udviklingen i revnedannelserne skyldes en naturlig udvikling og ikke funderingsforholdene.

Sikrede gør gældende, at udviklingen i revnedannelserne netop skyldes mangler ved funderingsforholdene, jf. rapporten af den 16. november 2010.

…

Sikrede har senest den 30. juni 2013 på ny været nødt til at anmelde forholdet til forsikringsselskabet.

Det skyldes, at man har konstateret en tværgående revne følgende hele væggens længde fra vinduesrkamme til gulv. Denne revne er på indvendig side af huset - modsat beskrevet revnedannelse i tilstandsrapporten (K1).

Der er i den forbindelse tale om en helt ny revnedannelse, der ikke tidligere har været inddraget i sagen.

E-mail med anmeldelse af den 30. juni 2013 fremlægges som sagens **bilag 11.**

Forsikringsselskabet svarer ved e-mail af den 2. juli 2013, der fremlægges som sagens **bilag 12.** Forsikringsselskabet beder om yderligere materiale til belysning af skaden.

Sikrede fremsender derfor pr. e-mail den 31. juli 2013 yderligere billedmateriale.

E-mail af den 31. juli 2013 fremlægges som sagens **bilag 13.**

Den 22. august 2013 har forsikringsselskabet meddelt afslag på sikredes seneste anmeldelse af den 30. juni 2013. Afslaget fremlægges som sagens **bilag 14.**

Det er på baggrund af det seneste afslag, at sikrede nu indbringer sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Som det fremgår af de fremlagte bilag, er der mellem parterne udvekslet et betydeligt billedmateriale.

Det er min formodning, at forsikringsselskabet har fået tilsendt en del originalt billedmateriale, og forsikringsselskabet opfordres til at fremlægge dette billedmateriale.

Det gøres gældende, at der foreligger en dækningsberettiget skade.

Ankenævnet for Forsikring kan lægge til grund, at der er en konstruktionsfejl, for så vidt angår ejendommens funderingsforhold.

Med udgangspunkt i den ovenfor beskrevne skadeshistorik, herunder sikredes seneste anmeldelse i sommeren 2013, kan Ankenævnet for Forsikring endvidere lægge til grund, at der ikke bare er tale om smårevnedannelser, der med årlige mellemrum 'springer op', når sikrede har afhjulpet. Der er derimod tale om revnedannelser, der udvikler sig, idet der nu bl.a. har vist sig en helt ny revne.

Revnedannelserne har den nødvendige sammenhæng med funderingsforholdene, jf. den fremlagte bygningsrapport fra november 2010.

Det er sikredes opfattelse, at beskrivelsen af de enkelte revnedannelser, i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse, som K1 er en klart forkert beskrivelse.

Forholdet burde rettelig have været anført som en UN eller lign. mere graverende karakter, således at sikrede blev opfordret til at foretage yderligere undersøgelser, herunder blev givet muligheden for at foretage undersøgelse af funderingsforholdene.

Manglerne ved funderingsforholdene var til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Skaden er konstateret og anmeldt indenfor en frist på senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.

Der er utvivlsomt tale om et uheldigt fysisk forhold ved bygningen, og dette forhold giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Revnedannelserne er en skade."

Dertil har selskabet i brev af 18/11 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"I klagen til Ankenævnet omtales en ny revnedannelse, der ikke tidligere har været inddraget i sagen. Vi har derfor ønsket at foretage genbesigtigelse af ejendommen.

Vores bygningskonsulent har ved besigtigelsen vurderet samtlige anmeldte forhold. Han har endvidere foretaget en nøje gennemgang af de rapporter, der er i sagen, herunder rapport/tilbud fra Uretek.

Han påpeger, at der ifølge denne rapport har været foretaget frigravning af fundamenter ved gavl. Dette viste, at fundamentet er ført 1,2 til 1,6 meter under terræn, og det formodes, at underkant kælderfundament er 2,5 meter under terræn. Det fremgår videre, at ejendommen er funderet på bæredygtige aflejringer.

Uretek anfører også, at gulve er funderet på sætningsgivende jordlag af muld. Denne påstand er ikke på nogen måde underbygget og er i strid med ovennævnte konklusion.

Bygningskonsulenten påpeger i den forbindelse, at ved boring 1 - husets nordøstlige hjørne – er fundamentets underkant 1,2 meter under terræn. Der er her funderet på ler af senglacial eller glacial oprindelse. Udført styrkeforsøg i boring B2 angiver, at leraflejringerne er bæredygtige, således som anført af Uretek på side 2, 1. afsnit. Ved boring B2 og gravning 2 er der funderet 1,6 meter under terræn, og som anført på bæredygtige leraflejringer.

Vores bygningskonsulent konkluderer, at der ikke er påvist sætninger eller fejl ved gulve i stueplan ved de udførte undersøgelser. Han vurderer, at der ikke er risiko for fremtidige skadelige differenssætninger.

Til de enkelte forhold har vi følgende bemærkninger:

<u>1. Udvendigt mod vejen - vestsiden af huset</u>

Overgang mellem kælder og ikke udgravet del er lige til venstre for hoveddøren.

Revnevidde i murværk lige under sålbænk er ca. 1 mm. Revnevidden midt i højden af murværket er 1 mm, og revne i fundament er 1/2 mm.

Ved sammenligning med fotos fra såvel 2008 som 2011 kunne der ikke observeres nogen udvikling i revner.

Tilstandsrapporten indeholder følgende bemærkning:
'3.1 Facader/gavle K1 Der ses en mindre og ubetydelig revnedannelse ved hoveddø

ren og under vindue midtfor i haveside, lige som der mangler et par sten i skråskæringen i gavlen. Samme sted er forskallingen mellem tagplader og murværk løs og der ses en vandret revnedannelse i tagrummet gavltrekant

4.4 Sålbænke K2 Revne i sålbænken ved hoveddør ligesom der ses enkelte Løstliggende sålbænksklinker i havesiden.'

I allonge til tilstandsrapporten er anført: *'Sætninger midtfor i facaderne (3-4 cm). De indvendige gulve falder en smule mod gavlen, ligesom murværket (gavl) er en 4-5 cm ude af lod (hælder udaf). Jeg vil stadig fastholde, at sætningen sandsynligvis for længst er stabiliseret, hvorfor denne ingen konstruktiv betydning har.'*

Idet tilstandsrapporten indeholder bemærkning om revnedannelser i facaderne, og idet der ikke er sket nogen udvikling i revnerne siden besigtigelsen i 2008, må vi fastholde, at der ikke er godtgjort en skade, der opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 5.

For så vidt angår revnen i sokkel, er denne ikke omtalt i tilstandsrapporten. Vi skal erklære os indforstået med at afholde omkostningerne ved opkradsning, udfugning og efterpudsning. Bygningskonsulenten har beregnet udgiften til ca. 5.000 kr. inkl. moms (se endvidere under punkt 2).

2. Udvendigt mod haven - østsiden af huset

Overgang mellem kælder og ikke udgravet del er lige til højre for terrassedøren.

Revnevidden i murværk lige under sålbænk blev målt til 2 mm, revnevidden midt i højden i murværk var ligeledes 2 mm, og revnevidden i fundament var 1 mm.

Ved sammenligning med fotos fra 2008 og 2011 kunne der ikke konstateres nogen udvikling i revnerne.

Med samme begrundelse som anført under punkt 1 må vi fastholde vores afslag på dækning.

Dog skal vi også her erklære os indforstået med at dække udgiften til udbedring af sokkel — udgiften er inkluderet i beløbet omtalt under punkt 1.

3. Udvendigt ved husets nordøstlige hjørne, murvinge

Disse revner vedrører ikke eventuelle sætninger, men manglende udfugning af tagsten.
Forholdet er anført i tilstandsrapporten, og vi må fastholde, at det ikke udgør en dækningsberettigende skade.

4. Indvendigt i stuen

a) ny revne

I stuen ved hjørnet mod hoveddøren kunne der observeres en lodret revne i samling mellem ydervæg og skillevæg. Der er tale om en mindre åbning over 10 cm mellem bagmurselementet og skillevægselementet grundet ukorrekt tilpasning af elementerne. Der er fuget ud i øvrig hjørnesamling og monteret forstærkning med gaze i hjørnet. Denne forstærkning har til formål at undgå revnedannelse i hjørnet. Der er flere lag tapet og væv på skillevæggen.

Revnen er konstateret, da forsikringstageren fjernede tapetet på ydervæggen. På skillevæggen var der fortsat opsat væv.

Bygningskonsulenten udtaler, at den udførte forstærkning i form af gazestrimmel har virket efter hensigten, idet revnen ikke har været synlig før tapet blev fjernet.

Henset til, at ejendommen er opført i 1962, og at forholdet først er blevet synligt i forbindelse med fjernelsen af tapet og gaze, finder vi, at der er tale om et bagatelagtigt forhold, der ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

b) revne ved top af vindueslysning

Bygningskonsulenten kunne observere en vandret revne i tapet i vinduesniche ved stuens nordvestlige hjørne.

Han betegner forholdet som bagatelagtigt.

Vi finder ikke, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

c) ydervæg mod terrasse mod øst

Bygningskonsulenten kunne se en revne i hjørnet ved midterskillevæggen fra brystning og til gulv bag rør til radiator.

Revnen befinder sig ud for revnen i det udvendige murværk. Sammenholdt med fotos fra 2008 og 2011 er der ikke sket nogen udvikling i revnevidden. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Bygningskonsulenten anslår udbedringsudgiften til 8.-10.000 kr. alt inklusive.

Vi skal erklære os indforstået med at afholde denne udgift, og anmoder derfor forsikringstageren om at indhente tilbud på reparation inkl. overfladebehandling.

d) parketgulv i stue

Bygningskonsulenten kunne observere flere revner i samlinger sammenholdt med besigtigelsen i 2011. Han opmålte 10 brætsmål [10 brætsmål = samlet bredde af 10 parketstave] ved spisebordet til 114,4 mm - i april målte 10 brætsmål 114,2 - 114,0 mm.

Det er hans vurdering, at mål og revner i parketgulvet ligger indenfor det normale og forventede, idet der med tiden vil komme revner i et parketgulv.

I tilstandsrapporten er der følgende bemærkning: '*I stuen, ca. midt på, ses et parketbræt uden understøtning (vipper ned), ligesom der ses åbne fuger i mindre omfang.*'

Vi finder det ikke godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

e) loft i stue mod entre

Bygningskonsulenten kunne observere en mindre revne i samling i loft/væg.

Sammenholdt med foto fra 2011 var der ikke sket nogen udvikling.

Vi finder fortsat, at der ikke er godtgjort en skade, men at forholdet må anses som bagatelagtigt.

5. Indvendigt - første sal

a) soveværelse, vestvendt værelse

Bygningskonsulenten kunne observere revner i overfladen i det pudsede loft. Revnerne udgår primært fra samling loft-væg mod trapperum.

Sammenholdt med besigtigelsen i 2011 er udstrækningen af revner øget i den midterste del af loftfladen. Revnerne er tynde som blyantstreger, og da der ikke er øgede revnevidder i yder- eller indervægge i stueplan, formoder bygningskonsulenten, at disse revner skyldes normale ændringer i fugtighed og temperatur. Loftflader med puds er meget følsomme overfor selv små påvirkninger så som vindpåvirkning af loftrum.

Under fodpanel mod vest kunne der ikke observeres øgning af revnevidde sammenholdt med 2011.

Vi finder derfor fortsat, at der ikke er godtgjort en skade, men at forholdene må anses for bagatelagtige.

b) pigeværelse mod øst

Bygningskonsulenten kunne observere en revne ved overgang loft-skillevæg mod trappeopgang.

Sammenholdt med besigtigelsen i 2011 var der ingen udvikling/øgning af revnevidden.

Vi finder derfor fortsat, at der ikke er godtgjort en skade, men at forholdet må karakteriseres som bagatelagtigt.

******

Sammenfattende kan vi således anerkende de under punkt 1 og 2 nævnte revner i soklen samt det under punkt 4,c) nævnte forhold.

For så vidt angår de resterende revner, finder vi ikke, at der er tale om dækningsberettigende forhold.

Vi gør herved gældende

- at tilstandsrapporten indeholder bemærkninger om revner i facader og gulv i stue
- at disse bemærkninger indeholder en korrekt beskrivelse af revnerne i facaderne
- at det af erklæring fra Uretek fremgår, at huset er funderet på bæredygtige aflejringer
- at årsagen til revner ikke er klarlagt, men det er nævnt som en mulighed, at revnerne er forårsaget af, at der er kælder under en del af huset, men at der ikke er sket aftrapning af fundamentet fra kælderen
- at der ved besigtigelser i 2011 og 2013 ikke har kunnet observeres ændringer i revnerne i forhold til 2008
- at der derfor ikke er godtgjort risiko for fremtidige, skadelige differenssætninger

- at de nuværende revner kan udbedres, og fremtidige revner vil være minimale og forventelige i en ejendom af den pågældende alder og konstruktion
- at revnerne derfor ikke udgør skader som defineret i punkt 5 i betingelserne for Standarddækning, uanset om det måtte lægges til grund, at revnerne er forårsaget af mangelfuld aftrapning af fundamentet fra kælderen
- at de indvendige revner ligger indenfor det forventelige, ejendommens alder og konstruktion taget i betragtning, og udbedring heraf må betragtes som almindelig vedligeholdelse
- at den nyligt konstaterede revne i stuen skyldes forsikringstagerens fjernelse af gaze
- at såvel denne revne som de yderligere revner i soveværelset er opstået efter forsikringstagerens overtagelse af ejendommen, og således ikke opfylder kravet i punkt 4 i Standarddækning.

Vi skal imidlertid erklære os indforstået med at tage sagen op til fornyet overvejelse, såfremt der indenfor de næste 3 år måtte ske udvikling i de anmeldte revner.

Vi afventer i øvrigt forsikringstagerens fremsendelse af tilbud vedrørende de anerkendte forhold, se punkt 1, 2 og 4,c). Vi skal dog gøre opmærksom på, at der vil blive fratrukket selvrisiko, jf. punkt 4 i Fællesbestemmelser for ejerskifteforsikring."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 11/12 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

"Det kan efter min opfattelse lægges til grund, at der ubestridt er konstateret nye og udviklende revnedannelser i perioden siden udarbejdelsen af den oprindelige tilstandsrapport og frem til i dag.

Jeg mener endvidere, at Ankenævnet for Forsikring kan lægge til grund, at sagens bilag 8 indeholder en klar konstatering vedrørende sætningsrevner i fundament og murværk. Som angivet under overskriften 'sætningsårsag' anfører Uretek, at problemerne *'skyldes, at fundamentet 'knækker' over kælderen. Det vil sige, at der er tale om et konstruktionsmæssigt problem, og det skyldes, at der ikke er udført tilstrækkelig aftrapning af fundamentet fra kælderen.'*

Det fremgår videre af næste afsnit, at *'Revnerne i stuegulvet er derfor som følge af fejlfundering på sætningsgivende jordlag af muld. Det er vurderet, at fejlfunderingen omfatter hele gulvet i delen uden kælder.'*

Med udgangspunkt i forsikringsselskabets egne bemærkninger af den 18. november 2013 kan det lægges til grund, at også revnerne i gulvene udvikler sig.

Med udgangspunkt i sagens bilag 1, ejerskifteforsikringsbetingelserne, kan det lægges til grund, at der er fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Skadesbegrebet er opfyldt på to måder:

1. Da der opstår brud og revnedannelser på ejendommen.
2. Funderingsmanglerne nedsætter bygningernes værdi nævneværdigt.

Særligt vedrørende punkt 2 må det efter min opfattelse være hævet over enhver tvivl, at oplysningerne til sikrede om, at ejendommen lider af funderingsmangler gør, at sikredes ejendom nu er af en væsentlig ringere værdi end uden de pågældende funderingsmangler.

En ejendom, uanset alder og stand i øvrigt, må forventes at være opført håndværksmæssigt korrekt i forbindelse med værdiansættelsen af ejendommen.

Det viser sig ikke at være tilfældet, og det må forventes, at en senere køber vil stille krav om, at funderingsforholdene udbedres.

Som sikredes repræsentant er jeg naturligvis bevidst om, at der ikke for Ankenævnet kan føres syn og skøn.

Med udgangspunkt i de for ejendommen konstaterede fysiske forhold er det min opfattelse, at sikrede *ikke* er den part, der skal bære risikoen for, at forsikringsselskabets egne 'konklusioner' vedrørende ejendommen er korrekte."

Selskabet har hertil i brev af 20/1 2014 til nævnet bl.a. oplyst:

"I kommentar til advokatens henvisning til rapport fra Uretek skal vi bemærke, at det m implicit anført i vores brev af 18.. november undrer os såre, på hvilket grundlag, Uretek udtaler, at gulvet er funderet på muldlag. Der er os bekendt ikke udført opskæring eller boring i gulvkonstruktion, eller udført undersøgelser for gulvopbygning overhovedet. Uretek fremhæver husets alder og husets alder, og synes på det grundlag at konkludere, at stuegulvet er fejlfundet på sætningsgivende jordlag af muld.

Skulle der være udført undersøgelser, som vi ikke er gjort bekendt med, hører vi naturligvis gerne herom.

For så vidt angår parketgulvene, skal vi bemærke, at der er tale om træmateriale, som udvider sig og trækker sig sammen efterfølgende ved variation i fugt- og temperaturforhold. Bevægelserne er ikke helt reversible, idet der vil være en blivende ændring efter en tør periode. Det vil med tiden give åbninger mellem brædder og hen over året ligeledes åbninger i samling af brædderne som delvis kan lukke sig igen. I øvrigt skal vi endnu engang pointere, at tilstandsrapporten indeholder bemærkninger om åbne fuger i parketgulvet.

Vores bygningskonsulent påpeger, at de konstaterede åbninger i samlinger, i fuger mellem parketbrædderne, ikke er tegn på eftergivende gulv eller sætning af gulv. Han påpeger endvidere, at hvis der var muldlag under terræn, ville sætninger som følge heraf være overstået for længst, hvorved muldlaget vil være blevet et 'bæredygtigt' jordlag.

******

Vi må således fastholde, at det er aldeles udokumenteret, at der er tale om sætningsgivende jordlag. I den forbindelse skal vi pointere, at der ikke siden 2008 har været udvikling i revnerne udover hvad der er helt normalt."

Klagerens advokat har i brev af 23/1 2014 til nævnet bl.a. meddelt følgende:

"Sagens bilag 8 - rapporten fra Uretek - henviser til de som bilag 15 og 16 fremlagte geotekniske undersøgelser.
Det er derfor fortsat klagerens opfattelse, at rapporten fra Uretek bygger på et fyldestgørende grundlag. Det fastholdes derfor, at bevisbyrden for det modsatte er forsikringsselskabets.

Klageren har med overvejende sandsynlighed dokumenteret, at der er funderingsmangler, og at disse giver sætningsskaderne."

Selskabet har hertil i brev af 6/2 2014 til nævnet bl.a. tilkendegivet:

"I kommentar til advokatens henvisning til rapporten fra Uretek, bilag 8, skal vi endnu engang pointere, at Uretek selv anfører, at det på grundlag af de udførte geotekniske boringer og graveprøver må konkluderes, at bygningen er funderet på bæredygtige aflejringer (rapportens side 2).

At det efterfølgende vurderes, at gulve er funderet på sætningsgivende aflejringer, beror på gisninger om gulvets opbygning. Der er som tidligere fremhævet ikke foretaget nærmere undersøgelser, der støtter denne vurdering."

Efterfølgende er klagerens advokat og selskabet fremkommet med yderligere kommentarer i breve af 20/2, 12/5 og 20/5 2014 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt bilag deriblandt fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

Ved skade forståes 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.

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

Hvad dækker forsikringen ikke?

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for, at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

- Bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke sagkyndig køber.

…

Udvidet dækning

For udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standartdækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

1. Dækningen omfatter:

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

Nævnet udtaler:

Revnerne

Selskabet har anerkendt at yde forsikringsdækning for udgifterne til udbedring af revner i sokkel samt revne i hjørnet ved midterskillevæggen fra brystning og til gulv bag rør til radiator.

Selskabet har påpeget, at det ikke er observeret, at der er sket en udvikling af en række af revnerne fra 2008 til 2011. I sit brev af 18/11 2013 til nævnet har selskabet oplyst, at det er konstateret, at der er flere revner i parketgulvet ved den seneste besigtigelse. Selskabet oplyser, at det er selskabets bygningskonsulents vurdering, at mål og revner i parketgulvet ligger inden for det normale og forventede. Klagerens advokat har i brev af 11/12 2013 til nævnet bl.a. anført, at det er hans opfattelse, at der er konstateret nye og udviklende revnedannelser i perioden siden udarbejdelsen af den oprindelige tilstandsrapport og frem til nu. Det fremgår af klagerens ingeniørs notat af 9/7 2007, at det er uvist, om sætningsskaderne "…er udviklet fra købstidspunktet eller er stationære." Af selskabets skaderapport fremgår bl.a., at selskabets konsulent vurderer, at forholdet kan have udviklet sig siden klagerens overtagelse af ejendommen, og at denne vurdering er sket på baggrund af klagerens oplysninger.

Efter sin gennemgang af sagen – herunder tilstandsrapportens bemærkninger om ejendommens alder, revnerne på facader, gavle, sålbænke og oplysningerne om løs murværk i forskallingen mellem tagplader og murværk og oplysningerne om åbne fuger i parketgulv, samt oplysningerne om revnernes omfang og størrelse i notatet fra klagerens ingeniør af 9/7 2007 og i selskabets skaderapport af 9/7 2008 samt i selskabets brev af 18/11 2013 til nævnet - finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeld-

te forhold vedrørende revnerne i huset udgjorde dækningsberettigende skader på overtagelsestidspunktet, eller at der var nærliggende risiko for, at de vil udvikle sig til dækningsberettigende skader. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde yderligere forsikringsdækning for disse forhold. Nævnet bemærker, at selskabet har erklæret sig indforstået med at tage sagen op til fornyet overvejelse, såfremt der inden-for de næste 3 år måtte ske udvikling i de anmeldte revner.

Nævnet finder endvidere, at det ikke er godtgjort, at der er forhold ved ejendommen, der berettiger til dækning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Fundament

I brevet af 16/11 2010 fra Uretek fremgår bl.a., at fundamentets underkant blev frigravet to steder, og at funderingsdybden er henholdsvis 1,2 meter under terræn og 1,6 meter under terræn. Uretek vurderer, at kælderfundamentet er ca. 2.5 meter under terræn. Uretek oplyser endvidere i sit brev af 16/11 2010, at bygningen er funderet på bæredygtige aflejringer, og det er firmaets vurdering, at fundamentet knækker over kælderen, og at dette er et konstruktionsmæssigt problem, der skyldes, at der ikke er udført tilstrækkelig aftrapning af fundament fra kælderen.

Om jordlaget ved ejendommen fremgår det af rapporten af 16/9 2010 fra Geosyd, at der øverst i boringerne findes et 0,5 á 0,80 m tykt lag af muld og fyld.

Uretek oplyser endvidere: ” Ud fra husets alder at dømme er gulvkonstruktionen vurderet til ca. 35 cm og opbygget af beton, isolering og evt. kapillarbrydende lag. Revnerne i stuegulvet er derfor som følge af fejlfundering på sætningsgivende jordlag af muld.”

Som ovenfor anført har selskabet bl.a. påpeget, at det ikke er observeret, at der er sket en udvikling af en række af revnerne fra 2008 til 2011. Det er endvidere oplyst, at en række af revnerne skyldes normale ændringer i fugtighed og temperatur. Det fremgår af klagerens ingeniørs notat af 9/7 2007, at det er uvist om sætningsskaderne ”…er udviklet fra købstidspunktet eller er stationære.”

20. 85124

I sit brev af 16/11 2010 oplyser Uretek, at husets sokkeloverkant blev nivelleret i forbindelse med de geotekniske undersøgelser, og at der derved blev konstateret skævheder/sætninger på op til 31 mm fra højeste punkt på det nordvestlige hjørne til det laveste punkt på det nordøstlige hjørne. Det fremgår af tilstandsrapportens allonge, at det er konstateret, at de indvendige gulve falder en smule mod gavlen.

På baggrund af det ovennævnte samt efter en gennemgang af sagens øvrige oplysninger – herunder oplysningerne om revnernes omfang, størrelse og udvikling samt oplysningerne om ejendommens alder, oplysningerne om fundamentets udførelse og tilstandsrapportens anmærkninger - finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte fejl ved fundamentet nedsætter bygningens værdi eller dens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller at der var nærliggende risiko for, at forhold ved fundamentet vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder. Nævnet finder desuden, at det ikke er godtgjort, at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækning. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Nævnet har truffet sin afgørelse på et skriftligt grundlag. Det kan derfor ikke udelukkes, at en egentlig bevisførelse for en domstol - herunder med indhentelse af syn- og skønsrapport - kan give et andet resultat. En sådan sag må i givet fald anlægges af klageren mod selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen