Ankenævnet for Forsikring

Den 6. maj 2015 blev i sag nr. 86935:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Privatsikring
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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Privatsikring. Han klager over selskabets afvisning af at anerkende en række revner i husets mure, vægge og fundament som dækningsberettigende. Han ønsker, at få udbedret årsagen til skaderne, samt at få udbedret skaderne, som er opstået.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der findes i tilsvarende huse i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Særligt for så vidt angår revner i husets trapperum og over en vinduesoverligger har selskabet henvist til, at udbedring heraf hører under almindelig vedligeholdelse. Selskabet har per kulance tilbudt at betale for fastgørelsen af en skillevæg til en gavlbagmur og til – under forudsætning af, at omkringliggende beplantning fjernes – at afholde udgifterne til en undersøgelse af husets bevægelser.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1923. Forsikringen trådte i kraft den 1/5 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/3 2008. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Vigtige oplysninger om huseftersyn**

...
Den bygningssagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type - og altså ikke et nyt hus. Du skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for disse huse, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. F.eks. er det almindeligt, at der er fugt i kælderen i et ældre hus, og det vil derfor kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader.
...
Tre vigtige ting, du skal vide om rapporten:

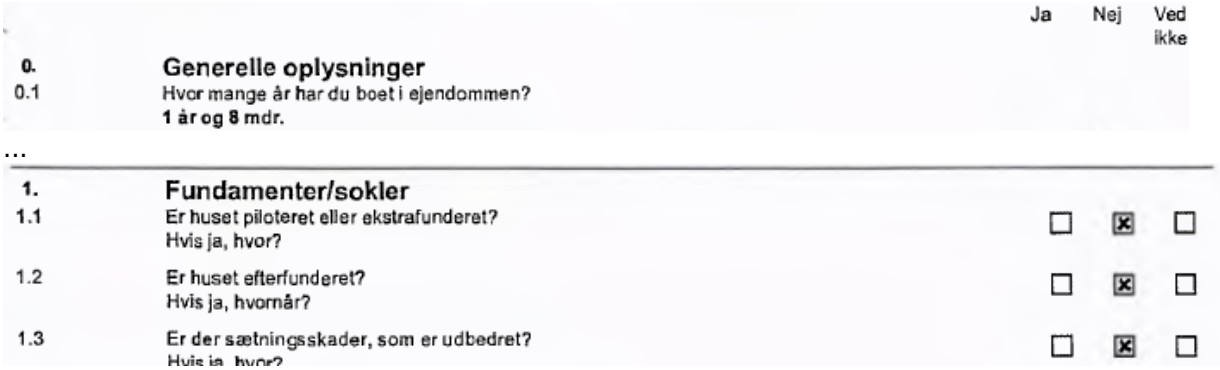
• En tilstandsrapport er en skadesrapport
… Du får ikke oplysninger om ejendommens generelle vedligeholdelsesstand eller om f.eks. forventet restlevetid for bygningsdele. Tilstandsrapporten kan derfor ikke sammenlignes med en 'varedeklaration'.
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	På sokkel ses stedvis mindre områder, hvor sokkelpuds ikke har fuld vedhæftning til underlaget. Sokkelpuds fremstår med pudsreparationer.
	1.3 Udvendige trapper	K2	For- og bagtrapper har revner/afskalninger i beton. Fortrappe har defekte fuger og forvitrede murstensoverflader.
...			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	På facade mod nord og gavl mod øst ses større områder med udfaldne fuger og forvitrede murstensoverflader. På gavl mod vest ses stedvis overfladeafskalninger på mursten. Gavl mod vest og facade mod syd er omfuget.
	4. Vinduer og døre		
...			
	4.3 Fuger	K2	Der er defekte fuger omkring vinduer.
	4.4 Sålbænke	K2	Der er flere steder udfaldne fuger mellem sålbænke.
...			
	8. Tagkonstruktion		
	8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Der er revner og utætheder ved skorstenens mørtelinddækning. Note: Ved længerevarende fugtbelastning er der risiko for løbesodsskader i tagrum og længere ned af skorstenen.
		K3	Revne i betoninddækning ved skorsten.
...			
	9. Bad/toilet og bryggers		
...			
	9.3 Fuger	K3	Der ses defekte fuger ved badekarskant. Note: Risiko for fugtindtrængning i tilstødende konstruktioner.

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

3. 86935



		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **1 år og 8 mdr.**			
...				
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?	☐	☒	☐

Klageren anmeldte den 1/8 2013 telefonisk, at der var konstateret revnedannelser i muren fra kælder til kvist.

Klageren foranledigede en sagkyndig rapport udfærdiget af et rådgivende ingeniørfirma, han har en personligt relation til. Af rapporten af 3/10 2013 fremgår bl.a.:

"**Vurdering af årsag**
Revnerne i gavlen i kombination med revnen i kældergulvet vidner om en nedadrettet sætning af gavlvæggen. Det vurderes at sætningerne primært sker mellem revne A og E.

En mulig forklaring på sætningsskaderne skal findes i flere parametre. Området i ... hvori bygningen er placeret er et område med meget ler i jorden. Huset er uden tvivl direkte funderet på relativt fedt moræneler.

Overkant kældergulv ligger omtrent 70-75 cm under terræn. Tillægges yderlige 20 cm for gulvtykkelse og en lidt dybere fundament, så ligger FUK ca. 90-95 cm under terræn. De seneste års mere ekstreme klima med meget tørre somre har uden tvivl udtørret lerlaget til under funderingsniveau, med deraf følgende bæreevnesvigt som følge af sprækker i moræneleret.
Dette skal sammenholdes med at byggeskikken på opførelses tidspunkt i 1923 var, at man udførte fundamentet til kældere ved at grave ud til kælderen, og derefter udstøbe kældervægge og kældergulv fra stort set samme niveau.
Bunden i renderne kan samtidigt være udført med en hældning fra udvendig side. Hvilket medføre at underkanten af betonfundamentet vil hælde til den ene side.
Dette har den statiske betydning at fundamentet ikke belaster jorden jævnt, som medfører at fundamentet belaster jorden på en mindre flade end tværsnittets faktiske bredde.

Vedrørende den sydlige facade, så vurderes det at de revner som optræder i skillevægge mellem tørrerum og opbevaring (revne F og G) samt revnerne i facaden i opbevaringsrummet (revne H) skyldes mindre sætninger af fundamentet.

Revner i trapperummet skyldes sandsynligvis at tagkonstruktionen arbejder og påvirker murværket. Disse påvirkninger fremtvinger revnerne i murværket.
…
Vedrørende skaderne på den sydlige facade, så vurderes det at risikoen for yderlige sætninger er minimale."

Selskabets besigtigelseskonsulent har i rapport af 13/1 2014 bl.a. anført:

"**1. Konstatering:**
Huset er et emfamilieshus i 1,5 plan med kælder. … Huset er opført i 1923, og fremstår pæn og velholdt indvendigt. I kælder og udvendigt trænger det dog til vedligeholdelse og fremstår med porøse fuger og afskallede maleroverflader.
…
Ved den østvendte gavl, kan der indvendigt konstateres primært vandrette revner i gavlvæggen i stueplan, og en lodret revne ved skillevæggen mod gavlvæg. I kælderen kan der primært konstateres lodrette revner. Udvendigt i murværket ses der revner i sokkel, samt en enkelt sætning i stikket over vindue.

I rapport skriver rådgiver at der ved gavlmuren ikke er styrke nok til klare påvirkning som sug, beregnet ud fra datidens normgrundlag. Det skal præciseres at normgrundlaget ikke var gældende på opførelsestidspunktet og gavlvæggen er i pæn lod, uden indikationen på bæreevnesvigt. Yderligere vil jeg påstå der er masser af tilsvarende huse, helt uden skillevæg, hvor der aldrig har været problemer eller risiko for svigt af gavlmuren.

Rådgiver har ikke lavet nogen beregning på murværket som dokumenterer bæreevnen er nedsat i forhold til intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

1.1 Omfang:

Jeg vurderer der er tale om tre forskellige typer revner i huset.
- Mindre lodrette revner fra bevægelser i huset.
- Sætningsrevner ved østvendt gavl
- Revne over vindue i østvendt gavl.

1.2 Årsag:

Ved østvendt gavl er det er min vurdering der er primært er tale om sætningsrevner. Andre indvendige revner kan stamme fra bevægelse af tagkonstruktionen, hvilket også skrives i rådgivers rapport. Yderligere er jeg enig med rådgiver i, revner i østvendt gavl kan stamme fra bevægelse af lerlaget under fundamentet, som følge af varierende fugtindhold fra en tør sommer. Det bemærkes det der i nærhed af østvendt gavl er nogle større træer, som uden tvivl har en medvirkende årsag til yderligere dræning af lerjorden ved en tør sommer, herfor mener jeg ikke det kan udelukkes bevoksningen er den primære årsag til de senere års bevægelser.

Ved revne over vindue i østvendt gavl, mener jeg i stedet årsagen er daværende byggeskik fra 1923 og vedligeholdelse. Overlæggere er udført med rulleskifte, som er 90 år gammel og tilstandsrapporten for 6 år siden skriver der er porøse fuger, mener jeg det må påregnes der er sket en mindre sætning og dette alene beror på mangel af almindelig vedligeholdelse.

Rådgiver beskriver i sin rapport omkring hældning i udførelsen af fundamentet, dette reducerer styrken af fundamentet. Rådgiver/ejer har ikke dokumenteret dette forhold er gældende, som yderligere er min påstand mere beror på et problem ved regning af statikken for huset, end det beror på et konkret forhold som giver problemer i virkeligheden.

Da huset er bygget for 90 år siden, og der med sikkerhed har været mange tørre somre siden opførelsen, har der været mange bevægelser i fundamentet siden opførelsen. Med baggrund i 90 år med bevægelse og der i dag ikke findes nævneværdige skævheder i mur-

værket, vurderer jeg ikke der er tale om forhold, som giver nærliggende risiko bæreevne-brud udover hvad der må forventes som normal vedligeholdelse ved et hus fra 1923.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:

Rådgiver mener bevægelserne er sket efter overtagelse af ejendommen som følge af tørre somre.
Ved det pågældende hus mener jeg, der kan forventes bevægelse som følge af jordbunds-forholdene, bevægelser som følge af tagkonstruktionen og revner som udførelsesmetoder, som de alle skyldtes daværende byggeskik i 1923. I et hus af denne alder må det forventes der kontinuerligt sker mindre bevægelser som giver mindre revner, og dette skal forventes i hele husets levetid.

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:

Tilstandsrapporten nævner nogle enkelte revner, hvormed de fleste af de anførte revner i rådgivers rapport, må være indtruffet efter overtagelse af ejendommen. Yderligere nævne nogle enkelte forhold omkring porøse fuger i murværket (K2)."

Selskabet afviste ved brev af 4/2 2014 dækning.

Det rådgivende ingeniørfirma, der udfærdigede rapporten af 3/10 2014, har udført beregninger af gavlvæggens bæreevne. I brev af 27/3 2014 til selskabet bl.a. anført:

"I forbindelse med besigtigelsesrapporten af den 23.1.2014 udført af [selskabets besigtigelseskonsulent] vedrørende den anmeldte skade på [stednavn], vurderer [konsulenten] at der ingen risiko er for svigt på gavlvæggen.
Bagmuren er ikke længere understøttet på midten af murfeltet, grundet at skillevæggen er revnet fra bagmuren.

Vi har fortaget en beregning af gavlvæggen med det nuværende understøtningsforhold med en belastning fra vindsug.
Beregningen viser, at gavlvæggens bæreevne overskredet med 157 %, hvilket understøtter min og rådgivers vurdering af murfeltets manglende bæreevne."

Klageren har i tillæg til klageskemaet oplyst, at han efter selskabets afvisning af 4/2 2014 telefonisk udtrykte intention om at klage til nævnet, hvorefter selskabet ved brev af 18/2 2014 tilbød klageren en geoteknisk undersøgelse. Klageren accepterede, at jordbundsforholdene blev undersøgt.

Boregruppen A/S har i geoteknisk rapport af 8/5 2014 bl.a. anført:

"**Feltarbejde**
Den 19.03.14 er der udført 1 stk. prøvegravning og 1 stk. prøveboring.
...
Konstaterede forhold

…
Indmåling af husets sokkel viser, at der er sket betydelige bevægelse under huset, således at de østlige hjørner på huset, er sunket 30 mm, i forhold til det højeste sokkelpunkt der registreres.

Det skal bemærkes, at Boregruppen ikke kan indmåle sætninger i forhold til en referencehøjde for huset, hvorfor det ikke kan udelukkes, at huset er sunket mere end de indmålte.
...
Konklusion
De udførte undersøgelser viser at bygningen er funderet på sætningsgivende aflejringer af forskellige typer lerfyld. Under de øverste aflejringer af muldet overjord, træffes lerfyld, primært af fed ler. Dette er formentligt udlagt, som underlag for huset, da det underlejres af yderligere minimum 4 meter organisk præget lerfyld.

De relativt begrænsede indbyrdes sætninger der kan måles på huset, tyder på, at huset er funderet på forstærket sokkel, således at sætninger fordeler sig mere jævnt på bygningen, og evt. revnedannelser begrænses.

Når der alligevel opstår revner, skyldes det formentligt, at det øverste lag af fed let-fyld, er særdeles påvirkeligt for ændringer i vandindholdet. Se evt. bilag og fede lerarter.

Det vurderes, at den eksisterende fundering på fede, fyldaflejringer kan give anledning til flere bevægelser i fremtiden, og formentlig vil forplante sig som sætninger i husets ydermure, sokkel og dæk.

Dette er således en utraditionel, og normalt ikke accepteret måde, at fundere et tungt enfamiliehus på. Normalvis vil man kun benytte denne type fundering, når der funderes på postglaciale aflejringer (dvs. normalkonsoliderede) og ikke omgravede fyldaflejringer. Desuden anbefales denne funderingstype normalvis kun til let byggeri.

Konklusionen bygger på 1 boring (se tegning), og der kan derfor være varierende bundforhold under den øvrige del af huset. Ud fra den øvrige indmåling af husets sokkel vurderes det, at der er tale om et omfattende problem, der sandsynligvis påvirker det meste af huset.

Som opsummering, vurderer Boregruppen as, således følgende problemstillinger omkring husets nuværende fundering:
• Fundamentet er ikke i frostfri dybde.
• Huset er funderet på fyldaflejringer af fedt ler.
• Huset er funderet på fyldaflejringer med organisk indhold.

Huset vurderes således ikke funderet korrekt. Hvis ikke dette udbedres, må der forventes øgede udgifter til vedligehold og udbedring af revner i sokkel, vægge og gulv. Det bør ligeledes sikres, at fremtidige sætninger ikke kan påvirke husets, herunder øvrige konstruktioners, stabilitet på sigt.
…
Problemer ved fede lerarter
...
Fundering på fedt ler
Fundering på denne lertype frembryder det særlige problem, at lerets volumen ændrer sig stærkt med vandindholdet. Således mindsker leret sit volumen meget ved udtørring om sommeren og forøger det tilsvarende, når vand igen tilføres om vinteren. Disse volumen-

ændringer kan give anledning til fundamentsbevægelser, fortrinsvis i lodret retning, men også i vandret.

Skærpet funderingsklasse
Erfaringerne fra de meget tørre somre i 1975, 1976 og i flere tilfælde i tiåret 1983 - 93 samt fra placering af stærkt vandforbrugende (løvfældende) træer tæt ved bygninger har vist, at der er meget alvorlige problemer forbundet med disse funderinger. Det er på denne baggrund naturligt, at funderingsnormen stiller krav om behandling i skærpet funderingsklasse, når en fundering skal gennemføres på de fede lerarter af tertiær alder.
...
Begrænset beplantning
Endelig begrænses beplantningen med løvfældende træer og buske, således at mindste afstand til bygningen bliver 1,5 gange væksternes højde. Denne begrænsning, der skal være fremtidssikret, er uhyre vigtig, idet risikoen for skader ellers forøges drastisk."

Boregruppen A/S besvarede den 22/5 2014 en række uddybende spørgsmål fra selskabet:

"- På side 4 i rapporten vurderer Boregruppen, at huset ikke er funderet korrekt.
Hvis Boregruppen fastholder, at huset ikke er funderet korrekt, vil jeg gerne spørge i forhold til hvad?
(Ja, det fastholder vi, huset er, som rapporten beskriver, funderet på mindst 6 meter ukontrolleret lerfyld, med indhold af organiske rester.) idet det tages i betragtning at huset er opført i 1923, hvor der ikke var noget bygningsreglement?
Reelt set betyder det, at huset ikke er funderet på en måde hvor det er sikret mod fremtidige sætninger. Altså ikke korrekt. Funderingen er dog helt almindelig for opførelsestidspunktet, omend det er lidt atypisk at benytte forstærket sokkel (hvis det er tilfældet?). Jeg vil faktisk sige, at det er imponerende at huset ikke har sat sig mere, med den underliggende geologi in mente. Der er med andre ord ikke lavet fejl ved opførelse af huset, set ud fra byggeåret.
Det bemærkes også, at I vurderer at det tyder på, at huset er funderet på en forstærket sokkel.
Det er en vurdering, og noget i kan undersøge. Muligvis er det angivet i sagen hos den kommunale bygningsmyndighed. Vurderingen er baseret på revnernes forløb og omfang.
- I betragtning af, at huset er opført i 1923, hvad mener Boregruppen så er årsagen til, at revnerne først opstår nu?
Der kan være rigtigt mange årsager til revner opstår, men vi er desværre ikke bekendt med historikken bag revnedannelserne.
Vi har intet grundlag fået for undersøgelsen, og har således baseret rapporten på en nøgtern vurdering af jordbundsforholdene. Jeg er ikke bekendt med om der er foretaget udbedring af revner tidligere, ændret på konstruktive forhold, ændret brug, arbejder omkringhuset eller på nabogrundene, rammearbejde i området el .lign.
På det vedlagte bilag nævner man tørre somre - men der har jo været mange tørre somre siden 1923?
- Kan beplantningen på grunden have indflydelse på de revner der nu er opstået?
Det kan det sagtens, fedt lerfyld kan være svært at styre. Jeg er ikke bekendt med om der er plantet noget, der nu kan have nået et omfang der kan suge leren tør i sommerperioden. Man skal huske på, at det kan være vækster der er plantet for eks. 10 år siden nu har vokset sig til en størrelse der påvirker vandindholdet i de jordnære fede lag.

- Hvad mener boregruppen risikoen for restsætninger vil være de næste 30 år? Og hvis der er risiko for restsætninger - af hvilken størrelsesorden?
Da der ikke er truffet forkonsoliderede aflejringer i boringen, kan det være svært at svare på. Men vi må antage at huset over de sidste 90 år har konsolideret sig, hvorfor sætninger primært vil opstår som følge af den fede lers strukturændringer. Men når der bygges på fyld, kan der være store variationer.
- Hvis beplantningen har indflydelse på sætningsrevnerne – hvilken risiko er der så for restsætninger, såfremt beplantningen fjernes?
Det vil sandsynligvis minimere risikoen betragteligt, men der vil altid være en risiko for at der opstår sætninger i ukontrolleret fyld. Dog primært på baggrund af ydre påvirkninger såsom rystelser, ændret brug, ombygning, ændring i hydrogeologiske forhold el. lign."

Selskabet afviste ved brev af 23/5 2014 de anmeldte forhold, men tilbød per kulance at betale for fastgørelsen af en skillevæg til en gavlbagmur og til at afholde udgifterne til en undersøgelse af husets bevægelser under forudsætning af, at omkringliggende beplantning fjernes.

Klagerens rådgivende ingeniørfirma har i brev af 3/6 2014 til selskabet hertil bemærket:

"I jeres svarskrivelse afvises skadesdækning af revner og skadesdækning af årsagen til revnedannelserne med den begrundelse at huset er opført efter gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, og at det ikke er sandsynliggjort at revneme var til stede på overtagelsestidspunktet.
Jeg er enig med jer i at huset i princippet er opført efter gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.
Men at påstå at revnerne først er opstået efter ejerens overtagelse af ejendommen, og at det ikke er sandsynliggjort at de var til stede på overtagelsestidspunktet stiller jeg mig meget uforstående overfor.
Herunder også at i jeres begrundelse for at revnerne ikke var til stede ved overtagelsen, alene tager udgangspunkt i en tilsyneladende elendig tilstandsrapport, og ikke i de faktiske forhold påvist overfor jeres bygningskonsulent ...
Jeg deltog selv i besigtigelsen sammen med jeres bygningskonsulent ..., og det burde være klart for enhver med en lille smule byggeteknisk indsigt at der er tale om ældre revner, og også visse steder revner som er decideret gamle. Mange af revneme bar spor af tidligere udgipsning og gammel maling inde i revnerne. Det var også tydelig at se hvor revnerne nogle steder havde udvidet sig med friskere brudflader. Disse forhold blev også påvist ved besigtigelsen.
På medsendte fotobilag A ses revner som selv på fotos tydeligt fremstår som ældre revner. Herunder også revner med tydelige spor efter tidligere udbedringer.
…
I forhold til den geotekniske undersøgelse der er bestilt af jer og udført af Boregruppen AS og den dertil hørende korrespondance mellem jer og Boregruppen vil jeg rose jer for at fremsende dokumentation for at have forsøgt at påvirke det geotekniske firma til at ændre rapporten i jeres favør.

Det er min opfattelse at visse dele af den geotekniske rapport muligvis ikke er korrekt. I rapporten bilag nr. 2 Boreprofil for boring B1 har samtlige udtagne prøver benævnelsen 'Fyld – Recent' helt ned til 6,0 m dybde. Det er min vurdering ud fra revnebilledet at der ikke

> er tale om fundering på fyld, men om fejlfortolkning på grund af forurening af de udtagne prøver med muldspor under borearbejdet. Det undrer mig også at der i den geotekniske rapport heller ikke er udført en undersøgelse af vandindhold og plasticitetsindeks, selvom vi udtrykkeligt nævnte at den del er vigtig for at vurdere nødvendig funderingsdybde for at undgå skader som følge af udtørring af det fede ler.
> …
> Vedrørende jeres bemærkning omkring fjernelse af beplantning og det dertil hørende kulance tilbud om indmåling af revneforløb over en periode på 1 – 1½ år henvis til foto nr 1 i medsendte bilag. Som det fremgår af dette foto er huset ikke ligefrem plaget af større nærtstående beplantning."

Selskabet fastholdt sin afgørelse i brev af 25/7 2014 ledsaget af en række fotos af ejendommen og bevoksningen i ejendommens have.

Klagerens rådgivende ingeniørfirma har i fejldateret brev, som selskabet har oplyst blev sendt med mail 20/10 2014, til selskabet hertil bl.a. anført:

> "Som dokumentation af at der er bevægelser i ejendommen vedlægges 2 fotos fra d. 3. juni 2014 og 2 fotos fra d. 16. oktober 2014. De 2 + 2 fotos viser 2 forskellige revner på 2 forskellige tidspunkter. Som det tydeligt fremgår på de fremsendte fotos er der tale om en ejendom i bevægelse.
> ...
> Såfremt den geotekniske rapport står til troende er ejendommen ikke funderet efter almindelig gængs byggeskik på opførelsestidspunktet. Det forventes at I får undersøgt og klarlagt forholdet ved et anerkendt geoteknisk firma.
>
> Med den geotekniske rapport som i har foranlediget udført, er det lykkedes jer at forringe ejendommen i væsentlig grad. Ved et eventuelt salg af ejendommen er ejeren pligtigt til at udlevere relevant materiale til den bygningssagkyndige og til den fremtidige ejer. Det er min umiddelbare vurdering at et salg af ejendommen med grundlag i den nuværende geotekniske rapport vil forringe ejendommens værdi mindst 250.000 kr."

Selskabet fastholdt ved brev af 28/10 2014 afgørelsen.

Klageren har i klageskemaet af 16/11 2014 redegjort for sagens tidsmæssige udvikling, konstateret at selskabet har fotograferet ejendommen uden hans samtykke og krævet at få skaderne og årsagen til skaderne udbedret.

Selskabet har i brev af 19/12 2014 til nævnet bl.a. anført:

> "Der har tidligere - i 1975 og 1976, samt tiåret 1983 -1993 - været adskillige meget tørre somre. Med henvisning hertil samt den omstændighed, at der ikke var revnedannelser, da forsikringstageren overtog ejendommen i 2008, men at disse først er opstået efter hans overtagelse, vurderer vi, at skadeårsagen er en kombination af de seneste års tørre somre i kombination med nærliggende beplantning.

Vi har tilbudt at dække udgifter til måling af bygningens bevægelser over en periode på 1-1½ år, hvis forsikringstageren fjerner den omtalte beplantning.

Foranlediget af klagen har vi gennemgået sagen på ny, men finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse.

Den tilstandsrapport, der ligger til grund for forsikringstagerens overtagelse af ejendommen, indeholder ingen bemærkninger om revnedannelser i ejendommen. Henset hertil samt til, at der er forløbet 5 år fra forsikringstagerens overtagelse, finder vi det fortsat ikke godtgjort, at revnerne var til stede ved overtagelsen i 2008.

På grundlag af de foretagne undersøgelser må det lægges til grund, at ejendommen er opført på lerholdig jord, hvilken er meget modtagelig for udsving i vandindholdet. Der vil typisk opstå sætningsrevner - eller revner, der tidligere er blevet repareret, vil åbne sig igen - hvis der er tørre somre kombineret med buske og træer i nærheden af fundamentet, således som det er tilfældet i den aktuelle sag

I en afstand af ca. 3-4 meter fra det nordøstlige hjørne står der således henholdsvis et lavt hegn og 3 stk. 8-9 meter høje træer. Ved det sydøstlige hjørne er der i en afstand af 2 meter fra fundamentet en busk på ca. 2,5 meters højde.

I Erfaringsblad (12) 94 09 13, Byg-Erla, anføres, at træer og buske hvert år er medvirkende til, at der opstår revner i huse funderet på lerholdig jord, og at fænomenet er observeret alle steder i Danmark, men mest hyppigt i de egne, der er præget af meget fedt ler fra tertiærtiden, bl.a. ..., som den omhandlede ejendom befinder sig i. Samme sted anbefales det derfor at fælde omkringstående træer og buske, når de når en vis højde i forhold til afstanden til bygningen.

Tilsvarende fremgår det af bilag til Boregruppens rapport, at beplantning med løvfældende træer og buske skal begrænses, således at mindste afstand til bygningen bliver 1,5 gange væksternes højde. I tilknytning hertil anføres, at 'Denne begrænsning, der skal være fremtidssikret, er uhyre vigtig, idet risikoen for skader ellers forøges drastisk.'

Vi finder således fortsat, at ejendommen er opført i overensstemmelse med gængs byggemåde på opførelsestidspunktet, og at ovennævnte forhold vedrørende beplantning i kombination med de sidste års tørre somre er årsag til revnerne, og at skadebegrebet i ejerskifteforsikringsbetingelserne ikke er opfyldt. Vi har til støtte for vores afgørelse henvist til AK 76.680, AK 78.959 samt AK 84.816.

Af samme årsag må vi ligeledes afvise dækning i henhold til ulovlighedsdækningen.

For så vidt angår revnerne i trapperum fastholder vi, at der er tale om normale bevægelsesrevner, og at udbedring heraf hører under almindelig vedligeholdelse.

For så vidt angår revne over vinduesoverligger, gør vi ligeledes gældende, at den er udført i overensstemmelse med daværende byggeskik. Ejendommen er ca. 90 år gammel, og i tilstandsrapporten fra 2008 beskrives porøse fuger. Det er vores opfattelse, at forholdet henhører under almindelig vedligeholdelse.

Som anført ovenfor har vi kulancemæssigt tilbudt at afholde udgiften til fastgørelse af en skillevæg til en gavlvæg, samt betale for undersøgelser af husets bevægelser, under forudsætning af, at nærliggende beplantning fjernes.

Afslutningsvis skal vi beklage, at de omtalte fotos af ejendommens beplantning ikke blev taget efter forudgående aftale med forsikringstageren. Da vi imidlertid havde mulighed for at tage billederne den pågældende dag, valgte vi at køre forbi, men traf desværre ikke forsikringstageren hjemme. Vi lagde dog til grund, at det ikke ville være imod hans ønsker, henset til at vi tidligere har haft adgang til ejendommen, og valgte derfor at tage billederne, der udelukkende skulle tjene til oplysning af nærværende sag. Vi finder derfor ikke, at vi har overtrådt lovgivningen, men beklager som sagt den valgte fremgangsmåde."

Klageren har hertil i brev af 20/1 2015 til nævnet bemærket:

"Vi har i forbindelse med købet af ejendommen handlet i god tro til tilstandsrapporten og den ejerskifteforsikring der blev tegnet samtidigt. Uanset hvordan Privatsikring forsøger at forklare hvad der er årsag til revnerne i ejendommen, og hvornår de er opstået, er det en kendsgerning at den tilstandsrapport der ligger til grund for handlen ikke var dækkende for bygningens tilstand.
Såfremt skaderne ikke udbedres, er der ingen tvivl om at vi vil pådrages os et væsentligt tab ved et eventuelt salg af ejendommen. Et tab vi også vil pådrage os såfremt vi selv skal stå for udbedringerne.
Det er min opfattelse at dette forhold forstærkes af at Privatsikring i sin iver efter at undgå erstatning har ladet en geoteknisk undersøgelse udføre. Denne undersøgelse forringer klart ejendommens værdi, og dette uden at Privatsikring fortsat finder anledning til erstatning.
Konklusionen som det ser ud nu, er at vi står med en skadet ejendom, som formodentlig er usælgelig."

Af Byg-Erfa (12) 94 09 13 fremgår bl.a.:

"**Sætningsskader forårsaget af træer**
...
Træer og buske er hvert år medvirkende årsag til, at der opstår revner i en del huse, der er funderet på ler. Fænomenet er observeret i alle dele af Danmark, men mest hyppigt i de egne, der er præget af meget fedt ler fra tertiærtiden. I … og … er således 30 - 40% af alle opståede revneskader på parcelhuse forårsaget af nærtstående træer og buske.
...
Det er karakteristisk for revneskader forårsaget af træer og buske, at der i reglen kan observeres både lodrette og vandrette bevægelser - ofte af samme størrelsesorden fra få mm op til ca. 160 mm - og at bevægelserne øges i retning mod den skadevoldende bevoksning eller det sted, hvor den stod."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2 Hvad omfatter forsikringen?**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, …
...
3 Uden for forsikringsdækning

Uden for forsikringsdækning er forhold, der er uden for huseftersynet, herunder udendørs svømmebassiner med dertil hørende pumper, markiser, baldakiner, antenner, paraboler og lign.

4 Dækningen er betinget af :

• at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.
…
5 Hvad dækker forsikringen?

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 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 forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

6 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.
...
Udvidet dækning
For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning 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.
...
• yderligere dækkes forhold ved grunden, der medfører skade på de forsikrede bygninger. Eventuelle forbedringer som følge af skadeudbedringen, som f.eks et manglende omfangsdræn er ikke dækket af forsikringen."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag.

13. 86935

Nævnet udtaler:
Klageren anmeldte den 1/8 2013, at der var konstateret revnedannelser i den forsikrede ejendom, der er fra 1923. Han ønsker at få udbedret årsagen til skaderne samt at få udbedret skaderne, som er opstået.

Sagen drejer sig om 1) revner i trapperummet, 2) flere store revner i den østlige gavl, 3) en revne mellem den østlige gavl og en skillevæg og 4) en revne over vinduesoverliggeren. Selskabet har per kulance tilbudt at betale for fastgørelsen af skillevægen til gavlbagmuren (forhold 3), hvorfor nævnet ikke tager stilling til denne del af klagen.

Nævnet må på baggrund af klagerens rådgivende ingeniørs rapport af 3/10 2013, selskabets konsulents rapport af 13/1 2014 og den geotekniske undersøgelse, selskabet efter aftale med klageren foranledigede udført den 19/3 2014, lægge til grund, at huset er funderet på fed lerjord. Nævnet må endvidere på baggrund af de fremlagte rapporter og BYG-Erfa-bladet lægge til grund, at fed lerjord er følsom over for svingninger i vandindhold, og at vandindholdet påvirkes af tørke og beplantning. Det fremgår af sagen, at såvel sommeren 2013 som 2014 var tørre. På de fremlagte fotos ses, at der i haven, som omkranser huset, findes en del høje træer og buske. Endeligt må nævnet på baggrund af geoteknikerens svar på de af selskabet stillede spørgsmål lægge til grund, at ejendommen er opført og funderet i overensstemmelse med almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet.

Særligt for så vidt angår revnerne i husets trapperum og over en vinduesoverligger har selskabet henvist til, at udbedring heraf hører under almindelig vedligeholdelse.

Basisdækningen
Efter en gennemgang af sagen – herunder de tekniske rapporter, geoteknikerens svar på de af selskabet stillede uddybende spørgsmål, oplysningerne i tilstandsrapporten, de fremlagte fotos og husets alder – finder nævnet, at de konstaterede revnedannelser ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente inden købet af ejendommen, og at de 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.

Henset til det af geoteknikeren anførte om, at sætninger inden for en årrække på 30 år primært vil opstå som følge af den fede lers strukturændringer, det af klagerens ingeniør anførte om, at risikoen for yderligere sætninger i den sydlige facade er minimale,og de fremkomne oplysninger om, at lerlagets vandindhold kan stabiliseres ved fjernelse af beplantning, finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at fremtidige sætninger vil være af en sådan størrelsesorden, at de er dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelserne.

Udvidet dækning.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet og forhold ved grunden, der medfører skade på de forsikrede bygninger.

Idet nævnet som indledningsvist anført har lagt til grund, at ejendommen er opført og funderet i overensstemmelse med almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet, og da der ikke gjaldt et bygningsreglement på opførelsestidspunktet i 1923, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning i henhold til det udvidede dæknings første led.

Da nævnet som ovenfor anført har vurderet, at revnerne ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, finder nævnet endvidere ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning i henhold til den udvidede dæknings sidste led.

Nævnet bemærker afslutningsvist, at selskabet har per kulance tilbudt at afholde udgifterne til en undersøgelse af husets bevægelser over en periode på 1-2 år under forudsætning af, at omkringliggende beplantning fjernes, og at selskabet har beklaget at have optaget fotos på ejendommen uden klagerens samtykke.

15. 86935

Endeligt bemærkes, at selskabets indhentning af den geotekniske rapport skete i henhold til en aftale med klageren, hvorfor nævnet allerede af denne grund ikke kan give klageren medhold i en påstand om tilkendelse af erstatning for et tab, rapportens konklusion eventuelt måtte påføre klageren i forbindelse med et senere salg af ejendommen.

Nævnet har truffet sin afgørelse på skriftligt grundlag. Det kan derfor ikke udelukkes, at en egentlig bevisførelse for en domstol, 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.

Marianne Højgaard Pedersen
Formand