Den 18. november 2015 blev der i sag nr. 87000:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 dække en række anmeldte funderingsskader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb, forsikringstiden og at klagerens eventuelle krav er forældede.

For så vidt angår forsikringstiden, gør selskabet gældende, at den oprindelige forsikring ophørte i 2010. Selskabet anerkender dog, at forsikringstiden for så vidt angår bygningens østvendte facade, som følge af nævnets tidligere afgørelse i sagen, kendelse nr. 83.188, først ophører i 2016.

Klagen i den aktuelle sag blev modtaget i nævnet den 1/12 2014.

Spørgsmålet, om der er dækningsberettigende forhold ved bygningen, er tidligere blevet behandlet af nævnet i sag nr. 83.188 den 2/4 2013. Af kendelsen fremgår bl.a.:

> "Klagerens hus er fra 1961. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft den 1/9 2000 for en 10-årig periode, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 21/6 2000. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

'**Generelle bemærkninger:**

Den oprindelige bygning (excl. bryggers) er væsentligt renoveret indv. inden for det seneste år, idet gulvkonstruktionen er udskiftet pga. sætninger (forsikringsskade).
…
Registrering af skader eller tegn på skader

Byg-	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	1.1 Sokkel	K1	Mindre sokkelrevne mod syd og øst. Hul/revnet puds på sydgavl.
	3.1 Facader	K1	Fin murrevne ved køkken øst og syd (som 1.1) samt gavl nord. Overfladebehandling afskaller ved køkken syd.

…
Den bygningssagkyndiges vurdering af skadeårsager og konstruktioner

Bygning	Bygningsdel	Notenr. /korn.	Årsager/kommentarer
A	1.0 Fundamenter/Sokler	Kom.	Sokler er malede hvilket kan sløre evt. mindre revner.

Sælgers oplysninger om ejendommen
…

1. Fundamenter/Sokler	**Ja**	**NEJ**	**?**
1.A Er der eller har der været udbedringer af tidligere sætningsskader eller har der tidligere været problemer pga. konstaterede sætningsskader? *Støbt nye gulve i hele det oprindelige hus minus bryggers.*	☒	☐	☐
1.B Har der været foretaget efterfunderinger?	☐	☒	☐"

Det fremgår af sagen, at klageren kontaktede en bygningsteknisk rådgiver med henblik på at få besigtiget sit hus. I brev af 20/8 2010 til klageren fra rådgiveren fremgår bl.a.:

'**Baggrund**
[Klageren] har kontaktet Force Technology med henblik på at få vurderet årsagssammenhængen mellem observerede revner i murene I hele boligen og konsekvenserne for boligens fremtidige tilstand og stabilitet, samt at vurdere korrektheden skadesklassificeringen af de I tilstandsrapporten noterede skader på murværk.

Henvendelsen skyldes, at der er observeret kraftig revnedannelse på østlig facade under køkkenvindue samt talrige revner andre steder i bygningen.

I tilstandsrapport dateret 21. juni 2000 er der noteret mindre sokkelrevner mod syd og øst. Skaden er vurderet til K1. I samme tilstandsrapport er der observeret en fin murrevne ved køkken øst og syd samt i gavl nord. Overfladebehandlingen afskaller ved køkken. Skaden er vurderet til K1.

Resultat
Visuel
Boligen er beliggende på en skråning, som løber ned til et mindre vandløb. Cirka halvdelen af boligen, som ligger ned mod vandløbet, er tilsyneladende placeret på opfyldt materiel for, at udligne terrænet for fundamentet.

Boligen er opført i 1972 af enkeltsten (23 cm) porebeton (gasbeton). Der foreligger ingen informationer omkring geotekniske undersøgelser forud for byggeriet eller opbygningen af fundament.

Revnen
Ved besigtigelsen den 17. august 2010 blev der observeret følgende defekter i murværket:

På den østlige facade ses kraftige revner i sten og fuger, som løber i to delvist parallelle revnesystemer under køkkenvinduet. Yderligere ses der revner i murværket og fuger ved vindue op til bad. Revnerne ser ud til at følge et gammelt repareret revnesystem. Revnerne karakteriseres som K3.

Der ses revner i fuger og lokalt i sten i indgangspartiet.

Der ses revner i både syd, vest og nordlige murpartier. Revnerne er her mindre udtalte.

Vurdering:
Med udgangspunkt i besigtigelsen samt granskning af tilstandsrapporter vurderes følgende:

Tilstandsrapport dateret 7. april 1999 omtaler fine murrevner ved køkken øst og syd samt gavl nord. Skaderne er her klassificeret som K1 og K2. I samme tilstandsrapport noteres sætninger i gulvkonstruktionen, som medførte at gulvet blev rettet op. Der blev tilsyneladende ikke foretaget tiltag til af dække årsagen til sætningen eller til at forhindre yderligere sætning. I tilstandsrapport af 21. juni 2000 omtales revner i murværket atter, men her klassificeres skaderne kun som kategori K1.

- Med udgangspunkt boligens placering i terrænet samt udbedringshistorikken omkring gulvet samt de noterede revner i murværket, specielt ved køkken, vurderes at de tidligere skades klassificeringer er fejlagtigt vurderet til K1. Idet der fortsat ses bevægelser i konstruktionen, med kraftig revne dannelse i murværket, burde skaderne have været vurderet til K3. Som et minimum burde man have indsat bemærkninger omkring de mulige problemer omkring funderingen, som funktion af placeringen på opfyldt materiale, samt nærheden af potentielle områder med blødbundsforhold,
- Det vurderes, at der er mangelfuld eller afvigende fundering i forhold til de geotekniske forhold, som ikke er udbedret, hvilket påvirker bygningens stabilitet. Det forventes, at der fortsat kan forekomme yderligere sætninger.
- Med udgangspunkt revnemønstret på den østlige facade er der mistanke om, at fundamentet er knækket og at dette kan have påvirket et evt. betondæk/indre fundamentsdele.'

Ved brev af 22/8 2010 til selskabet fremsendte klagerens advokat kopi af brevet fra rådgiveren og anmodede om forsikringsdækning for de forhold, som rådgiveren havde omtalt i brevet. Dertil har selskabet i brev af 16/9 2010 til klagerens advokat bl.a. bemærket:

'[Taksator] oplyser:
Revner under køkkenvindue konstateres nu, i forbindelse med at din klient har fjernet/skåret en busk ned foran mur. De øvrige revner i murværk på såvel øst facade ved dør og ud for stort badeværelse samt på både syd gavl og vest facade har ikke givet anledning til reparation eller bemærkninger fra din klients side. Efter det oplyste er vinduer og døre udskiftet for 68 år siden på syd gavl og for 1 $^{1}/_{2}$ år siden er de øvrige vinduer excl. køkkenvindue udskiftes, og håndværkere har tilsyneladende ikke reageret over revner. Vi må konkludere, at din klient ikke tidligere har foretaget anmeldelse til forsikringen om revner. [Taksator] vurderer, at der har været revner før din klients overtagelse og flere revner ses at være udbedret tidligere i tidligere ejers tid. I tilstandsrapporten er der gjort bemærkning om revner.

Huset er 50 år og efter så mange år, har huse sædvanligvis sat sig, det de skal sætte sig, og vi kan på den baggrund og med det materiale, der har indsendt, ikke anerkende, at der skulle foreligge sætningsskader udvikling i ejendommen, og der er intet i det indsendte materiale og ud fra besigtigelsen, der påviser, at der skulle være tale om en fejlfundering af ejendommen.

[Taksator] oplyser, at han vurderer de konstaterede større revner under køkkenvindue som dækningsberettiget på forsikringen. I tilstandsrapporten er der nævnt revner under køkkenvindue, men han vurderer, at de større revner er fremkommet grundet ophobede spændinger, som kan være opstået i murværket under køkkenvindue (denne del af muren anses for at være den svageste del af muren, da vinduesåbningen bryder murfladen) efter den gulvudskiftning, der blev foretaget i den tidligere ejers ejertid.

[Taksator] vurderer, at udbedring af disse revner kan foretages ved i mur under køkkenvindue at fræse fuger ud og ilægge jernstænger i fuger hen over revner. Dernæst foretages overfladebehandling/maling af muren.

[Taksator] oplyser om de øvrige konstaterede revner, at disse er sædvanligt revne mønster grundet variation i temperatur og fugtforhold hen over årene, og er forventelige revner, der anses som almindelig vedligeholdelse i en ejendom af denne alder. Når revnedannelse ikke udbedres, vil tidens tand medføre en yderligere forværring.

At der ikke er foretaget vedligeholdelse af ejendommens facader i din klients 10 årige ejertid er ikke i sig selv forhold, der berettiger til dækning på forsikringen.

Køberforsikringen omfatter bl.a. ikke forhold der består i almindelig vedligeholdelse, ligesom forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten, ej heller dækkes af forsikringen.

Vi kan anerkende dækningspligt for revner under køkkenvindue og vi afventer, at din klient indhenter et specificeret overslag på reparation jvf. ovenstående og sender det ind til os til vurdering.'

…
Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

'Hvilke forhold er dækket?

4. Forsikringen dækker - udbedring af skader på det forsikrede.
Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens

værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5. Dækningen er betinget af
- at skaden er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden er konstateret og anmeldt senest tre måneder efter forsikringstidens udløb.

Undtagelser fra dækningen

6. Forsikringen dækker ikke
- forhold, der er anført i SundhedsAttesten, og årsager til og følger af disse,...

1. Ulovlig bygningsindretning/installationer
Denne tillægsforsikring dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt imod ulovlige installationer på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Forsikringsdækningen omfatter lovliggørelsen af installationer, hvilket arbejde udelukkende kan foretages i samarbejde med Codans bygningskonsulenter. Eventuelle forbedringer affødt af udbedringsarbejder er Codan uvedkommende, hvorfor udgifter dertil alene afholdes af forsikringstager.

Forsikringen dækker tillige for installationernes funktionsduelighed efter samme retningslinjer som nævnt under ulovligheden.

2. Forhold ved grunden der påvirker husets fundering og terrændæk.
Forsikringen dækker i samme omfang sælger er gjort ansvarlig for mangler, der alene vedrører ejendommens grundforhold.

Skader som følge af forurening er ikke omfattet af forsikringen.'

Det fremgår af sundhedsattesten, at den bl.a. indeholder et uddrag af tilstandsrapporten vedrørende skader eller tegn på skader. Sundhedsattesten omtaler bl.a. tilstandsrapportens registrerede skader på bygning 'A', punkt 1.1. og 3.1. Den omtaler endvidere den bygningssagkyndiges vurdering af skadeårsager og konstruktioner på bygning 'A', jf. tilstandsrapportens punkt 1.0.

Nævnet udtaler:
Selskabet har anerkendt at yde forsikringsdækning for udgifterne til udbedring af revnen under køkkenvinduet i husets østvendte facade. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at det af selskabet foreslåede udbedringsforslag ikke er tilstrækkelig til udbedring af den anmeldte skade, og nævnet kan derfor ikke på det foreliggende grundlag pålægge selskabet at betale mere end den allerede tilbudte erstatning.

Klageren har gjort gældende, at dette blot vil medføre sætningsrevner andre steder, hvilket efter nævnets opfattelse ikke kan afvises. Klageren ønsker derfor - her ved udløbet af forsikringstiden - at få undersøgt sandsynligheden for, at fundamentet sætter sig yderligere.

Som anført af selskabet er det korrekt, at det er forsikringstageren, der må bevise, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Dog er det praksis, at hvis en forsikringstager til en vis grad gør det antageligt, at der er tale om en dækningsberettigende skade, bekoster forsikringsselskabet udgifterne til en undersøgelse, der kan af- eller bekræfte antagelsen, herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet.

Efter nævnets opfattelse er det med beskrivelsen af husets geografi antageliggjort, at fundamentet har mangler, hvilket kunne tale for at pålægge selskabet at bekoste en sådan undersøgelse. Nævnet vil dog ikke pålægge selskabet at bekoste en udbedring af fundamentet, med mindre der er risiko for betydelige restsætninger. Når der henses til husets alder, finder nævnet ikke denne risiko for nærliggende.

Hvis selskabet ikke vil bekoste undersøgelsen af fundamentet, finder nævnet derfor, at selskabet for så vidt angår ejendommens fundament skal udvide forsikringstiden med 3 år, således at det kan vurderes, om der udvikler sig større sætningsrevner trods den foreslåede armering.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal anerkende - som et alternativ til den ønskede undersøgelse af fundamentsforholdene - at udvide forsikringstiden med 3 år med henblik på at vurdere, om der sker yderligere større sætningsskader i den østvendte facade."

Der var herefter kontakt mellem klagerens advokat og selskabet ved brev og telefon. Af selskabets mail af 6/5 2013 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"I henhold til telefonsamtale i sidste uge skal jeg hermed som aftalt bekræfte at forsikringstiden for køberforsikringen er udvidet til og med 24.4.2016 .- men kun f.s.v. angår vurdering af om der sker yderligere større sætningsskader i den østvendte facade."

Klageren foranledigede herefter bygningen undersøgt af et geoteknisk firma 1, der i rapport af 26/5 2013 bl.a. har anført:

"**1. Besigtigelse**

[Geoteknisk firma 1] har ved tilsyn den 8. maj 2013 gennemgået bygningen udvendigt.

Der ses revnedannelser i facader, der indikerer en mindre sætning af bygningens sydlige del.

Det er oplyst at bygningens gulve mod jord tidligere er rettet op.

2. Konklusion

Vores boring og gravning viser, at bygningen er funderet på sætningsgivende aflejringer af lerfyld og tørv. Fast bund træffes således mindre end 0,50 m under fundamentsunderkant.

Det vurderes, at fejlfunderingen omfatter halvdelen af bygningen. Der må fortsat forventes mindre sætninger som kan udbedres ved løbende vedligeholdelse.

Såfremt der ikke kan accepteres mindre sætninger i bygningen, må fundamenterne forstærkes ved en sektionsvis understøbning.

Eventuelt nye sætningsfrie gulve må udføres som selvbærende jernbetondæk understøttet af rammede ministålpæle.

…

10. Gulve - Terrændæk

[Geoteknisk firma 1] har ikke udført undersøgelser af gulve mod jord.

Med de konstaterede forhold udføres sætningsfrie gulve mest økonomisk som selvbærende jernbetondæk som understøttes af rammmede ministålpæle.

Vi står gerne til rådighed med en nærmere vurdering of forholdene omkring gulvene, når der foreligger et nærmere beskrevet renoveringsprojekt.

11. Udbedringsforslag

Det skønnes, at fejlfunderingen omfatter halvdelen af bygningen, men det endelige omfang må fastlægges ved supplerende prøvegravninger eller under forstærkningsarbejdet.

Med de konstaterede forhold forventes kun mindre sætninger som kan udbedres ved løbende vedligeholdelse.

Såfremt der ikke kan accepteres mindre sætninger, må fundamenterne forstærkes ved en sektionsvis understøbning.

Der må foretages en regningsmæssig eftervisning af fundamenternes bæreevne før understøbning af fundamenterne.

Det er nødvendigt at udføre et egentligt understøbningsprojekt, før understøbningen opstartes.

Understøbningsprojektet skal indeholde en regningsmæssig eftervisning af fundamenternes bæreevne i både *brudgrænsetilstanden* samt i *anvendelsestilstanden*. Der må endvidere være anvisning of både understøbningsfelter samt rækkefølge af felterne."

Efterfølgende har det geotekniske firma 1 fremsendt notat af 17/6 2013 til klagerens advokat. Af notatet fremgår:

"[Geoteknisk firma 1] har udført en skadesundersøgelse of 26. maj 2013. Der henvises generelt til denne.

Efterfølgende har vi for en nærmere uddybning fremsendt mail til ejer … med følgende ordlyd:

8. 87000

Bygningens fundamenter er funderet forkert, så den sætter sig stadig. Sætningerne er dog så små, at bygningen ikke vælter. Bygningens vægge vil dog stadig revne, såfremt bygningens fundamenter ikke forstærkes.

Gulvene og dermed de indvendige vægge er meget fejlfunderet og der må forventes store sætninger of disse, såfremt de ikke forstærkes.

Samlet set skal bygningens fundamenter og gulve forstærkes, såfremt bygningens stand skal være svarende til en normalt opført bygning af tilsvarende alder.

Som det er nu, er bygningens værdi væsentligt mindre end en bygning of tilsvarende alder, der er korrekt funderet."

Ved brev af 20/6 2013 anmodede klagerens advokat med henvisning til rapporten og notatet selskabet om at fremkomme med forslag til, hvordan ejendommen kunne efterfunderes. Ved mail af 6/9 2013 til klagerens advokat meddelte selskabet, at det var uenig i resultatet af de foretagne geotekniske undersøgelser, og at selskabet ville iværksætte, at bygningen blev undersøgt af et andet geoteknisk firma "GEO", og at der på det foreliggende grundlag ikke var påvist dækningsberettigende skader. Selskabet gjorde bl.a. gældende i deres mail af 6/9 2013, at det geotekniske firma 1 ikke havde udført boringer under betondækket, og at et tidligere forsikringsselskab havde dækket tidligere ejers udgifter til udbedringen af netop betondækket, og at dette betondæk bl.a. skulle være funderet på jordbund af senglacialt funderingsegnet ler. Af brev af 10/10 2013 til selskabet fra GEO fremgår bl.a.:

"I forbindelse med en mulig sætningsskade (revne ved køkkenvindue i østllig gavl) i huset beliggende … har Codan Forsikring A/S bedt GEO om at vurdere størrelsesordenen af de sætninger, som den oprindelige del af bygningen vil kunne få fra nu og 30 år frem.

Selve huset er beliggende på et forholdsvist fladt område, som sandsynligvis skyldes en - evt. delvis - terrænregulering af den oprindelige skråning. Terrænet omkring huset ligger således nogenlunde i niveau med vejen nord for huset, mens den sydligste del af haven skråner ned mod åen, som afgrænser grunden mod syd.

GEO har ikke besigtiget stedet.

Projektet er forelagt os ved en geoteknisk rapport, dateret 2013-05-26, fra [geoteknisk firma 1]. Rapporten er vedlagt i Appendiks 1.A. Af rapporten fremgår det, at fundamentsunderkanten (FUK) ved den sydlige facade (ud for stue/kammer) er registreret ca. 2,5 m under terræn (m u.t.). Et par meter længere mod syd, i niveau med terrænet omkring huset, har [geoteknisk firma 1] udført en geoteknisk boring, som er ført til 5 m u.t. Den omtrentlige placering af boringen, som er oplyst af Codan, fremgår af situationsplanen, bilag 1.1.

> I boringen er der truffet ca. 2,8 m stærkt muldet lerfyld, som er underlejret af ca. 0,3 m tørv. Herunder er der truffet senglaciale leraflejringer og moræneler, Grundvandsspejlet er registreret ca. 1,1 m u.t. Der er ikke bestemt vandindhold eller glødetab på de optagede prøver, og der er ikke udført et nivellement af bygningen til fastlæggelse af evt, relative højdeforskelle.
>
> Under antagelse af, at jordbundsforholdene i boringen er repræsentative for jorden under det sydlige fundament, er fundamentet funderet på ca. 0,6 m sætningsgivende aflejringer bestående af ca. 0,3 m lerfyld og 0,3 m tørv. Herunder er der truffet bæredygtige aflejringer af sen-/glacialt ler.
>
> Den oprindelige del af huset er opført i 1962, og det er vores vurdering, at de primære sætninger for den aktuelle last er overstået på nuværende tidspunkt. De sekundære sætninger hidrørende fra krybning og omsætning af organisk materiale skønnes at være af størrelsesordenen 5 mm over de næste 30 år. En evt. merbelastning af fundamenterne vil medføre yderligere sætninger som følge af en ny opstart af primær konsolidering."

Med henvisning til bl.a. brevet af 10/10 2013 fra GEO og mailen af 6/9 2013 afviste selskabet ved mail af 16/10 2013 til klagerens advokat at yde forsikringsdækning. Af mailen fremgår:

> "GEO udtaler, at skønnet fremtidige sætninger ud fra jordbundsforhold, som i prøveboringen udført fra [geoteknisk firma 1], vil være 5 mm over de næste 30 år. I udtalelsen fremgår det, at dette forventes for sydgavlen, som er i nogen afstand fra facade i køkkenet, hvor revner er.
>
> Fremtidig sætning på 5 mm vil ifølge vores geoteknisk uddannet bygningskonsulent kunne forventes at give revner, som kan udbedres som del af almindelig vedligeholdelse af en ejendom.
> GEO's vurdering er, at der med de fremtidige sætninger ikke vil fremkomme skadelige differenssætninger i bygningen med den nuværende belastning af fundamenter.
>
> I henhold til praksis fra Ankenævnet for Forsikring er fremtidige sætninger på 5 mm over 30 år ikke et forhold, der udgør en dækningsberettiget skade på en Ejerskifteforsikring/Køberforsikring.
> Til eksempel kan nævnes kendelser nr. 70824, 70911, 73862 og 80883 som medsendes.
>
> Det giver mig iøvrigt anledning til at præcisere, at der er udført terrændæk, som er friholdt af fundamenterne, og derved berøres gulve/terræn ikke af eventuelt små sætninger af fundamentet. Dette ændrer dog ikke ved afgørelse af, at skadebegrebet i henhold til forsikringsbetingelserne ikke er opfyldt.
>
> Jeg må derfor meddele, at vores afgørelse i sagen meddelt i mail fra … dateret 6. september og 2. oktober d.å. fastholdes."

Klagerens advokat meddelte herefter ved brev af 25/3 2014 selskabet, at klageren havde foretaget en udgravning ved køkkenvinduet, og at dette havde blotlagt en revne i fundamentet. Klagerens advokat anførte endvidere, at der også var revnedannelser ved

hoveddøren. Klagerens advokat anmodede selskabet om at anerkende skaden, samt at foretage en undersøgelse af, hvorledes sætningsskaderne måtte antages at udvikle sig i fremtiden. Selskabets taksator besigtigede herefter bygningen, og har herom i notat af 18/5 2014 anført:

> "Notat. Genbesigtigelse den 14. maj 2014…
>
> Jeg oplyste, at formålet med min besigtigelse var at tage fotos samme steder og samme vinkler, som ved min besigtigelse i september 201 for mulighed for sammenligning, og at jeg selvfølgelig ville besigtige og lytte til anmærkninger fra [klageren] og [klagerens rådgiver].
>
> Min genbesigtigelse er foranlediget af, at ejer har udført opgravning ned langs fundament ud for køkken vindue, og har sendt fotos på cd til Codan. Ved min besigtigelse var udgravning tildækket igen.
>
> Ejers fotos viser større lodret revne i betonfundament under køkkenvinduet og som fortsættelse af revner i gasbeton ydervæg under køkken vindue. Revne i fundament er af ældre dato, da der ikke er nye brudflader i betonen i revnen.
>
> På husets østfacade ved køkken, toilet, indgangsdør og badeværelse har jeg udvendigt taget fotos samme steder og samme vinkler, som i september 2010. Der er ikke tegn på udvikling / forværring af revner i perioden, og der er således ikke tegn på sætninger.
>
> Udbedring af revner kan ske som tidligere foreslået ved håndværksmæssig korrekt indfræsning af armeringsjern i to tre skifter af gasbetonblokstens muren, og derefter udsætning af revner og overflade behandling af murværket. Der er ikke udført overflade behandling af murværk de seneste år.
>
> Udbedring af revne i fundament kan ske ved samme procedure; håndværksmæssig korrekt indfræsning af armerings jern ca 30 cm under sokkeloverkant, og efterfølgende udsætning af revne.
>
> Jeg tog desuden fotos udvendigt af husets øvrige gavle og facade. Samme steder og samme vinkler, som i september 2010. Der er ikke tegn på udvikling / forværring af revner i perioden, og der er således ikke tegn på sætninger.
>
> [Klageren] og [klagerens rådgiver] påpegede, at ved indgangsdør er revner i gasbeton bloksten for neden i indgangs nichen og i klinkefuger ved indersiden af fundament tegn på aktive sætninger af gulv, således at gulv har sat sig inde ved døren. Det er min vurdering, at såfremt der er aktive sætninger ville revnevidder være signifikant større nu i maj 2014 end i september 2010, og dette er ikke tilfældet.
>
> Desuden peger [klagerens rådgiver] på, at revne i murværk mellem køkkenvindue og det lille vindue til toilettet har en fortanding. Gasbeton over revner rager lidt ud i forhold til gasbeton neden for revnen. Dette sted er ud for skillevæg mellem køkken og toilet. Fortanding har ikke ændret sig siden 2010, hvorfor jeg vurderer, at der ikke er aktive sætninger i denne østfacade.

11. 87000

[Klageren] har lige udskiftet køkkenelementer, over- og underskabe og har overflade behandlet vægfladerne. Han viste revne i ydervæg under køkkenvask og revne i skillevæg mod toilet ved overside af vindue. Revner er synlige i dag. [Klageren] oplyser, at revne i skillevæg delvist er udbedret i forbindelse med malerarbejderne. [Klageren] viste fotos taget nu her i forbindelse med istandsættelsen af køkkenet og efter afrensning af vægge. Fotos viser samme revne mønster som udenfor, og da væggen er en en bloks gasbeton væg (en stens mur) er det forventeligt at revne kan være helt eller delvist gennemgående. Det er ikke påvist, at revner er af ny dato.

[Klageren] viste revne over sokkelklinke i badeværelset. Der er min vurdering, at revne er forventelig grundet variation i temperatur og fugt og samling af materialer med forskellige materiale konstanter. Det er ikke påvist, at revne er af ny dato.

[Klageren] oplyste, at for nogen tid siden faldt den ene indfatning pludselig af dørkarmen til entredøren. Indfatning på den indvendige side af døren. Det er min vurdering, da der ikke er sket bevægelser af dørkarmen i forhold til den udvendige udfugning, at indfatning har været opsat i spænd, der så er udløst.

Sammenfattende er det min vurdering, at der ikke er sket forværring af revnemønster eller øgning af revnevidder i perioden år 2010 til 2014. Der er under de nuværende forhold ikke risiko for skader / sætninger, der vil medføre svigt af konstruktionernes bæreevne eller stabilitet. I en en bloks gasbeton mur kan der grundet variation i fugt og temperatur forventes små revner, som udbedres som del af almindelig vedligeholdelse.

Når revne under køkkenvindue er udbedret håndværksmæssigt korrekt vil også denne facadedel fremadrettet være en normal gasbeton mur."

I brev af 28/5 2014 til klagerens advokat har selskabet med henvisning til det ovenfor gengivne notat bl.a. anført:

"Som det fremgår af rapporten er revnen i fundamentet ikke en ny revne. Revnen anerkendes som dækningsberettiget og reparationstilbud jvfr. reparationsmetode nævnt i ovennævnte kopi af rapport imødeses.

Udgifter til cd og opgravning m.m. ved fundament er også dækningsberettiget, og kopier af fakturaer imødeses.

Hvis gravearbejde er foretaget af kunden selv bedes antal timer oplyst.

Vi er ikke enige med dig i at den konstateret revne skal karaktiseres som en K3 = bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele.

Revnen har øjensynlig været der siden før kunden overtog ejendommen og der er ikke tegn på funktionssvigt eller skader på andre bygningsdele.

F.s.v. angår din bemærkning om at der 'nu' er revnedannelser ved hoveddøren, skal det oplyses at vi har taget billeder af de pågældende revner i oktober 2010, ligesom de er nævnt i skrivelse af 14.5.2012 fra Force Technology.

De er ikke tegn på at der er risiko for restsætninger der medfører større sætninger i den østvendte facade, og vi kan ikke tilbyde at betale for en geoteknisk rapport.

Når de anerkendte reparationer er udført vil der ikke være forhold ved ejendommens østvendte facade/fundament, der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb."

Ved klageskema af 28/11 2014, modtaget i nævnet den 1/12 2014, indbragte klagerens advokat nærværende klagesag for nævnet. I et vedlagt brev har klagerens advokat bl.a. anført:

"Ankenævnet udtalte den 2. april 2013 i sag 83.188 **(bilag 18),** at det var nærliggende at pålægge selskabet at bekoste en jordbundsundersøgelse, men man valgte i stedet at udvide forsikringsdækningen med 3 år, således at det kunne afklares, om der skete yderligere udvikling i sætningsrevnerne.

…

ANBRINGENDER:

I nærværende sag gøres det gældende,

at Codan Forsikring er ansvarlig for samtlige skader og udgifter til udbedring i forbindelse med den dækningsberettigede skade, som Codan Forsikring har anerkendt i henhold til bilag 5.

Det gøres endvidere gældende,

at sætningsskaderne - helt tilbage fra første tilstandsrapport (bilag 3) - angiveligt skyldes jordbundsforholdene, og

at disse ikke er tilstrækkeligt udbedret i forbindelse med genopretningen i henhold til bilagene 9 og 10.

Det gøres således gældende,

at det må betragtes som en graverende fejl, at den revnedannelse, som i den første tilstandsrapport fra 1999 blev betragtet som en K2, og som, efter at gulvene blev oprettede, uden at der blev foretaget yderligere omkring husets fundament, blev rettet til en K1, og

at risikoen for sætningsskader således fortsat bestod efter genopretningen af gulvet, og

at disse ikke er omtalt i tilstandsrapport nr. 2 af 21. juni 2000 (bilag 4), hvorfor disse skader tillige er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det gøres endvidere gældende,

at sætningsskaden nu har udviklet sig til en K3, bedømt af Force Technology, på baggrund af besigtigelse af skaderne, og at disse sætningsskader fortsat er i udvikling, netop fordi jordbunden under dele af huset fortsat er i bevægelse.

Forsikringstager har med det seneste fremlagte billedmateriale bilag 24, jf. også bilag 23, dokumenteret, at der er sket revnedannelse også i fundamentet under huset, samt at der er fremkommet nye sætningsskader ved hoveddøren *indenfor* fundamentet siden Ankenævnet for Forsikring udtalte sig i sagen.

Det gøres endvidere gældende,

at Codan Forsikrings afvisning igennem hele sagen er sket ubegrundet og på et uoplyst grundlag,

hvorfor det gøres gældende,

at der må foretages syn- og skøn i et tilstrækkeligt omfang, hvorefter Codan Forsikring må pålægges at udbedre skaderne via ejerskifteforsikringen.

Endvidere gøres det gældende,

at det, jf. rapporter og udtalelser fra Force Technology, ikke er tilstrækkeligt at indfræse ankre, således som Codan Forsikring har foreslået det.

Problemet flyttes i så fald blot til området umiddelbart ved siden af ankrene, idet trækket i fundamentet ikke ændres. Dette er det grundlæggende problem, som skal løses, før man kan udbedre revnedannelserne varigt.

Det gøres derfor gældende,

at Codan Forsikrings forslag med indfræsning af ankre blot er et helt utilstrækkeligt forsøg på at trække sagen i langdrag og på den måde unddrage sig at foretage en egentlig løsning af problemet. For løsningsforslag henvises til bilag 23, hvor det anføres, at man er nødt til at foretage en undersøgelse af, hvorledes sætningsskaderne må antages at ville udvikle sig i fremtiden, herunder hvorledes grunden er i bevægelse og særligt afdække, hvor kraftig denne bevægelse er, således at eventuelle tiltag kan dimensioneres herefter.

Det gøres i den forbindelse gældende,

at Codan Forsikring må tilpligtes at undersøge, hvor stort værditabet på huset vil være for skaden, som er udviklet fra en K1 til en K3, og

at Codan Forsikring må tilpligtes at erstatte dette.

Afslutningsvis gøres det gældende

at Codan Forsikrings seneste afvisning af 28. maj 2014 fortsat sker på baggrund af en intern rapport, og

at Codan Forsikring ikke har ladet sagen vurdere af eksterne fagkyndige i modsætning til forsikringstager, som har bekostet udtalelser m.v. fra Force Technologi.

14. 87000

PROCESSUELLE BEGÆRINGER:

Ankenævnet for Forsikring pålægges Codan Forsikring at foretage et egentligt syn og skøn i form af en geoteknisk boring omkring det mest sætningsaktive område ved køkkenet samt en evt. fritlæggelse af fundamentet under køkkenvinduet, hvorefter skønsmanden skal besvare et spørgetema - udarbejdet af parterne i fællesskab - med henblik på at fastslå og beskrive udvikling af hidtidige bevægelser og risiko for yderligere bevægelse i jordbunden og dermed yderligere sætningsskader, samt beskrive hvad der herefter er tilstrækkeligt for at foretage en blivende og varig dimensioneret udbedring af sætningsskaderne på ejendommen, herunder en blivende og varig løsning af evt. problemer med bevægelse i jordbunden under fundamentet."

Hertil har selskabet i brev af 3/2 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Selskabets bemærkninger til klagen:

Den oprindelige forsikringstid udløb den 1.9.2010, jf. bilag 30 (kopi af forsikringspolice mv.). Selskabet har - foranlediget af ankenævnets tidligere afgørelse i sagen - udvidet forsikringstiden med 3 år regnet fra ankenævnets afgørelse i 2013 til den 24. 3. 2016 for så vidt angår ejendommens østfacade. Dvs. med i alt 5 ½ år sammenholdt med den oprindelige forsikringstid. Denne udvidelse er dog alene sket for så vidt der i forsikringstiden er konstateret yderligere store sætningsskader på ejendommens østfacade, jf. nærmere ovenfor vedrørende bilag B. Den af selskabet foretagne udvidelse på i alt 5 $^{1}/_{2}$ år er foretaget for at imødekomme det, der synes at være formålet med ankenævnets udtalelse den tidligere afsagte kendelse.

Selskabet fastholder - efter fornyet gennemgang af sagen - afvisningen af, at der er konstateret yderligere dækningsberettigede skader i forsikringstiden, når bortses fra ovennævnte revne i østfacadens fundament.

De nærmere begrundelser for selskabets afvisning af yderligere dækning end allerede anerkendt:

A. Restsætninger mv.

Det fremgår af såvel den af [geoteknisk firma 1's] udarbejdede rapport, bilag 19, og af den fra GEO indhentede udtalelse, bilag 13, at der alene forventes meget begrænsede restsætninger i ejendommen. GEO udtaler således, at restsætningerne skønnes at være i størrelsesordenen 5 mm over de næste 30 år.

Det fremgår desuden af [geoteknisk firmas 1's] rapport, at de forventede restsætninger kan udbedres ved løbende vedligeholdelse. Dermed er der ikke dokumenteret en dækningsberettiget skade, når bortset fra de af selskabet anerkendte forhold vedrørende ejendommens østfacade.

Der henvises til ankenævnets praksis, således som den er fastsat i kendelserne 70824, 70911, 73862 og 80883.

Det bemærkes iøvrigt, at den oprindelige forsikringstid er udløbet, og at der alene er givet en udvidelse af forsikringstiden for så vidt angår udvikling af større sætningsskader på ejendommens østfacade.

Så vidt ses har [geoteknisk firma 1] ikke foretaget undersøgelser ved ejendommens østfacade, men alene ved ejendommens sydfacade.

For fuldstændighedens skyld bestrides det, at der er dokumenteret udvikling af større sætningsskader på ejendommens østfacade.

B. Gulve

[Geoteknisk firma 1] har ikke foretaget undersøgelse af ejendommens gulve, hvilket klart fremgår af rapporten fremlagt som bilag 19. Dermed er der ikke belæg for [geoteknisk firma 1's] konklusion i notatet fremlagt som bilag 20 om at gulve og indvendige vægge er meget fejlfunderet.

Dette underbygges ej heller af den tidligere skadesag på ejendommen i [tidligere selskabs] regi, hvor der er foretaget konklusion og anbefaling omkring fundering af de indvendige vægge mv., jf. ovenfor.

Det er således ikke dokumenteret, at der skulle være forhold ved ejendommens gulve, herunder funderingen heraf, der udgør en dækningsberettiget skade.

Der henvises i øvrigt til det under pkt. A anførte omkring udvidelsen af forsikringstiden samt manglende dokumentation af udvikling af større sætningsskader på ejendommens østfacade, der også er relevant i forhold til det under pkt. B anførte.

C. Skaderne på østfacaden

Klager gør gældende, at den af selskabet anerkendte skade på ejendommens østfacade har udviklet sig til en K3 skade, idet det nu er konstateret at revnen fortsætter ned i fundamentet. Som bekendt har selskabet anerkendt, at såvel den tidligere konstaterede revne i facaden ved køkkenvinduet samt den senere konstaterede fortsættelse heraf ned i fundamentet, er dækningsberettiget.

Selskabet er imidlertid ikke enig i, at der er tale om en K3 skade, da der ikke er tale om et forhold, der kan karakteriseres som værende kritisk, og som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og at dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele.

Skaden kan efter selskabets opfattelse alene karakteriseres som udgørende en risiko for svigt i bygningsdelens funktion, primært som følge af risikoen for at der trækker fugt ind i konstruktionen med mindre revnen udbedres - dvs. en K2 skade, hvilket er baggrunden for den af selskabet tilbudte reparation af forholdene.

Klager henviser desuden til, at der er fremkommet nye sætningsskader indenfor fundament under huset, samt at der er fremkommet nye sætningsskader ved hoveddøren indenfor fundamentet siden Ankenævnet for Forsikring i 2013 udtalte sig om sagen. Som det fremgår af notatet fra selskabets genbesigtigelse af skaderne den 14. maj 2015, jf. bilag E, er der imidlertid tale om præcis de samme skader, som blev behandlet under den første sag, ligesom der ikke er konstateret udvikling heri siden selskabets tidligere besigtigelser.

Det bestrides dermed, at det er dokumenteret, at der er fremkommet yderligere større sætningsskader ved den østvendte facade, hvilket er påkrævet for at der kan kræves

dækning i den udvidede forsikringstid, jf. ankenævnets tidligere afgørelse samt den af selskabet herefter meddelte udvidelse af forsikringstiden, jf. bilag B.

D. Forældelse

Det er selskabets opfattelse, at de forhold der omfattes af klagen indbragt for ankenævnet dateret 24. november 2014 er identiske med de forhold, der var omfattet af den tidligere skadesag/ ankenævnssag. Der er således ikke dokumenteret en udvikling af sætningsskader i ejendommens østfacade, der berettiger til at nærværende sag kan betragtes som en ny sag.

Den tidligere sag er anmeldt til Codan Forsikring og registreret som en skades-sag den 4. juli 2010. Klagerne var således bekendte med forholdene på dette tidspunkt. Ankenævnet afsagde som nævnt ovenfor kendelse i sagen den 2. april 2013. Selskabet har fastholdt afvisningen af de af nærværende sag omhandlende forhold gennem hele skadesforløbet. Nærværende ankenævns sag indbringes for nævnet den 24. november 2014, dvs mere end 1 $^{1}/_{2}$ år efter at ankenævnet fremkom med den første kendelse, ligesom der er gået mere end 4 år fra tidspunktet for klagernes kendskab til forholdene.

Det er selskabets opfattelse, at kravene omhandlet af nærværende ankenævns sag er forældet, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1 og 2 sammenholdt med § 21, stk. 2.

Forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5 fører ikke til et andet resultat, da kravet har været afvist gennem hele skadesforløbet, jf. ovenfor.

E. Afsluttende bemærkninger

Klager gør gældende, at Codan Forsikring skal pålægges at foretage en række undersøgelser på ejendommen, herunder gøres det gældende, at dette skal ske som et egentligt syn og skøn.

Det bestrides, at der er grundlag for at pålægge selskabet en sådan undersøgelsespligt. Der henvises her til, at klager ikke har sandsynliggjort, at der er yderligere dækningsberettigede skader ved ejendommens østfacade, jf. nærmere ovenfor.

For fuldstændighedens skyld bestrides det ligeledes, at klager har sandsynliggjort, at der er dækningsberettigede skader ved ejendommens fundering i øvrigt.

Endelig gøres det gældende, at der ikke er hjemmel til at kræve undersøgelser i form af et syn og skøn dækket via en ejerskifteforsikring."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 10/3 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Sådan som sagen er oplyst overfor undertegnede, skulle der ikke i forbindelse med den gamle udbedring af gulvene, tilbage til før ejendommen blev handlet til den nuværende køber (klager), have været bemærkninger om, at fundamentet skulle være revnet.

Det har derfor formodningen imod sig, at man, i forbindelse med udbedring af gulvene, som har været brækket op, ikke skulle have fundet en stor revnedannelse svarende til den, der nu er konstateret.

Codan Forsikrings påstand har således formodningen imod sig og er udokumenteret. Dokumentationen i sagen viser derimod, at der er en formodning om, at der er en sætningsskade, som fortsat er i udvikling samt, at revnedannelsen tillige er i udvikling.
…
Det fastholdes, at der i forbindelse med udbedring af gulvene i den oprindelige sag i Topdanmark Forsikrings regi, og i forbindelse med vurderingen i tilstandsrapporten, er sket fejlklassificering. Der henvises til klageskrivelsen.

Hvad angår skaderne på østfacaden fastholdes det, at der er sket yderligere større sætningsskader. Af selv samme årsag er der således tale om en 'ny sag' i forbindelse med nærværende klage.

Det er fortsat vores opfattelse, at Codan Forsikring må forelægges at foretage de nødvendige undersøgeler i forbindelse med ejerskifteforsikringen, og at sagen bedst løses i form af et eventuelt syn og skøn."

Selskabet dertil i brev af 15/4 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det skal på ny præciseres, at udvidelsen af selskabets forsikringstid alene er sket for så vidt angår ejendommens østvendte facade, og kun for så vidt angår det tilfælde, at der her konstateres yderligere større sætningsskader. Det er derfor alene sådanne skader, der kan være relevante i forhold til nærværende klage.
…
Selskabet har som bekendt anerkendt, at dække den skade, der blev synlig efter klagers udgravning til fundamentskant ved ejendommens østfacade under køkkenvinduet. Det bemærkes, at der ikke tidligere har været udgravet det pågældende sted. Selskabet har desuden tidligere anerkendt, at dække revner konstateret under køkkenvinduet. De konstaterede revner i fundamentet er en fortsættelse af de revner, der tidligere er anerkendt under køkkenvinduet."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 29/4 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg er ikke enig i Codan Forsikrings vurdering af, at udvidelsen af selskabets forsikringstid alene er sket f.s.v. angår ejendommens østvendte facade. Udvidelsen af forsikringstiden er sket i forhold til de skader, som er anmeldt indenfor nærværende sag i det hele.

Problemstillingen er fortsat, at Codan Forsikring har vægret sig i hele perioden imod at få undersøgt nærmere, hvad årsagen til sætningsskaderne er. Det er både **årsagen** og selve **sætningsskaderne,** der er anmeldt, og klager har vedholdende fremført, at problemstillingen ikke løses ved at man indmurer nogle ankre, idet man så fortsat oplever træk og yderligere sætningsskader.

Det er klagers opfattelse, at problemstillingen muligvis er så omfattende, at fundamentet er revnet. Til yderligere dokumentation for dette, har jeg anmodet min klient om at udgrave på den del af facaden, hvor revnen i fundamentet angiveligt slutter, og jeg vedlægges således 5 stk. fotos.

Der er tidligere fremsendt fotodokumentation for det sted på bygningen, hvor revnen i fundamentet er startet, men her ses altså den formodede slutning af revnedannelsen, som er

optaget rundt om hjørnet efter køkkenvinduets placering under terrassen. Der er således tale om en revnedannelse i fundamentet i bygningens yderste hjørne.

Problemstillingen i sagen er netop, at Codan Forsikring har anerkendt at dække en skade, der blev synlig efter klagers udgravning af fundamentskanten, men at Codan Forsikring ikke har givet tilsagn om at dække det på en sådan måde, at problemet bliver løst, ligesom Co-dan Forsikring ikke vil medvirke til at afdække problemet for skaden.

Deri bestod den oprindelige klage og heri består den fortsatte klage, og det er fortsat min opfattelse, at der er sket en væsentlig fejl i kategoriseringen af denne skade helt oprindeligt, ligesom det fortsat er min opfattelse, at indmuringen af jernankre under køkkenvinduet på ingen måde ændrer den fortsatte revnedannelse, som altså nu synes at være dokumenteret helt frem til den anden facade.

Kernen i sagen er fortsat, at Codan Forsikring ikke ønsker at undersøge, hvilke problemer der i realiteten er på ejendommen, således at man kan vælge den korrekte udbedringsmetode, der matcher det problem, der er på den dækningsberettiget skade og dermed få gjort ejendommen op i niveau med det tidligere. Codan tilbyder at indmure jernankre under vinduet intet andet, og dette uanset hvilke skader der måtte være, uanset hvad årsagen måtte være, uanset om sætningsskaderne er under fortsat udvikling, og uanset værdiforringelsen af bygningen.
…
Afslutningsvis skal det bemærkes, at sagen på ingen måde er forældet, idet sagen er den samme nu, som ved den første indgivelse af klage inden udløbet af ejerskifteforsikringen. Jeg citerer fra jordbundsundersøgelsen: ***'Som det er nu, er bygningens værdi væsentligt mindre end en bygning af tilsvarende alder, der er korrekt funderet'.***"

Selskabet meddelte herefter nævnet, at klagerens hus skulle genbesigtiges. I brev af 10/7 2015 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"Baggrunden for selskabets genbesigtigelse var indholdet af klagers indlæg af 29. april 2015, idet der heri var oplysninger om revnedannelser på ejendommen konstateret ved frigravning af facaden/fundamentet samt de hermed fremlagte billeder. Det bemærkes, at denne frigravning er foretaget på ejendommens sydfacade.

Indledningsvist fastholdes det tidligere fremsatte i sin helhed.

<u>Ejendommens østfacade:</u>
Det fastholdes særskilt, at selskabets udvidelse af forsikringstiden alene er sket for så vidt angår ejendommens <u>østvendte facade</u>, og kun for så vidt angår det tilfælde, at der her konstateres <u>yderligere større sætningsskader</u>. Det er derfor alene sådanne skader, der kan være relevante i forhold til nærværende klage.

Det fastholdes ligeledes, at der ikke er konstateret/dokumenteret sådanne yderligere større sætningsskader i den således udvidede forsikringstid.

Codans bygningskonsulent har, som nævnt ovenfor, genbesigtiget ejendommen. Her kunne det konstateres, at klager har udbedret revner på ejendommens facader samt malerbehandlet ejendommen. Dog var vestfacaden (tilbygning) endnu ikke malerbehandlet.

Der vedlægges fotomateriale fra østfacaden som denne så ud på genbesigtigelsestidspunktet. Som det fremgår heraf er der ikke konstateret/dokumenteret yderligere større sætningskader på denne facade.

Det er ej heller dokumenteret, at den af selskabet tilbudte dækning ikke er tilstrækkelig, idet det bemærkes at dette konkret er klagers bevisbyrde. Det bestrides ligeledes, at klager ved det i sagen fremkomne har sandsynliggjort, at den tilbudte dækning ikke skulle være tilstrækkelig, jf. nærmere nedenfor.

Ejendommens sydfacade/frigravningen:
Det synes at fremgå af klagers indlæg af 29. april 2015, at den revne der er konstateret på ejendommens sydfacade i fundament ved klagers frigravning, har sammenhæng med revnedannelserne på ejendommens østfacade, jf. oplysningen om at der her er tale om den 'formodede slutning af revnedannelsen'.

Frigravningen var tildækket ved selskabets genbesigtigelse. Imidlertid kunne selskabets bygningskonsulent konstatere en revnedannelse på ejendommens sydside ved den øverste del af fundamentet. Denne revnedannelse er af ældre dato og er således bemærket i tilstandsrapporten med en K1 og ved selskabets tidligere besigtigelser. Det er selskabets vurdering, at der her er tale om en mindre revne, der henset til husets konstruktion, er forventelig. Der er intet ved den konstaterede revne, der indikerer at hjørnet af ejendommen har en gennemgående revne, herunder at der er sammenhæng mellem revnen på sydfacaden og forhold på østfacaden.

Der er således ikke konstateret forhold der gør at den udvidede dækning, jf. ovenfor, træder i kraft, ligesom der ikke er konstateret forhold der bevirker, at selskabet skal undersøge forholdene nærmere.

Forældelse mv.:
Klager har med sit ovennævnte indlæg fremsendt billedmateriale vedrørende indvendige revner samt revner i murværk over markise (sydfacaden).

Det er selskabets opfattelse, at der her er tale om forhold, der tidligere har været behandlet, herunder i den af ankenævnet tidligere afsagte kendelse. En evt. udvikling i revner over markise skyldes efter selskabets bygningskonsulents vurdering netop den påvirkning markisen, der er monteret på murværket, har herpå. Uanset hvad er der ikke tale om forhold der kan omfattes af den udvidede dækning omkring sætningsskader på ejendommens østfacade, jf. ovenfor.

Selskabet fastholder således i sin helhed betragtningerne omkring forældelse, jf. selskabets indlæg af 3. februar 2015, pkt. D.

Afslutningsvist bemærkes, at klager anfører at både årsag og revner er omfattet af anmeldelsen til selskabet, herunder klages der specifikt over, at selskabet ikke foretager yderligere undersøgelser af skadesårsagen. Som nævnt ovenfor er der ikke dokumenteret forhold der sandsynliggør dækningsberettigede skader på ejendommen, der overstiger den af selskabet tilbudte dækning. Det skal tilføjes, at der ved de på ejendommen tidligere foretagne geotekniske undersøgelser, der er selskabet bekendt og i øvrigt fremlagt i sagen, alene er bemærkninger om meget beskedne restsætninger (bilag 19), ligesom det heri er vurderet at jordlag mv. har tilstrækkelig bæreevne (bilag E)."

20. 87000

I brev af 15/7 2015 til nævnet fra klagerens advokat hedder det bl.a.:

> "**Ad. Ejendommes øst facade.**
> Klager fastholder at ankenævnet har udvidet forsikringstiden således at det kunne fastslås om sætningsskaden udviklede sig. Udvidelsen vedrører således skaden, ikke facaden. Enhver udvikling af sætningsskaden af betydning for ejendommens værdi er omfattet af udvidelsen. Endvidere står det fast at nærværende sætningsskade er i udvikling og at den forringer ejendommens værdi. Alene af den grund er hele sætningsskaden, og ikke kun den ene ende af revnen i fundamentet, men hele revnen og dens årsag og følger, omfattet af udvidelsen af forsikringstiden.
>
> Det fastholdes specifikt at der er sket yderligere udvikling af sætningsskaden i den udvidede forsikringstid.
> …
> **Ad forældelse.**
> Nærværende sag, og den tidligere sag som resulterede i udvidelse af forsikringstiden, angik de sætningsskader der er på ejendommen og den fortsatte udvikling af disse, herunder hvorvidt den tilbudte (efter vor opfattelse absolut mangelfulde) afhjælpning er tilstrækkelig til dels at afværge yderligere udvikling af skaden, og dels tilstrækkelig til at ejendommen genvinder sin værdi efter skaden. Ethvert forhold som kan henregnes til dette, kan i sagen natur ikke være forældet.
>
> Klager gør derfor gældende at de sagen indtil nu anførte skader ikke er forældede men derimod omfattet af ejerskifteforsikringen."

Efterfølgende er selskabet og klageren fremkommet med yderligere kommentarer i breve af 13/8, 24/8 og 28/8 2015.

Nævnet udtaler:

Ved kendelse 83.188 udtalte nævnet blandt andet med henvisning til de konstaterede revnedannelser i den østvendte facade og husets geografi - herunder at huset var placeret på en skråning - at det var antageliggjort, at husets fundament havde mangler, men at der henset til husets alder alene var mindre risiko for betydelige restsætninger. På denne baggrund udtalte nævnet, at selskabet enten skulle bekoste en nærmere undersøgelse af fundamentet eller udvide forsikringstiden med 3 år for så vidt angår ejendommens fundament, således at det kan konstateres, om der udvikler sig større sætningsrevner trods den foreslåede armering af revnerne i den østvendte facade.

Selskabet har ikke bekostet en nærmere undersøgelse af fundamentet. Det følger derfor af kendelsen, at selskabet skal udvide forsikringstiden i 3 år fra kendelsens afsigelse

for så vidt angår ejendommens fundament, således at det kan vurderes, om der udvikler sig større sætningsrevner trods den foreslåede armering af den østvendte facade. Nævnet finder på denne baggrund anledning til at præcisere, at udvidelsen af forsikringstiden til april 2016 gælder for hele husets fundament og ikke kun fundamentet under den østvendte facade, hvad selskabet, så vidt ses, har lagt til grund.

Efter det oplyste i sagen har klageren repareret revnerne i husets facader herunder i den østvendte facade. Det er dog ikke oplyst, om der er udført armering.

Efter afsigelsen af kendelse 83.188 har klageren indhentet en rapport af 26/5 2013 fra geoteknisk firma 1, hvori det blandt andet vurderes, at fejlfunderingen formentligt omfatter halvdelen af bygningen, og at der fortsat forventes mindre sætninger som kan udbedres ved løbende vedligeholdelse. I et notat til klagernes advokat af 17/6 2013 har firma 1 supplerende anført, at gulvene og dermed de indvendige vægge er meget fejlfunderet og der må forventes store sætninger af disse, såfremt de ikke forstærkes. Konkluderende anføres det videre: "Samlet set skal bygningens fundamenter og gulve forstærkes, såfremt bygningens stand skal være svarende til en normalt opført bygning af tilsvarende alder. Som det er nu, er bygningens værdi væsentligt mindre end en bygning of tilsvarende alder, der er korrekt funderet."

Selskabet har heroverfor indhentet en udtalelse fra GEO af 10/10 2013, der konkluderende blandt andet udtaler: " Den oprindelige del af huset er opført i 1962, og det er vores vurdering, at de primære sætninger for den aktuelle last er overstået på nuværende tidspunkt. De sekundære sætninger hidrørende fra krybning og omsætning af organisk materiale skønnes at være af størrelsesordenen 5 mm over de næste 30 år. En evt. merbelastning af fundamenterne vil medføre yderligere sætninger som følge af en ny opstart af primær konsolidering."

Selskabets taksator har i et internt notat af 25/3 2014 med henvisning til GEO's udtalelse, herunder angivelserne af restsætningerne, fastholdt, at funderingsforholdene ikke er at anse som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at de revnedannelser, der måtte opstå, kan udbedres som del af den almindelige vedligeholdelse af en ejendom.

22. 87000

For så vidt angår sætningsrevnerne på husets østvendte facade har selskabet fastholdt sit tilbud om at udbedre skaden på facaden med ankre og ny puds, og har for så vidt angår revnedannelsen i fundamentet tilbudt at dække en tilsvarende reparation. Hvad angår sætningerne i facaden har selskabet anført, at der ikke er sket nogen udvikling i revnerne siden 2010.

Indledningsvis bemærker nævnet, at forsikringstiden er ophørt i 2010, hvorfor forhold anmeldt til selskabet efter dette tidspunkt ikke er omfattet af forsikringsdækningen bortset fra de forhold, hvor forsikringsdækningen er forlænget til april 2016. For så vidt angår forhold, der ikke er omfattet af forlængelsen af forsikringstiden, er disse afgjort ved nævnets kendelse nr. 83.188.

På baggrund af det ovenfor anførte og efter en gennemgang af sagens øvrige oplysninger – herunder parternes indlæg og oplysningerne om de foretagne undersøgelser – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der siden nævnet afsagde kendelse 83.188 er indtruffet større sætningsskader i husets fundament, der godtgør dækningsberettigende skader. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren heller ikke har bevist, at der fremover vil indtræffe større sætningsskader i husets fundament, der udgør dækningsberettigende skader. Nævnet har herved bl.a. lagt vægt på, at det fremgår af den af klageren indhentede rapport af 26/5 2013 fra det geotekniske firma 1, at halvdelen af bygningen er fejlfunderet, og at der fortsat må forventes mindre sætninger, som kan udbedres ved løbende vedligeholdelse. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at selskabet herudover i mail af 16/10 2013 bl.a. har anført, at der for særligt sydgavlens vedkommende vil være tale om fremtidige sætninger på 5 mm over 30 år, og at disse kan udbedres som del af den almindelige vedligeholdelse af en ejendom.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har godtgjort, at det af selskabet foreslåede udbedringsforslag vedrørende revnerne i den østvendte facade og i den østvendte del af fundamentet, som selskabet har anerkendt at dække, udgør en utilstrækkelig udbedring, og nævnet kan derfor ikke på det foreliggende grundlag pålægge selskabet at betale mere end den allerede tilbudte erstatning.

23. 87000

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand