Den 18. maj 2016 blev i sag nr. 88944:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for imødegåelse af sætningsskader.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det ikke er bevist, at der er skade eller nærliggende risiko for skade.

Den forsikrede ejendom er opført i 1982. Klageren overtog ejendommen den 10/6 2009 på baggrund af en tilstandsrapport af 23/2 2009.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

"Registrering af bygningens tilstand

…

1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel	K2	Revne i soklen i det udvendige hjørne mod sydøst ved tagnedløbsbrønd. Tagvandsbrønden bør undersøges for utætheder da en utæthed kan være årsagen til revnen i fundamentet/ soklen.
	K1	Lille revne i soklen ved det udvendige hjørne mod sydvest.

…

3. Yder- og indervægg

3.1 Facader/gavle	K1	Der er enkelte tynde revner i murstenene på facader og gavle mest på nordsiden, samt lidt løse fuger i gavlen mod øst og i facaden mod syd.
3.2 Beklædninger	K2	Der er begyndende nedbrydning på træbeklædningens finer mellem vinduerne på sydfacaden.
3.6 Indvendig vægge	K2	Der er revnede flisefuger og løse fliser i køkkenet ved de udvendige hjørner ved vinduerne.

…

9. Bad/toilet og bryggers

9.2 Vægkonstruktion/-belægning		
	K2	Revnet flisefuger og løse fliser i indvendige hjørner i gæstetoilettet.
	K1	Der er partielt hult underlag / manglende vedrlag under fliserne følgende steder på vægge i gæstetoilettet.
	K1	Der er partielt hult underlag / manglende vedrlag under fliserne følgende steder på vægge i badeværelset.
	K2	Revnet og løse fliser i badeværelset ved de udvendige hjørner ved vinduet.
9.3 Fuger	K3	Der er revnet flisefuger ved gulv - væg samt i de indvendige hjørner i brusenichen og ved badekaret."

Klageren har i klageskemaet af 14/1 2016 bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
Sagen omhandler skader i form af revner i murværk i udvendige og indvendige vægge og i tag. Der er tegnet Tryg ejerskifteforsikring + Ekstrasikring ... Skaderne vurderes opstået pga. ukorrekt fundering. Hvorfor der rekvireres geotekniske undersøgelser.

… Geoteknik 22.10.1214: (boringer under 2 m. fra fundament) Citat:
'Årsagen til de opståede revner vurderes at skyldes, at der er truffet 20 cm muld under funderingsniveau ved boring 1 (rettet fra 2 til 1) mens der er truffet 0,9 m. muld under funderingsniveau ved boring 2'

… Geoteknik 11.03.2015: (udgravning + boring klods op af fundament) Citat:
'Det kan således konstateres, at husets fundament ikke er ført til bæredygtige aflejringer, idet der er funderet på ca. 0,5 m. fyld (sandmuld).'

Brev fra TRYG af 09.11.2015 - omhandlende forhold af afgørende betydning af dækning - anføres i BR. 77 pkt. 5.4.1 at en bygning kun skal føres til frostfri dybde (og ikke til bæredygtig grund). Dette tilbagevises af undertegnede under henvisning til BR 77 pkt. 5.2. side 51. Dette kommenteres efterfølgende i Tryg's brev af 22.12.2015 som en 'fejlhenvisning' hvilket er en tilsnigelse som fremgår af teksten i brev af 09.11.2015 som modsiger denne påstand.

Ved 4 stk. ankenævnets rapporter 84672, 84468, 84787 og 84816 fremsendt af Tryg henholdsvis den 09.11.2015 og den 03.12.2015. Jeg vurderer at disse er fremsendt for at un-

derbygge Tryg's afvisning af dækning i denne sag. De to førstenævnte har jeg afvist da disse er tegnet på andre betingelser, end dem der omhandler min sag, uden ekstrasikring.

De to sidst nævnte omhandler dels utæt vandrør, dels skader i forbindelse med tilbygning og dels beplantning. Hvilket ikke kan sammenlignes med nærværende sag. I øvrigt er alle fire opført mellem 1963 og 1967 og derfor ikke opført ifg. BR 77.

Tryg har i brev af 22.12.2015 afvist at løfte bevisbyrden m.h.t. at påvise nævnte fire sager er er relevante for nærværende sag.

Specielt henvises til betingelserne 0702 pkt. 3: *'Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vel udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.'*

På grund af *manglende* bygningsdele (fundament) vil der være tale om særligt omfattende forebyggende foranstaltninger. Idet der skal ekstrafunderes for at imødegå fremtidige sætningsskader.

Vedr. omkostninger til ekstra fundering henvises til brev … af 12.10.2015.

Såfremt der ikke foretages udbedring kan der forventes et tab ved salg af ejendommen i henhold til brev af 02.07.2015 fra [ejendomsmægler].

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
Jeg ønsker at vores hus på … bliver bragt i en stand, så det svarer til et hvilken som helst andet eenfamilie hus, på samme alder. Så det kan sælges på almindelige vilkår.

Det er ved nylige geotekniske rapporter påpeget at revner i husets ind og -udvendige vægge opstår på grund af mangelfuld fundering. (manglende bygningsdele) Fundamenter er ikke ført til bæredygtig grund hvilket forlanges ifg. BR77.

Huset er beliggende på en grund der skråner ned mod øst. I værste fald risikeres at huset, på et tidspunkt, brækker midt over. Dette bestyrkes af at jo højere oppe eksisterende revner befinder sig, jo bredere er disse. Specielt er en 5 m lang revne i tagfladen bredere end revnerne længere nede i huset. Det fremgår ikke af tilstands rapporten at huset ikke er funderet i henhold til BR 77.

Som huset fremtræder nu vil der ved salg blive fratrukket flere 100.000 kr. på grund af ovennævnte. Dette er påvist af en lokal ejendomsmægler, dokumentation vedlagt.

Der skal derfor foretages yderligere geotekniske undersøgelser, udarbejdes et renoverings projekt, og foretages nødvendig ekstrafundering. Disse arbejder er efter min bedømmelse forsikrings dækket i TRYG, som imidlertid fastholder, at der ikke er tale om en dækket forsikrings begivenhed.

Yderligere omkostninger såsom, rapporter, forsikringsmæssig og byggeteknikske bistand, ligeledes dækket."

I brev af 28/1 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> **"Argumentation**
> Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at vores kunde overtog ejendommen den 10. juni 2009 og den 5. oktober 2012, eller mere end 3 år efter overtagelsen, anmeldte en revne i muren under vinduet.
>
> Der er tale om en fin revne på omkring 1 mm, og der er intet der dokumenterer, at revnen har konstruktiv betydning for ejendommen.
>
> Vi har besigtiget ejendommen tre gange i forløbet henholdsvis den 25. oktober 2012, den 30. januar 2014 og den 30. december 2014.
>
> Der er ikke ved disse besigtigelser konstateret ændringer eller nævneværdige ændringer i revnens størrelse eller forløb.
>
> Det er fortsat vores opfattelse, at den konstaterede revne ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendommen opført i 1982.
>
> Til grund for denne vurdering har vi blandt andet lagt vægt på, at revnens bredde på omkring 1 mm, revnens udbredelse, samt at der ikke i forbindelse med vores besigtigelser er konstateret nævneværdig udvikling af revnen.
>
> Ejendommen har eksisteret i mere end 30 år med den nuværende fundering, og det er vores ligeledes vores opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skader på ejendommen, som følge af den fundering, som ejendommen har.
>
> Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at normalt vil ejendom sætte sig 80 % de første af ejendommens leveår, hvorefter sætningerne bliver mindre, at revnen ikke har en nævneværdig størrelse eller udbredelse samt at der i forbindelse med vores besigtigelser ikke er konstateret nævneværdig ændringer af revnen.
>
> Ud fra de foreliggende oplysninger er det således fortsat vores opfattelse, at revnen ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi allerede af den årsag ikke kan tilbyde dækning for den konstaterede revne.
>
> Vores kunde oplyser i sin klage, at der i forbindelse med et eventuelt salg af ejendommen, ville skulle foretages et prisnedslag.
>
> I den forbindelse skal vi henlede nævnets opmærksomhed på, at udtrykket 'ejendommens værdi' ikke refererer til ejendommens økonomiske værdi i forbindelse med et eventuelt salg, men til ejendommens værdi som bygning.
>
> Vi kan i den forbindelse blandt andet henvise til kendelsen 74.170, hvor nævnet ikke fandt at der var tale, om et forhold, der nedsatte ejendommens værdi, selvom der forelå en udtalelse fra en ejendomsmægler om, at ejendommen havde mistet op til 350.000 kr. i værdi i handel og vandel.
>
> Vores kunde forsøg med gips på revnen giver ikke anledning til en ændret holdning, idet sådanne gipsprøver også vil revne, hvis der er tale om almindeligt forekommende bevægelsesrevner.

Af rapporten fra … fremgår det blandt andet, at ejendommen skulle være funderet på lettere sætningsgivende muld; men henset til, at ejendommen har eksisteret i mere end 30 år, finder vi det ikke dokumenteret, at årsagen til den minimale revnen skal findes i dette forhold.

Havde der været tale om nævneværdig eftergivende muld, ville ejendommen have været plaget af væsentlig større og markante revner.

Vores kunde er af den opfattelse, at ejendommen ikke skulle være funderet i overensstemmelse med de bestemmelser, der var gældende på opførelsestidspunktet, hvilket vi bestrider. Men selv hvis ejendommen ikke var opført i overensstemmelse med de dagældende regler er det en forudsætning for dækningen, at den manglende overholdelse af funderingskravene har medført en skade, som defineret i betingelserne. Jfr. betingelsernes pkt. 4.2

Som nævnt finder vi ikke, at dette er tilfældet.

Herudover er det vores kundes opfattelse, at forholdet burde være omfattet af ekstrasikringens pkt. 5.3 om forhold ved grunden.

Af denne bestemmelse fremgår det, at forsikringen forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger. (Min understregning).

Det er således en betingelse for dækningen over denne udvidelse, at forholdet på grunden medfører skade eller nærliggende risiko for skade.

Som nævnt er det vores opfattelse, at den konstaterede revne ikke udgør en skade, samt at der ikke er nærliggende risiko for skade, som defineret i betingelserne.

Jeg skal i den forbindelse henlede nævnets opmærksomhed på kendelse 86.935, hvor forsikringsselskabet havde en næsten tilsvarende udvidelse vedrørende forhold ved grunden, og hvor nævnet fandt, at når der ikke var konstateret en skade eller nærliggende risiko for skade, var forholdet omkring funderingen ikke omfattet af udvidelsen.

Af tidligere praksis på området henledes nævnets opmærksomhed på blandt andet følgeende kendelser, der efter vores opfattelse underbygger, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold: 74.241; 74.170; 84.468; 84.672; 84.816 og 86.935. Disse vedlægges ikke som bilag."

Klageren har i brev af 6/2 2016 til nævnet bemærket:

"Tryg nævner gentagende gange kun én revne i det udvendige murværk, og slet ikke de indvendige revner i badeværelse, stue og køkken, samt i tagbelægningen. De nævnte forhold fremgår klart af sagens akter.

I øvrigt begrunder jeg min ængstelse for at huset i værste fald kan 'brække over', med at det ved den vestlige gavl kun er funderet på 20 cm sandmuld, mens der ved den østlige gavl er funderet på 90 cm sandmuld ifølge [geoteknisk firma]."

Hertil har selskabet i brev af 11/2 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Med dette brev følger kopi af to billeder, der skulle være taget fra vores kundes badeværelse. Billederne er modtaget hos os ved mail af 22. oktober 2015.
>
> Endvidere vedlægges kopi af tegning over ejendommens grundplan med angivelse af den rene, der har været mest fokus på, samt der, hvor vi formpoder, at billederne er taget.
>
> Yderligere vedlægges kopi af yderligere tegning af ejendommen, hvoraf det blandt andet fremgår, at alle skillevægge og bagmure er opført af 7,5 cm gasbeton.
>
> På tidspunktet for opførelsen af ejendommen var det sædvanlig byggeskik at anvende 7,5 cm gasbeton til skillevægge og bagmure. Det har imidlertid vist sig, at disse vægge grundet den lille tykkelse, har en tendens til at revne, tilsvarende de revner, der er konstateret på de billeder er taget indvendigt i ejendommen af vores kunde.
>
> Henset til placeringen af de indvendige revner, den revne som der har været fokus på, borestederne etc. kan revnerne i disse gasbeton indervægge og bagmure ikke tages som udtryk for, at ejendommen er ved at sætte sig.
>
> Der er tale om almindeligt forekommende svindrevner, grundet materialets tykkelse.
>
> Herudover skal vi ikke undlade at henlede nævnets opmærksomhed på, at revnerne var nævnt i den tilstandsrapport, der lå til grund for købet af ejendommen.
> …
> Det er vores opfattelse, at den bygningssagkyndige har beskrevet de revner, som vores kunde henviser til i sit seneste brev, samt at revnerne ikke er klart forkert beskrevet i rapporten, hvorfor der ikke kan tilbydes dækning for udbedringen af disse revner. Det øvrige tidligere fremførte fastholdes i sin helhed."

Klageren har i brev af 17/2 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Tryg hævder at snittegningen anfører (citat): 'at ... bagmure er opført af 7,5 cm gasbeton'. Dette er forkert, tegningen anfører at (citat): 'LANGSIDER 10 cm gasbetonplader.' hvilket jeg har konstateret ved fysisk undersøgelse af bagmurene.
> …
> Bygningssagkyndige beskriver i sin tilstandsrapport alene revner i indvendige vægge af 7,5 cm gasbeton, disse blev udbedret straks efter indflytningen. Alle revner i murværk og gasbeton som jeg beskriver i nærværende sag, befinder sig i husets langsgående sydside, gasbetonen som nævnt har en tykkelse på 10 cm."

Nævnet har fået forelagt yderligere korrespondance fra parterne.

Af brev af 26/10 2012 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

> "Anmeldte forhold besigtiget den 25. oktober 2012, tilstede ved besigtigelsen [klageren].
>
> Ved besigtigelsen kunne på bygningens sydfacade brystningsmur konstateres en fin revne fra fundament op gennem murværk til vinduespartiet. Der er ikke sket sætninger eller forskydning af murværk eller fundament. Revnen er ikke registreret i tilstandsrapporten og er placeret 2.- 3. meter fra den i tilstandsrapporten omtalte tagbrønd ved gavl.

Bygningen er opført på en skrånende grund og der foreligger ikke oplysninger om funderingsforholdende.

Selskabet foretog ny besigtigelse den 30/1 2014 ved en anden taksator. Af taksatorrapport af 7/2 2014 fremgår bl.a.:

"Der er tale om en traditionelt opført ejendom fra 1982 - ejendommen er opført på en skrånende grund. Du har boet i ejendommen ca. 4½ år.

Der er registreret en mindre revne i facademurværk under vindue på den sydvendte facade ca. 3,0-3,5 m fra SØ-hjørnet. Revnen strækker sig over ca. 9-10 murværksskifter, men ses ikke at fortsætte ned gennem fundamentet. Der er således ingen indikationer på, at årsagen til revnedannelse skulle kunne henføres til sætninger på ejendommen.

Der er ved seneste taksering vurderet forhold omkring årsagssammenhæng mellem en evt. utæthed ved tagbrønden på hushjørnet og den konstaterede revnedannelse. Idet revnen ikke fortsætter ned i fundamentet synes der dog på ingen måde at være årsagssammenhæng i denne forbindelse."

Taksatoren har i en mail af 11/9 2014 til klageren bl.a. bemærket:

"Generelt omkring de fine revnedannelser i facademurværket vurderes det ikke, at det har betydning for husets stabilitet - specielt da revnen ikke fortsætter ned i fundamentet - jeg kan derfor ikke umiddelbart deltage i rekvirering af jordbundtekniske undersøgelser."

Klageren har indhentet en geoteknisk rapport af 22/10 2014, hvoraf det bl.a. fremgår:

"1. Projekt
Det aktuelle projekt omfatter et hus fra 1980. Det er oplyst, at huset er funderet på en sandpude. Ejer oplyser, at der er revner i murværket i nord- og sydfacade i den østlige ende af huset.

Husejer har mistanke om, at der ikke er afrømmet nok muld inden indbygning af sandpude. Rekvirenten har oplyst, at funderingsdybden er ca. 1,4 m u. t. Yderligere foreligger ikke oplyst.
…
3. Jordbunds- og vandspejlsforhold
I boringerne er der øverst truffet fyld (sandmuld, lermuld, sand og ler) til 2,3 m u. t., hvorefter der er truffet senglacialt/glacialt silt og sand til den borede dybde af 4,0 á 5,0 m u. t.

Der er pejlet i det nedsatte pejlerør umiddelbart efter borearbejdets afslutning, hvor grundvandsspejlet (GVS) ikke blev registreret. Grundvandsspejlet har på pejlingstidspunktet ikke stabiliseret sig endeligt. Grundvandsspejlet må påregnes at være afhængigt af årstid og nedbør. Der skal foretages en genpejling, når vandspejlet har stabiliseret sig. Senest 1 måned efter endt pejlearbejde skal pejleboringen sløjfes.

For en mere detaljeret beskrivelse af jordbunds- og vandspejlsforholdene henvises til boreprofilerne i bilag 1.

4. Funderingsforhold
I nedenstående tabel 4.1 er for det aktuelle projekt angivet det vurderede niveau for overside bæredygtige lag, OSBL, oplyst beliggenhed af fundamentsunderkant, FUK, og det registrerede grundvandsspejl, GVS:

Boring	Terræn	OSBL		FUK		GVS	
nr.	Kote relativ	Dybde m u. t.	Kote relativ	Dybde m u. t.	Kote relativ	Dybde m u. t.	Kote relativ
1	+9,3	2,3	+7,0	1,4	+7,9	-	-
2	+9,6	2,3	+7,3	1,4	+8,2	Tør	-

Tabel 4.1: Overside bæredygtige lag, OSBL, oplyst beliggenhed af fundamentsunderkant, FUK, og det registrerede grundvandsspejl, GVS, for det aktuelle projekt.

Som det fremgår af tabel 4.1, er husets fundering ikke ført til overside af bæredygtige aflejringer. Årsagen til de opståede revner vurderes at skyldes, at der kun er truffet 20 cm muld under funderingsniveau ved boring 2 mens der er truffet 0,9 m muld under funderingsniveau ved boring 2.

5. Supplerende undersøgelser/anbefalinger
Da der er 0,9 m fra fundamentsunderkant til overside af bæredygtige lag, anbefales det at undersøge hvor fundamentsunderkant rent faktisk er beliggende. Dette gøres ved frigravning af fundamentet til fundamentsunderkant, hvor det samtidig bestemmes, om fundamentet er beliggende i bæredygtige aflejringer eller ej.

Det anbefales desuden at undersøge, om der også er muldaflejringer under gulvene inde i huset. Dette kan gøres med håndboringer igennem huller i gulvet i skabe eller lignende.

På baggrund af resultatet af de supplerende undersøgelser kan der opstilles anbefalinger til udbedring af fejlfunderingen."

Selskabet foretog ny besigtigelse den 3/12 2014. Af taksators mail af 4/12 2014 til klageren fremgår bl.a.:

"Der er ved seneste besigtigelse (03.12.2014) alene konstateret revnen i murværket under vinduet ca. 3½ m fra det sydøstligste hjørne.

Du har oplyst, at der i forbindelse med frigravning af fundament på hushjørnet blev konstateret, at fundament var ført længere ned end almindelig funderingsdybde, hvilket indikerer, at man ved opførselen HAR været opmærksom på funderingsforhold.

… Geoteknik har udført 2 prøveboringer ca. 2-2½ m fra ejendommens sydfacade - det er konkluderet, at der evt. kan være muldaflejringer under fundamenter og terrændækket.
…
Den konstaterede skade ved murværk på sydfacaden nedsætter ikke bygningens brugbarhed nævneværdigt.
…
Det er registreret på din ejendom, at der ikke er nævneværdig revnedannelse i sokkelen. Den konstaterede revne på sydøsthjørnet er nævnt i din Tilstandsrapport og ses i øvrigt

ikke at være aktiv. Derudover er der ved seneste besigtigelse foretaget fladenivellement af stuegulvet - dette fremstår helt plant uden tegn på sætninger i hjørnet mod sydøst.
…
Idet ejendommen nu har stået i godt 30 år vurderes der ikke at være nærliggende risiko for, at forholdet vil udvikle sig nævneværdigt fremover."

Af geoteknisk rapport nr. 2 af 11/3 2015 fremgår bl.a.:

"2. Observationer
På det aftalte inspektionstidspunkt var der foretaget prøvegravning ved det sydøstlige hjørne af huset (se forside) til 1,6 m u. t.

Ved inspektionen blev der foretaget en visuel bedømmelse af jordbundsforholdene samt udført en håndboring fra bunden af prøvegravningen. Håndboringen blev ført til 3,0 m u. t.
I prøvegravningen blev følgende truffet:

0,0 m u. t. - 2,5 m u. t. FYLD; SANDMULD, svagt leret, enkelte teglstykker, mørkebrunt
2,5 m u. t. - 3,0 m u. t. SAND, fint, lysegråt - orangebrunt.
FUK (fundamentsunderkant) blev registreret ca. 2,0 m u. t.

3. Konklusion
OSBL (overside bæredygtigt lag) er registreret 2,5 m u. t, lige som FUK er registreret 2,0 m u. t. Det kan således konstateres, at husets fundament ikke er ført til bæredygtige aflejringer, idet der er funderet på ca. 0,5 m fyld (sandmuld).

4. Afsluttende bemærkninger
Der skal jf. EN1997-1 (Eurocode 7, del 1) kapitel 2.8 udarbejdes en geoteknisk projekteringsrapport, som blandt andet indeholder dokumentation for sammenhængen mellem de faktiske belastninger og jordens bæreevne.

I det omfang det ønskes, står … Geoteknik selvsagt til rådighed for:

- supplerende undersøgelser, beregninger og vurderinger
- udførelse af yderligere kontrolarbejder i forbindelse med gravearbejde for fundamenter og afrømning for gulve og eventuelt sandpude
- vurdering af fyldjord og kontakt til myndigheder vedrørende bortskaffelse af jord
- videre drøftelse af geotekniske og funderingsmæssige spørgsmål i sagen."

Klagerens arkitekt har i et brev af 10/9 2015 til selskabet bl.a. anført:

"Der er udført jordbundsundersøgelser 22.10.2014. Undersøgelsen viser at fundamenterne ikke står på fuldt bæredygtig grund, og at gulvet har sat sig en cm mod syd fra midten.

I sin skrivelse af 11.09.14. skriver [selskabets taksator] at 'revnen ikke fortsætter ned i fundamentet'.

Det er korrekt da fundamentet er armeret. Derfor revner huset hele tiden, da det sammenhængende fundament i forskellig byggehøjde sætter sig fra side til side på et uens lag ikke godt nok bærende byggegrund.

Det er almindelig viden at jordlag kan begynde at arbejde på et tidspunkt, som det her er sket. Derfor sker husets sætning, og alle de arbejdende revner med følgeskader til følge.

> Forsikringen anmodes høfligst om et overveje en yderligere jordbundsundersøgelse og nødvendige tiltag, samt overtage sagen for [klageren]."

Klageren bad ved mail af 8/10 2015 et funderingsfirma om et estimat angående efterfundering af huset, idet han vedhæftede de to geotekniske rapporter. Funderingsfirmaet har ved mail af 12/10 2015 til klageren bl.a. anført:

> "De to geotekniske boringer er jo ikke alt for positive, såfremt det er det generelle billede for ejendommen skal hele huset nok efterfunderes. Jeg ved ikke hvorledes det ser ud med de indvendige bærende vægge samt betondækket, men yderfundamenterne efterfunderes bedst/billigst ved udførelse af understøbninger.
>
> Jeg vil umiddelbart vurdere at understøbning af yderfundamenterne kan udføres for omkring kr. 6.500,- excl moms pr. meter ført til OSBL, samt anstillings omkostninger på kr. 10.000,- excl. moms (engangsomkostning)."

Af brev af 21/10 2015 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

> "Revner:
> 1. ca. 1 meter lodret revne i udvendige teglsten i husets syd facade (jfr. fotos tidligere sendt til Tryg) samt indvendig i stue udfor den udvendige revne.
> 2. Sætningsrevne - længde ca. 2 meter - i husets tagdækning, eternitplader over revne nævnt i punkt 1.
> 3. Sætningsrevne fra loft til gulv i indvendig væg i køkken ved terrassedør.
> 4. Sætningsrevner i bad/wc indvendig i syd mur ved loftet. Disse er ikke tidligere skriftligt meddelt Tryg, dokumentation fremsendes hermed i form af fotos. (mærket bad 1 og 2)
> 5. Før nylig lægning af nye fliser i bryggers ovenpå de gamle, sås en revne i det gamle flisegulv. Dette er ikke tidligere meddelt, men kan let eftervises ved partiel ophugning af det nye flisegulv, såfremt dette forlanges af Tryg."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
> Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
> Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
> Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
> …
> **4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke**
> **4.1** Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)
…
5.3 Forhold på grunden
Dækningen omfatter forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger. Dækningen omfatter ikke skader som skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1982 på en grund, der skråner ned mod øst. Klageren overtog ejendommen i juni 2009 og anmeldte i oktober 2012, at der var en revne i facademuren.

Selskabets taksator har efter selskabets anden besigtigelse den 30/1 2014 anført, at der er tale om en mindre revne, som ikke fortsætter ned gennem fundamentet, og som han vurderer ikke har betydning for husets stabilitet.

Klageren har indhentet to geotekniske rapporter. Af rapporten af 22/10 2014 fremgår, at husets fundering ikke er ført til bæredygtige aflejringer, og at årsagen til de opståede revner vurderes at være, at der er truffet muld under funderingsniveau. Af rapporten af 11/3 2015 fremgår, at overside af bæredygtigt lag er registreret 2,5 m under terræn, og at fundamentsunderkant er registreret 2,0 m under terræn. Der er således funderet på ca. 0,5 m fyld (sandmuld). Det anbefales, at der udarbejdes en geoteknisk projekteringsrapport, som blandt andet indeholder dokumentation for sammenhængen mellem de faktiske belastninger og jordens bæreevne.

Selskabet har besigtiget huset for tredje gang den 3/12 2014. Taksatoren har anført, at fundamentet er ført længere ned end almindelig funderingsdybde, hvilket indikerer, at man ved opførelsen har været opmærksom på funderingsforholdene. Det fremgår videre af hans mail, at der er foretaget fladenivellement af stuegulvet, som fremstod helt plant uden tegn på sætninger. Klagerens ingeniør har anført, at gulvet har sat sig en cm mod syd fra midten.

Klageren har efterfølgende oplyst, at sætningsrevnen i facaden fortsætter op i eternitpladetaget, og at der ses sætningsrevner indvendigt i stue, i køkken ved terrassedør og i bad/wc. Han har fremlagt fotos. Desuden var der en revne i det gamle flisegulv i bryggers før lægningen af nye fliser.

Forsikringen dækker, hvis der på overtagelsestidspunktet var forhold ved bygningen, som udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade. Forsikringen er udvidet med ekstrasikring, der dækker forhold ved grunden, som påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var aktuelle bygningsskader i form af revnedannelser eller andet, som går ud over, hvad der er oplyst i tilstandsrapporten, og som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt og dermed opfylder forsikringens skadedefinition.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag heller ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for skade som følge af fremtidige sætninger. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for en efterfundering, hverken over basisdækningen eller ekstrasikringen. Nævnet finder heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for, at der foretages yderligere undersøgelser på ejendommen.

Nævnet har lagt vægt på det oplyste om funderingsforholdene samt omfanget af revner godt 6 år efter klagerens overtagelse af ejendommen, hvilket efter nævnets opfattelse ikke i sig selv godtgør, at der er nærliggende risiko for skade. En vis løbende udbedring af bevægelsesrevner må i den forbindelse anses for en del af den sædvanlige vedligeholdelse af ejendommen. Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke foreligger opmålinger eller andre oplysninger om, at bygningen har sat sig siden opførelsen. Der foreligger heller ikke sagkyndige vurderinger af, at bygningen må kunne forventes at sætte sig væsentligt i fremtiden, og at dette kan antages at indebære en nærliggende risiko for

skade på bygningen. Nævnet har endelig lagt vægt på, at bygningen har eksisteret med den nuværende fundering siden 1982.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels