Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. april 2018 blev i sag nr. 90517:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
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 udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at anerkende revner i den forsikrede ejendoms mure, vægge og sokkel som dækningsberettigende. Han kræver endvidere, at selskabet dækker udgifter til teknisk og juridisk rådgivning.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, "at det ikke er sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet den 21. juni 2005 har været en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko for en bygningsskade, der går nævneværdigt ud over, hvad vores kunde kan forvente på baggrund af ejendommens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten".

2. 90517

Klageren har anført, at "forsikringsbetingelserne er opfyldt og ønsker, at Topdanmark dækker udgifterne til udbedring af skaderne herunder understøbning, som eksperterne foreskriver", og "at Topdanmark også dækker de udgifter, vi har været nødsaget til at afholde til geotekniske undersøgelser, rapporter, teknisk og juridisk bistand, da sagen i høj grad er kompleks både teknisk og juridisk, og da vi løbende har skullet skaffe omfattende viden, dokumentation og bistand til at tilbagevise Topdanmarks forklaringer og forsøg på at afvise vores sag". Klageren har opgjort kravet til teknisk og juridisk bistand til 39.350 kr.

I mail af 6/10 2017 fra selskabet til nævnet fremgår, at det kan "oplyses, at vi har dækket det ulovlige forhold ved fundamentet i garagen, som er dokumenteret ved de nye oplysninger". Klageren har i mail af 3/12 2017 til nævnet oplyst, at klagen således ikke længere opfatter denne skade, såfremt han "ikke afskæres muligheden for at få behandlet forholdet vedr. garagen senere".

Den forsikrede ejendom er et 2-plans enfamilieshus opført i 1914. Klageren overtog ejendommen den 21/5 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 17/5 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Typehus:**

Ejendommen:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	**A**	*Beboelse*	*1914*	*1*	*125*	*0*	*80*	*205*	*0*
2	**B**	*Garage*	*2003*	*1*	*31*	*0*	*0*	*0*	*0*

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes nogle forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes.

...

3. 90517

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.1 Udvendigt terrænfald	K2	Terræn mod syd ligger for højt i forhold til ventilationsriste i sokkel.
	1.2 Sokkel	K2	Der er områder med ældre reparationer samt hultlydende sokkelpuds. I forbindelse med ældre revneforløb i facader og gavle ses dette ligeledes i soklerne.
	1.3 Udvendige trapper	K0	Bagtrappe er afsluttet med løstliggende havefliser.

...

	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Manglende færdiggørelse/inddækning over altandør mod vest.
		K2	Ældre revner i murværk mod nord og syd i vestlig gavl. Vestgavlen ses vertikal forskudt ved bjælkelag/etageadskillelse. Note: Revnerne ses med tidligere bevægelser og reparationer. Der er givetvis tale om varierende fundering eller lerholdig forhold i terræn. Se endvidre punkt A 1.2
	3.6 Indvendig vægge	K1	Der er en lodret revnedannelse i skillevæg mellem stue og værelse.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

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

...

0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Carport ændret til garage. 1 salen istandsat**	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Garage selvbyg. 1 salen medbyg**	☒	☐	☐

...

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?	☐	☒	☐

...

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

Huset slår revner om efteråret, det er fra bygningssagkyndig oplyst ved gennemgang ved udarbejdelsen af tilstandsrapport, at det sansynligvis skyldes at huset er bygget på er lerbakke.

I klageskema af 19/2 2017 til nævnet samt i det til klagen vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

4. 90517

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.**

Vores vedlagte sagsfremstilling påpeger på seks områder, at Topdanmark ikke har grundlag for at afvise udbedring af skaderne på vores ejendom:

1. Oplysninger i tilstandsrapporten står i væsentlig misforhold til de reelle skader.
2. De beskrevne revneskader i tilstandsrapporten er forkerte og klart misvisende.
3. Tilstandsrapport er i direkte modstrid med faktiske forhold. I øvrigt medfører dette også, at byggesagkyndig ikke havde forholdene reelt oplyst i sin vurdering af bygningens beskaffenhed, da byggesagkyndig udformede tilstandsrapporten.
4. Ejendommen overholder ikke normer.
5. Manglende funktionsdygtighed.
6. Topdanmark foretager fejlagtige konklusioner.

Se vedlagte sagsfremstilling og bilag.

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

Som angivet i vedlagte sagsfremstilling ser vi forsikringsbetingelserne opfyldt og ønsker, at Topdanmark dækker udgifterne til udbedring at skaderne herunder den understøbning, som eksperterne foreskriver. Vi henviser også til vedlagte rapport (2015-09-15) og mail fra [virksomhed1] (fremsendt til Topdanmark 2016-08-08), som underbygger vores sagsfremstilling og konklusion om, at Topdanmark skal dække udbedring af skaderne. Dernæst ønsker vi, at Topdanmark også dækker de udgifter, vi har været nødsaget til at afholde til geotekniske undersøgelser, rapporter, teknisk og juridisk bistand, da sagen i høj grad er kompleks både teknisk og juridisk, og da vi løbende har skullet skaffe omfattende viden, dokumentation og bistand til at tilbagevise Topdanmarks forklaringer og forsøg på at afvise vores sag.
…
Vores sagsfremstilling og ønske pr. 19/2 2017 vedr. Topdanmarks afvisning af at dække skader
En af Danmarks mest erfarne geoteknikere [rådgiver1] fra [virksomhed1] har undersøgt årsagerne til skaderne på vores hus. Med sine undersøgelser og beregninger afviser [rådgiver1] påstandene fra både Topdanmark og [virksomhed2], der er betalt af Topdanmark. [Rådgiver1s] sagsfremstilling fremgår klart af vedlagte rapport og mail fra [virksomhed1]. Dertil kommer at både Topdanmark og [virksomhed2] med deres eget materiale på flere områder bekræfter [rådgiver1] og vores sagsfremstilling. Dette fremgår af vores sagsfremstilling nedenfor. Vores sagsfremstilling påpeger på seks områder, at Topdanmark ikke har grundlag for at afvise udbedring af skaderne på vores ejendom:

1. Oplysninger i tilstandsrapporten står i væsentlig misforhold til de reelle skader Side 2

2. De beskrevne revneskader i tilstandsrapporten er forkerte og klart misvisende Side 3

3. Tilstandsrapport er i direkte modstrid med faktiske forhold. I øvrigt medfører dette også, at byggesagkyndig ikke havde forholdene reelt oplyst i sin vurdering af bygningens beskaffenhed, da byggesagkyndig udformede tilstandsrapporten. Side 4

4. Ejendommen overholder ikke normer Side 5

5. Manglende funktionsdygtighed Side 6

6. Topdanmark foretager fejlagtige konklusioner Side 7

Sagsfremstillingen afsluttes med fotodokumentation Side 8-23

Vores ønske:
Som angivet i sagsfremstillingen nedenfor ser vi forsikringsbetingelserne opfyldt og ønsker, at Topdanmark dækker udgifterne til udbedring af skaderne herunder den understøbning, som eksperterne foreskriver. Vi henviser også til vedlagte rapport (2015-09-15) og mail fra [virksomhed1] (fremsendt til Topdanmark 2016-08-08), som underbygger vores sagsfremstilling og konklusion om, at Topdanmark skal dække udbedring af skaderne. Dernæst ønsker vi, at Topdanmark også dækker de udgifter, vi har været nødsaget til at afholde til geotekniske undersøgelser, rapporter, teknisk og juridisk bistand, da sagen i høj grad er kompleks både teknisk og juridisk, og da vi løbende har skullet skaffe omfattende viden, dokumentation og bistand til at tilbagevise Topdanmarks forklaringer og forsøg på at afvise vores sag.

Umiddelbar oversigt over udgifter og den rådgivning, vi har faktura på beløber sig til 39.350 kr. fordelt således:

[Virksomhed3]	10.500,00 kr.
[Virksomhed1]	24.850,00 kr.
Advokat …	4.000,00 kr.

Venlig hilsen …

Bilag:
…
1. Oplysninger i tilstandsrapporten står i væsentlig misforhold til de reelle skader

Tilstandsrapporten fra 2005 er ikke retvisende i forhold til huset reelle stand ved overtagelse, da der ved overtagelsen og i tilstandsrapporten fra 2005 ikke var klart og fagligt korrekt beskrevet omfanget af og årsagen til skaderne på ydermure. Se også foto, som dokumenterer, at der er langt flere revner i ydermure end beskrevet i tilstandsrapporten fra 2005, hvor der kun er givet skadeskarakter i ydermure i vestgavlen. (Der er kun givet én skadeskarakter K2 til én revne mod syd og én mod nord i samme vestgavl).

Flere uafhængige rådgivere og geoteknikere har samstemmende på baggrund af to uafhængige geotekniske undersøgelser fastslået, at årsagen til skaderne i ydermure er forkert fundering på fed ler. Og rapporter og rådgivere foreskriver understøbning af huset for at forhindre yderligere skader.

Reglerne om ejerskifteforsikring blev justeret ved lov nr. 437 af 31. maj 2000 hvor det med lovændringen blev præciseret, at ejerskifteforsikringer ikke kun skal dække fejl, der slet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men også fejl, som nok er berørt i rapporten, men som er beskrevet misvisende eller klart ufyldestgørende. Som et eksempel herpå kan nævnes den situation, hvor det i rapporten er anført, at der er revner i muren, som ikke behøver at blive udbedret, men hvor det

viser sig, at de pågældende revner er sætningsrevner, som skyldes udbedringskrævende mangler ved bygningens fundering.

Topdanmark har på ingen måde taget forbehold i tilstandsrapporten. Det er også fastslået i retspraksis, at forbehold ikke kan være af generel karakter. Forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten kan heller ikke kan være en generel fraskrivelse af erstatningsansvar. Når der således i tilstandsrapporten kun er vurderet to konkrete revner i ydermur med skadesangivelsen K2, så kan sælgers løselige oplysning om, at 'huset slår revner om efteråret' ikke være en generel fraskrivelse af Topdanmarks erstatningsansvar for samtlige konkrete revneskader i ydermure, der måtte vise sig. Og der viste sig mange revneskader både kort efter overtagelsen og i de efterfølgende år. Skader, som slet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. En sælgers sætning om '*huset slår revner om efteråret*' (på side 11 i tilstandsrapport 2005) er jo netop ikke henført til noget konkret eller specifikt. Det kan jo være hvad som helst, der henvises til. Sælger er jo netop ikke sagkyndig. Og den sagkyndige har jo netop kun taget stilling med skadeskarakter ét eneste sted for ydermure. Selv Topdanmarks egen rådgiver [virksomhed2] skriver i sin rapport at tilstandsrapporten slet ikke beskriver alle de revner, der er: '*Revner i østgavl er **ikke** anført (...)*' (fra [virksomhed2s] 'Rapport nr. 1' side 8) [klagerens fremhævning].

Både [virksomhed3], [virksomhed1] samt [virksomhed2] udbedringsforslag 2 vurderer samstemmende, at skaderne på huset skal udbedres ved at føre fundament til svindfri dybde. Det er derfor fejlagtigt, når [medarbejder1] fra Topdanmark i direkte modstrid med alle eksperter påstår i mail den 3/10 2016 at '*funderingen har vist sin duelighed*'. Topdanmarks egen rådgiver [virksomhed2] begrunder selv i sit omfattende forbedringsforslag '*mod skadelige volumenændringer fjordbunden*' ([virksomhed2s] 'Rapport nr. 1' side 9) og konkluderer i sin vurdering på side 7 i samme rapport: '*selv med fældning af bevoksning vil der være en vis risiko for bevægelser i den fede lerjord, og dermed af fundamenter og vægge ved de nuværende funderingsdybder*'. [Virksomhed2] og Topdanmark har selv konkluderet, at der er tale om skader i murværket, forårsaget af, at '*(...)bevægelserne har medført en forringelse af de oprindelige konstruktive sammenhænge*' ([virksomhed2] 'Notat nr. 1' side 2 punkt 3). Der er med andre ord ingen tvivl om, at [virksomhed2] dermed bekræfter, at der både er tale om skader og om – som forsikringsvilkårene beskriver i punkt 4 – '*fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele*'.

Det dokumenteres også af foto, der allerede fra 2005 viser, at der er betydeligt flere yderligere revneskader i ydermure end beskrevet i tilstandsrapporten. Det har derfor ikke været muligt for mig som køber at tage stilling til husets reelle tilstand. Ved besigtigelse 27/10 2015 afviste Topdanmark endnu en gang min skadesanmeldelse med den begrundelse, at der står i tilstandsrapporten, at sælger oplyser, at huset slår revner om efteråret. Jeg viste Topdanmark alle revnerne i huset og spurgte, hvor disse revner – som også var synlige kort efter overtagelsen i 2005 – er nævnt i tilstandsrapporten. Topdanmark kunne ikke give mig et svar. Alle tre repræsentanter fra Topdanmark forholdt sig tavse. Topdanmark har stadig ikke svaret på det spørgsmål.

Samtlige rapporter udført af eksperterne beskriver understøbning af huset som løsning. Det er en udbedring, der påfører os som forsikringstager udgifter til udbedring, som ligger langt ud over, hvad vi på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger havde grundlag for at forvente. Et løseligt overslag fra Ejerskiftehjælpen er, at en udbedring koster fra 600.000 kr. til 1.000.000 kr.

Vi mener, at tilstandsrapporten ikke har givet os et retvisende billede af den ejendom, vi købte, da tilstandsrapporten klart misvisende og ufyldestgørende beskriver skader og forhold, så vi ikke har haft reel mulighed for at tage skadernes og forholdenes karakter, omfang og betydning i betragtning. Alene af den grund skal Topdanmark ifølge forsikringsvilkårenes punkter 4 samt 5A dække udgifterne til udbedring af skaderne herunder den understøbning, som eksperterne foreskriver.

2. De beskrevne revneskader i tilstandsrapporten er forkerte og klart misvisende

Blot én revne mod syd og én mod nord i samme vestgavl har fået karakteren K2. Det er alt, hvad der er vurderet af sagkyndig med skadeskarakter i samtlige ydermure. En af Danmarks mest erfarne rådgivere, [rådgiver1] har fastslået at K2 ikke er den rigtige beskrivelse af skaden. Skaden bør have karakteren UN. Selv Topdanmarks egen rådgiver [vriksomhed2] skriver om karakteren i sit 'Notat 1' under punkt 5 på side 3: '*Den af [virksomhed1] anførte foreslåede karakter UN må tilskrives den nuværende viden*'. Dermed fastslår [virksomhed2] og Topdanmark selv, at K2 ikke er dækkende med den viden, vi har nu. Altså var karakteren K2 i tilstandsrapporten i 2005 ikke en retvisende, men en klart misvisende beskrivelse af forholdet.

Det er også misvisende ifølge afsnit 4.06 i håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige (version gældende fra 1. maj 2005):

'*K2: Alvorlige skader*
Definition
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader
Definition
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere
Definition
Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Forklaring
Beskriver forhold, hvor årsag eller konsekvens ikke kan fastlægges på et tilstrækkeligt sikkert grundlag ved den visuelle gennemgang (...)

Eksempler (...)
- *Enkelte eller flere revner i fundamenter eller vægge, hvor det ikke kan afklares, om de skyldes blød bund, differenssætninger, udtørring eller rystelser fra trafik*.
- *Sætningsrevner og stabilitetsrevner, når årsagen hertil ikke kan afklares*'

Uanset om den byggesagkyndige havde en reel mulighed for at afdække den endelige årsag eller ej i 2005, så er det tydeligt, at det i 2005 var gældende, at netop '*årsag eller konsekvens ikke kan fastlægges på et tilstrækkeligt sikkert grundlag ved den visuelle gennemgang*'.

Vi mener, at tilstandsrapporten ikke har givet os et retvisende billede af den ejendom, vi købte, da tilstandsrapporten klart misvisende og ufyldestgørende beskriver skader og forhold, så vi ikke har haft reel mulighed for at tage skadernes og forholdenes karakter, omfang og betydning i betragtning. Alene af den grund skal Topdanmark ifølge forsikringsvilkårenes punkt 5A dække udgifterne til udbedring af skaderne herunder den understøbning, som eksperterne foreskriver.

3. Tilstandsrapport er i direkte modstrid med faktiske forhold. I øvrigt medfører dette også, at byggesagkyndig ikke havde forholdene reelt oplyst i sin vurdering af bygningens beskaffenhed, da byggesagkyndig udformede tilstandsrapporten.

Vi har efter overtagelse af huset konstateret – ved at tidligere ejer bekræfter – at der er udført udbedring af sætningsskader. Dermed viser det sig, at sælger har afgivet forkerte oplysninger i tilstandsrapport 2004 og 2005 ved at sige nej til, at der har været foretage udbedring af fundamentskader.

Sælger bliver, da han køber huset, oplyst om i tilstandsrapport fra 1997 side 5 punkt 1a: '*Er eller har der været udbedringer af tidligere sætningsskader eller tidligere været problemer pga. konstaterede sætningsskader? Ja*'. Samt i tilhørende punkt 21 på side 6, at daværende sælger '*har repareret revner i facade, endvidere oplyser sælger at tidligere ejer har understøbt østgavl og del af nordfacade*'.

Sælger er ved sit køb blevet oplyst, at der ikke blot har været problemer pga. konstaterede sætningsskader. Sælger er tilmed blevet oplyst om, at der har været foretaget understøbning og udbedring af konstaterede sætningsskader. Alligevel oplyser sælger i tilstandsrapport 2004 på side 10 fejlagtigt over for byggesagkyndig i følgende punkter:

'*1.1 Er huset piloteret eller ekstrafunderet? Nej*
1.2 Er huset efterfunderet? Nej
1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret? Ved ikke'

Sælger fastholder de fejlagtige svar i punkt 1.1 og 1.2 i 2005. Sælger ændrer endda svaret i 1.3 fra '*Ved ikke*' i 2004 til et '*Nej*' i 2005 på side 8. Altså i direkte modstrid med de oplysninger han selv fik i tilstandsrapport 1997, om at der er sætningsskader, der er udbedret. Oplysninger vi først efter overtagelsen har fået bekræftet af tidligere ejer.

Som der står i håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige (gældende fra 1/5 2005) afsnit 6.08: '*Sælgeroplysningerne indgår som en del af den bygningssagkyndiges baggrund for huseftersynet*'.

Det viser sig, at en byggesagkyndig i sin vurdering kun er forpligtet til at medtage tilstandsrapporter, der er under 6 år gamle. Så når sælger forholder oplysninger og afgiver svar i direkte modstrid med forholdene, har byggesagkyndig dermed ikke fået sagen reelt oplyst i sin vurdering af bygningens beskaffenhed.

Den tidligere ejer, der ejede ejendommen fra 1993 til 1996 har over for mig i 2014 bekræftet, at han i midten af 90'erne på grund af revner og sætningsskader udførte understøbning af østgavl og dele af nordfacade, som også er oplyst til sælger. Men altså oplysninger, som sælger forholdt byggesagkyndig ved i 2005-tilstandsrapporten at give oplysninger i direkte modstrid med forholdene.

Tilstandsrapporten fra 2005 er alene med de forkerte oplysninger direkte misvisende og beskriver med al tydelighed forholdene klart forkert.

Vi mener, at tilstandsrapporten ikke har givet os et retvisende billede af den ejendom, vi købte, da tilstandsrapporten klart misvisende og ufyldestgørende beskriver skader og forhold, så vi ikke har haft reel mulighed for at tage skadernes og forholdenes karakter, omfang og betydning i betragtning. Alene af den grund skal Topdanmark ifølge forsikringsvilkårenes punkt 5A dække udgifterne til udbedring af skaderne herunder den understøbning, som eksperterne foreskriver.

4. Ejendommen overholder ikke normer

Garagen er ifølge BBR og sælger opført i 2003. Sælger har i 2015 også oplyst over for mig, at han i 2003 nyopførte garagen og gravede ud og støbte fundamentet til garagen ned i 90 cm dybde. Som samtlige rapporter bekræfter, er den fundering ikke tilstrækkelig. Ejendommen hører ifølge funderingsnormen pga. den fede ler til i skærpet funderingsklasse og kræver derfor geoteknisk undersøgelse for at fastslå krav til fundering. Der foreligger ingen geotekniske undersøgelse i forbindelse med etablering af garagens fundament. Selv Topdanmarks egen rådgiver [virksomhed2] fastslår i sit 'Notat nr. 1' på side 3: '*Såfremt garagen er nyopført i 2003 er denne ikke udført i overensstemmelse med dagældende funderingsnorm*'.

Når Topdanmark i mail 20/10 2015 hævder at min '*garage skal sammenlignes med en garage opført på et gammelt fundament fra en carport*', så er det endnu et eksempel på, at Topdanmark udtaler sig og drager konklusioner om konstruktioner, som Topdanmark end ikke har undersøgt ordentligt. Topdanmark begrunder i samme mail fra 20/10 2015 sin påstand med sælgers oplysning i tilstandsrapport om, at '*carport er ændret til garage*'. Men deri ligger jo ikke, at fundamentet er det samme. Deri ligger, at garagen er opført på det samme fysiske sted, som carporten lå, sådan som sælger har oplyst mig. En forklaring som Topdanmark på ingen måde har dokumenteret er forkert. Topdanmark har ligeledes på ingen måde dokumenteret, at fundamentet ikke behøver være ført til svindfri dybde. [Virksomhed2] og Topdanmark har blot kigget på fundamentet og udtrykt, at de synes, det ser ældre ud. Men Topdanmark har på ingen måde dokumenteret, at der er fejl i den eksisterende BBR-dokumentation og sælgers oplysninger om, at garagen og fundament er opført i 2003. [Rådgiver1] har også besigtiget fundamentet og har fastslået at der ikke er grund til at betvivle den eksisterende dokumentation.

Understøbningen af beboelseshusets østgavl og dele af nordfacaden i midten af 90'erne overholder heller ikke dagældende funderingsnorm. Også dengang var der krav om geoteknisk undersøgelse, da huset også dengang hørte til i skærpet funderingsklasse pga. den fede ler. Der foreligger ingen geotekniske undersøgelse og daværende ejer bekræftede i 2014 over for mig, at der ikke var udført geotekniske undersøgelse i forbindelse med understøbningen. Det er ved [virksomhed3s] geotekniske undersøgelser dokumenteret, at understøbningen ikke er ført ned til svindfri dybde, som foreskrevet i normen.

Forholdene er ifølge forsikringsvilkårenes punkt 20 omfattet af den udvidede dækning, så Topdanmark skal dække udgifterne til udbedring af skaderne herunder den understøbning, som eksperterne foreskriver.

Når vi taler normer, så gælder for resten af beboelseshuset 'Norm for beregning af husbygningskonstruktioner' fra 1908. Det var en dagældende norm, som foreskriver fundering på fast grund,

så huset ikke bevæger sig. Dermed lever husets fundering ikke op til normen, uanset om funderingsformen var typisk eller ej. Det forhold ændres ikke af, at man efter 1908 har fået endnu mere viden eller har udviklet deciderede funderingsnormer. [Rådgiver1] henviser direkte til, at den dagældende norm fra 1908 '*ikke godtager de gentagne deformationer af bygningen*' (sidste sætning i mail fra [virksomhed1] den 10/5 [5/8] 2016). Det gælder jo uanset om årsagen er fedt ler. I øvrigt så passer det ikke, når [virksomhed2] skriver, at '*erkendelse af fedt lers betydning (...) er af væsentlige nyere dato end tidspunkt for bebyggelsen opførelse*' (Mail fra [virksomhed2] til Topdanmark indgår nederst i mail fra Topdanmark 3/10 2016). Allerede i 1908-1911 blev det af Albert Mauritz Atterberg dokumenteret, at lers sammensætning har betydning for plasticitet. Albert Mauritz Atterberg definerede endda sit plasticitetsindeks i 1911.

5. Manglende funktionsdygtighed

Samtlige rådgivere ([virksomhed3], [virksomhed1] og [virksomhed2]) vurderer, at funderingen ikke er ført til svindfri dybde. Dermed har funderingen, som en del af husets installationer, manglende funktionsdygtighed. Funderingen kan i sin stand ikke sikre, at den ikke skades af bevægelser i grunden. Fundamentet har alene af den grund manglende funktionsdygtighed. Fundamentet kan som installation heller ikke opfylde sin funktion, som er at sikre, at der ikke opstår skader på andre bygningsdele (f.eks. ydermure) som skyldes bevægelser i grunden. Også det er en klar manglende funktionsdygtighed.

Forholdene er ifølge forsikringsvilkårenes punkt 20 B omfattet af den udvidede dækning, så Topdanmark skal dække udgifterne til udbedring af skaderne herunder den understøbning, som eksperterne foreskriver.

6. Topdanmark foretager fejlagtige konklusioner

Topdanmark afviser at dække udbedring af skaderne i mail 25. marts 2015 med begrundelsen: '"*De revner som er konstateret skyldes: (...) opførelse af masseovn (...) badeværelse opført/renoveret i 2007*'.

Men [virksomhed2] skriver selv i sit Notat 1 under punkt 1 på side 1, at når det gælder årsager til revnerne, så er etablering af masseovn '*formentlig ikke den primære årsag*'. [Virksomhed2] henviser også, at det er sådan [virksomhed2] første rapport skal forstås. Dermed konkluderer [medarbejder1] fra Topdanmark på et fejlagtigt grundlag, når hun i mail fra 25. marts 2015 bruger rapporten til at konkludere, at revnerne '*skyldes: (...) opførelse af masseovn*'.

I [rådgiver1s] svarmail (10/5 [5/8] 2016) punkt 1 om masseovn, dokumenteres det, at [virksomhed2] både i sin rapport og sit notat har udtalt sig om masseovnen, som om den medtager last fra etageadskillelsen (1. sal). Men masseovnen har slet ingen forbindelse med etageadskillelsen. Så endnu en gang har [virksomhed2] og dermed Topdanmark udtalt sig og draget konklusioner på fejlagtigt grundlag.

[Virksomhed2] vurderer i sin rapport, at masseovnen forværrer revnen i den langsgående mur mellem østværelser. I sin mail den 26/9 2016 forudser [virksomhed2] med sin forklaring at etablering af masseovnen '*vil betyde et 'nystartet' sætningsforløb under masseovnen. På grund af tryk-spredning vil dette også influere på de nærmest liggende vægge*.' Der er bare lige det, at vores hus ikke vil rette sig efter [virksomhed2s] forudsigelse. Den nærmest liggende mur med revne, som

ifølge [virksomhed2] skulle være den, der forværres af masseovnen, er i den langsgående mur mellem østværelser, og den er stort set den eneste revne, der ikke er blevet værre siden 2005. Det stemmer jo meget dårligt overens med [virksomhed2s] konklusion. [Virksomhed2] har da heller ingen dokumentation for sin forklaring.

[Virksomhed2] kan heller ikke dokumentere sin påstand ang. revnedannelser i badeværelset. [Virksomhed2] skriver i sin 'Rapport nr. 1' på side 5: '*De konstruktive sammenhænge mod ydervægge kendes ikke detaljeret*'. Alligevel konkluderer [virksomhed2] i samme rapport på side 7: '*Revner i vægge i nyt badeværelse mod nordvest vurderes, at skyldes bevægelser af ydervægge i kombination med ikke fleksible samlinger med forsatsvæg*.' [Virksomhed2] konkluderer på fejlagtigt og mangelfuldt grundlag, idet der **slet ingen forsatsvæg er mod nord**, hvor der er en stor gennemgående revne i ydermur.

Topdanmarks og [virksomhed2s] henvisning til renovering af badeværelset som årsag til revneskaderne er ligeledes på ingen måde seriøs eller overbevisende, da mine fotos klokkeklart dokumenterer, at **revnerne var til stede i 2005, altså FØR renovering af badeværelse, der først skete i 2007!**"

Selskabet har i brev af 27/3 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Nærværende sag drejer sig om, hvorvidt ejerskifteforsikringen skal dække udbedring af revner i ejendommen samt en efterfundering af fundamentet.

Endvidere ønsker vores kunde dækning for de udgifter, han har haft til teknisk og juridisk bistand.

På baggrund af det omfattende klageskrift og bilagene hertil, har vi endnu engang bedt [konsulent1] fra [virksomhed2] om hans vurdering.

[Virksomhed2s] bemærkninger til klagen vedlægges som bilag A.

Vi må efter fornyet gennemgang fastholde, at det ikke er sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet den 21. juni 2005 har været en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko for en bygningsskade, der går nævneværdigt ud over, hvad vores kunde kan forvente på baggrund af ejendommens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Her følger fakta om forsikringen
Vores kunder overtog ejendommen … den 21. juni 2005. Ejendommen er opført 1914.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Vilkår 18-U. Forsikringen løb i 10 år og trådte i kraft samme dag, som vores kunde overtog ejendommen. Forsikringen er ophørt den 21. juni 2015.

Selvrisiko på forsikringen er 11.000 kr. Dog max 27.000 kr. i forsikringstiden.

Gældende tilstandsrapport er … fra den 17.5.2005.

12. 90517

Sådan har sagsforløbet været
Den 2[4]. november 2014 har vores kunder sendt os en skadeanmeldelse, hvori han anmelder at revner i ejendommen ikke har fået korrekt karakter, samt at huset skal funderes. Med den fremsendte skadeanmeldelse er vedlagt [virksomhed3s] rapport fra den 22. juli 201[4].

Taksator … og Topdanmarks byggetekniske kvalitetschef … har besigtiget det anmeldte forhold.

Vi har også rekvireret fagfirmaet [virksomhed2] ved [konsulent1] for at få hans vurdering af revnerne på ejendommen og funderingen.

[Konsulent1] har foretaget en nærmere undersøgelse af ejendommen samt fået udført supplerende geotekniske boringer af firmaet [virksomhed4].

På baggrund af det konstaterede ved de geotekniske boringer samt besigtigelsen, vurderer [konsulent1], at funderingen var helt normal på opførelsestidspunktet og langt op i 1900-tallet, og at revnedannelserne er helt normalt for et byggeri af pågældende alder på de aktuelle jordarter.

Den 25. marts 2015 har vi sendt en mail til vores kunde, hvori vi har afvist skaden. I afgørelsen er vedlagt [virksomhed2s] rapport nr. 1 fra den 6. marts 2015 og [virksomhed4s] rapport.

Den 20. september 2015 modtager vi en mail fra vores kunde med indsigelser over vores afgørelse. Med den fremsendte mail var vedlagt [virksomhed1s] notat fra den 15. september 2015.

Den 20. oktober 2015 har vi fastholdt, at der ikke er en skade som kan dækkes af ejerskifteforsikringen. Det har vi gjort efter at [virksomhed2] har foretaget en ny vurdering. I vores svar har vi vedlagt [virksomhed2s] notat nr. 1 fra den 7. oktober 2015.

Den 8. august 2016 modtager vi en mail fra vores kunde med yderligere indsigelser over vores afgørelse. Med den fremsendte mail var vedlagt [virksomhed1s] mail fra den 5. august 2016.

Den 3. oktober 2016 har vi, efter at [virksomhed2] har foretaget en ny vurdering, fasthold, at der ikke er en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen. I den forbindelse har vi vedlagt [virksomedh2s] mail med oplysninger fra den 26. september 2016, hvor han blandt andet har forklaret årsagen til, at husets fundering ikke er ulovlig.

Den 27. oktober 2016, har vi foretaget besigtigelse. Der er ikke ved besigtigelsen tilgået sagen nye oplysninger, som kan ændre vores afgørelse.

Her kan I se hvad der står i vilkårene
Af vilkårenes punkt 4 A – C fremgår ejerskifteforsikringens skadebegreb, som beskriver, hvilke skader forsikringen dækker (lovens krav).
…
Af vilkårenes punkt 5 A – K fremgår det hvilke forhold, der ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.
…
Af vilkårenes punkt 17 fremgår det, at juridisk eller anden sagkyndig bistand ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Der er oplyst 'Eventuelle udgifter til advokat eller anden sagkyndig bistand dækkes ikke af home Udvidet Køberforsikring'.

Forsikringen er med udvidet dækning. Det fremgår af vilkårenes punkt 20 A og 20 B, hvad forsikringen dækker:
…
Her kan i se hvad der fremgår af den gældende tilstandsrapport
Gældende tilstandsrapport for ejerskifteforsikringen er … fra den 17.5.2005.
…
Taksator har ikke konstateret en bygningsskade
Taksator … samt vores byggetekniske kvalitetschef [medarbejder2] har besigtiget det anmeldte forhold.

Det kunne ikke ved de besigtigelser, som de har foretaget konstatere forhold ved ejendommen, som adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme opført i 1914.

De revner de har konstateret er ikke usædvanlige i en ejendom, der er opført med de byggemetoder og materialer som blev anvendt i 1914. De oplyser, at en udbedring af revnerne hører under den løbende almindelige vedligeholdelse, der er ved så gammelt et hus.

De oplyser også, at revnerne ikke går ud over, hvad der kan forventes på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Herudover kunne de ved besigtigelsen konstatere, at vores kunde efter overtagelse af ejendommen, har lavet ændringer i ejendommen. Der er blandt andet monteret en masseovn, ligesom badeværelset er ombygget og udvidet. De vurderer, at det kan have medført en ændring i belastningen ved jordbunden i ejendommen, hvilket evt. kan have medført revner i den øvrige bygning. De vurderer også, at der i forbindelse med ændringerne kan være sket bevægelser i de berørte vægge.

[Taksator] og [medarbejder2] kunne ved deres besigtigelse konstatere, at fundamentet på garagen var meget gammelt.

[Virksomhed2s] vurdering
Vi har bedt [virksomhed2] ved [konsulent1] om at foretage en vurdering af det anmeldte forhold.

[Konsulent1] har foretaget en nærmere undersøgelse af ejendommen, ligesom han har fået udført supplerende geotekniske boringer af firmaet [virksomhed4].

På baggrund af det konstaterede ved de geotekniske boringer, samt den nærmere undersøgelse af ejendommen, vurderer [konsulent1], at funderingen var helt normal på opførelsestidspunktet og langt op i 1900-tallet, og at revnedannelserne er helt normalt for et byggeri fra 1914 på de aktuelle jordarter.

Han vurderer, på baggrund af det af ham konstaterede ved sin besigtigelse, at der er tale om bevægelsesrevner og ikke sætningsrevner.

Han oplyser at boligen/funderingen er opført efter datidens normer i 1914.

Det forhold at der er monteret en masseovn af vores kunde samt opført et nyt badeværelse, finder han kan have forværret revnedannelserne i ejendommen. Det er dog ikke den primære årsag til revnerne.

Ved hans besigtigelse af garagen kunne han konstatere, at garagen er med et gammelt fundament.

Han vurderer ikke at huset skal efterfunderes, men at der skal ske løbende vedligeholdelse, hvor revner repareres og bevoksning beskæres/fældes. Det kan I se af [konsulent1s] rapport fra den 6. marts 2015 og hans notat fra den 6. marts 2017.

[Konsulent1s] kvalifikationer
Når vi har rekvireret [konsulent1] fra firmaet [virksomhed2] til at foretage en vurdering, skyldes det hans store faglige viden og ekspertise inden for det pågældende område.

[Konsulent1] har forestået etablering af geoteknisk afdeling [by1] for det rådgivende ingeniør firma [stort rådgivende ingeniørfirma] og var i en periode afdelingsleder for denne afdeling, inden han blev leder for hele [stort rådgivende ingeniørfirma]s geotekniske afdeling frem til 2007, hvor [konsulent1] valgte at starte eget rådgivningsfirma.

Topdanmark har brugt [konsulent1] i mange år i perioden, hvor han var leder i [stort rådgivende ingeniørfirma]. Grundet hans store ekspertise har Topdanmark valgt at rekvirere [konsulent1] i flere sager også efter han startet eget rådgivningsfirma.

Vi er også bekendt med, at [konsulent1], ud over den alm. rådgivning, også bliver rekvireret som syns- og skønsmand, ligesom han er fagdommer ved Voldgiftnævnet (geoteknik/konstruktioner sammenhænge).

Her får I vores kommentarer til vores kundes klage
Indledningsvis kan det oplyses, at det er tilstandsrapport …, der danner grundlag for ejerskifteforsikringen. Det fremgår af de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen samt forsikringspolicen.

Vores kunde har i sin klage medtaget uddrag fra fx [konsulent1s] rapport. Uddragene er dog taget ud af et større sammenhæng. Det giver derfor ikke et retvisende billede af, hvad fx [konsulent1] har konstateret og oplyst.

Vores kunde kommer også med sine private synspunkter, konklusioner og påstande. Der er tale om hans subjektive synspunkter, konklusioner og påstande. Disse er ikke underbygget ved fremsendelse af dokumentation.

Jeg vil i det efterfølgende forklare, hvorfor forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, samt at den måde huset er funderet på i 1914 ikke er ulovlig.

Forholdet er ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten
Klagepunkt 1 + 2.
Vi kan se, at vores kunde finder, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og står i væsentlig misforhold til de reelle skader. Det er vi ikke enige i.

Vores kunde har i forbindelse med køb af ejendommen i 2005 fået oplyst, at der er tale om et hus som er opført i 1914.

Af den gældende tilstandsrapport fra 2005 fremgår det, at huset slår revner om efteråret og at det sandsynligvis skyldes, at huset er bygget på en lerbakke.

Den bygningssagkyndige har endvidere oplyst, i punkt 1.2: Sokkel, at der er områder med ældre reparationer samt hultlydende sokkelpuds. Ligesom der er oplyst, at der i forbindelse med ældre revneforløb i facader og gavle ligeledes ses revner i soklen.

Under punkt 3.1 Facader/gavle, har han oplyst, at der er ældre revner i murværk mod nord og syd i vestlig gavl og at vestgavlen ses vertikal forskudt ved bjælkelag/etageadskillelse. Han har i samme punkt oplyst, at revnerne ses med tidligere bevægelser og reparationer, samt at der givetvis er tale om varierede fundering og lerholdig forhold i terræn og henvist til tilstandsrapportens punkt A 1.2.

Karakteren for det to forhold er K2. Det vil sige, at den bygningssagkyndige i 2005 har vurderet, at der er tale om alvorlige skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Karakteren i en tilstandsrapport står ikke alene, men skal læses sammen med den efterfølgende tekst i tilstandsrapporten. Det fremgår af gældende retspraksis.

Vores kunde er også i tilstandsrapporten blevet orienteret om, at huset ikke er piloteret, ekstrafunderet eller efterfunderet.

Vores kunde har gjort sig nogle overvejelser om, hvilke karakter han finder, at forholdet skulle have haft i tilstandsrapporten. I den forbindelse har han henvist til de tidligere udarbejde tilstandsrapporter på ejendommen.

Uanset at de ikke er en del af ejerskifteforsikringen, skal jeg ikke undlade at gøre opmærksom på, at den bygningssagkyndige i rapporten fra 1996, har givet soklen karakter K2 og revnerne i facaderne karakter K1. Det har han gjort, selv om at han mente, at der kunne være tale om sætningsrevner og han af sælgers oplysninger om ejendommen, under punkt 1 b, har fået oplyst, at der ikke er foretaget efterfundering af huset.

I rapporten fra 2004 og 2005 har forholdet fået karakter K2.

Ingen af de bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporter på ejendommen vurderer, at forholdet skulle have karakter K3 eller UN.

Denne vurdering har vist at være rigtig, da de skader der er konstateret ved ejendommen, nu over 11 år efter at vores kunde har overtaget ejendommen, ikke har medført bæreevnesvigt.

Uanset at forholdet evt. kunne være beskrevet tydeligere i tilstandsrapporten i 2005, er vores kunde, inden køb af ejendommen, blevet orienteret om, at huset sandsynligvis er bygget på en lerbakke og at det slår revner om efteråret, ligesom den bygningssagkyndige har konstateret rev-

ner i sokkel samt facader og gavle. Forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten og som har fået karakter K2.

Vores byggeteknikere og [konsulent1] har ikke ved deres besigtigelser og nærmere undersøgelse, konstateret en skade på ejendommen, der adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende ejendommen fra 1914.

Vi finder at karakter K2 med efterfølgende tekst, har været korrekt i 2005. Vi må derfor fastholde, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vores kunde henviser til at en reparation af skaderne skal ske ved, at funderingen skal føres til svindfri dybde. I den forbindelse henviser han til [virksomhed3], [konsulent1] og [virksomhed1] udbedringsforslag.

[Konsulent1] har gennemgået [vikrsomhed3s] rapport og oplyser, at den foreslåede løsning ser ud til at vedrøre, hvordan fremtidige sætninger kan minimeres og ikke, at der er risiko for bæreevnesvigt.

Sælger har i tilstandsrapporten under punkt 'sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler' loyalt oplyst, at 'Huset slår revner om efteråret, det er fra bygningssagkyndig oplyst ved gennemgang ved udarbejdelse af tilstandsrapport, at det sandsynligvis skyldes at huset er bygget på en lerbakke'.

Med oplysningerne i tilstandsrapporten kan vores kunde ikke være uvidende om, at huset bevæger sig til stadighed og har gjort det til alle tider.

De bevægelsesrevner der opstår skal løbende udbedres, for at skaderne ikke bliver værre. Den bedste måde at udføre en reparation på er, ifølge vores byggeteknikere og [konsulent1], ved at indfræse revnefordelende armering i ca. hver 3. skifte på tværs af revneforløbet.

Hvis vores kunde ønsker at minimere den almindelige løbende vedligeholdelse, der er ved huset, har [konsulent1] givet 2 forbedringsforslag

1. fældning/reparation af revner
2. fældning/reparation af revner/understøbning

Han har på ingen måde oplyst, at det er påkrævet at udføre disse.

Hvis vores kunde vil forhindre at huset fremover bevæger sig, kan han minimere det ved at foretage en efterfundering af ejendommen, men det er som sagt ikke påkrævet.

Der er alene tale om forbedringer for at sikre sig mod de revner, som løbende kan forventes pga. de byggemetoder og materialer der blev anvendt ved husets opførelse, samt det oplyste i tilstandsrapporten.

[Konsulent1] oplyser, at en understøbning af fundamentet kan medfører, at huset slår revner. Han oplyser også, at hvis vores kunde ikke kan affinde sig med de revner, der løbende opstår, vil en fældning eller kraftig beskæring af bevoksningen ved huset, have en relativ stor effekt.

3. Tilstandsrapporten er i direkte modstrid med faktiske forhold

Vores kunde finder, at tilstandsrapporten er i direkte modstrid med faktiske forhold og at den bygningssagkyndige ikke havde forholdet reelt oplyst i sin vurdering.

Vores kunde har ca. 10 år efter overtagelse af ejendommen fundet ud af, at en tidligere ejer for over 20 år siden har foretaget en partiel understøbning ved husets fundament.

[Konsulent1] oplyser, at årsagen til at der for år tilbage evt. er understøbt ved østgavlen og en del af nordgavlen, kan skyldes lokale forhold ved grunden. En understøbning af den aktuelle karakter, oplyser han ikke er at betragte som en efterfundering.

Sælger har da også i tilstandsrapporten fra 1996 oplyst, at huset ikke er efterfunderet. Det fremgår af side 5 punkt 1 b. Den bygningssagkyndige har været enig i dette, da han ikke har noteret andet i tilstandsrapporten.

Det er derfor korrekt oplyst i tilstandsrapporten fra 2005, at huset ikke er efterfunderet.

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten været vidende om, at huset slår revner om efteråret, og vurderet, at det kan skyldes, at huset er bygget på en lerbakke. Han har også været vidende om at huset ikke var efterfunderet.

Jf. det oplyste i ovenstående afsnit 'Forholdet er ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten' er det oplyste i tilstandsrapporten ikke misvisende eller klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Med oplysningerne i tilstandsrapporten fra 2005, kan vores kunde ikke være uvidende om, at han har købt et hus, som har det gamle fundament fra husets opførelse i 1914, der ikke er efterfunderet, samt at huset alle dage har bevæget sig med revner til følge.

Han kan derfor ikke med rette have en forventning om, at huset er efterfunderet og at ejerskifteforsikringen skal dække en efterfundering.

Vores kunde er inden køb af ejendommen blevet oplyst om, at huset ikke var efterfunderet og det slår revner. Han har derfor inden køb af ejendommen haft mulighed for at få forholdet undersøgt nærmere.

Sælgers oplysninger om ejendommen

Vi kan forstå at vores kunde finder, at sælger i tilstandsrapporten har glemt at give nogle oplysninger om ejendommen.

Hvorvidt sælger ved handlen har givet urigtige oplysninger, er ikke et forhold som ejerskifteforsikringen hæfter for, medmindre der er konstateret en bygningsskade, jf. vilkårene for ejerskifteforsikringen og forholdet ikke kan henføres til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Da der ikke er konstateret en bygningsskade, som er dækket af ejerskifteforsikringen, må vores kunde rette henvendelse til sælger, for en afklaring af forholdet.

4. Ejendommen overholder ikke normer

Vores kunde oplyser, at garagen er opført i 2003. Han finder også at fundamentet til garagen er udført på dette tidspunkt.

Sælger har i tilstandsrapporten på side 8 under punkt 0.4 og 0.5 oplyst, at carporten er ændret til garage, samt at det er udført som selvbyg.

[Konsulent1] har ved sin gennemgang af ejendommen konstateret, at fundamentet i garagen var gammelt. Det svarer også til det, som vores byggetekniker konstaterede ved deres besigtigelser.

Her får I [konsulent1s] vurdering:
Oplysninger i [konsulent1s] mail fra den 26. september 2016.

'5. Garage.
Som anført i tidligere fremsendt Notat nr. 1 indikerer udseendet af såvel fundament, som gulv (især revnedannelserne), samt dørparti klart, at fundamentet er af ældre dato end 2003. Hvis underbygningen overalt er udført i 2003 er denne ikke opført i overensstemmelse med dagældende Funderingsnorm, i alle fald med hensyn til yderfundamenter, uanset bygningens sekundære karakter.'

[Konsulent1] har i sin mail fra den 6. marts 2017 oplyst følgende:

'Side 6. pkt. 4, 1. afsnit: Såfremt funderingen af garagen er udført i 2003 er denne ikke udført korrekt. Det visuelle indtryk er fortsat, at soklen er af ældre dato, jf. Notat nr. 1 pkt. 7.

7. Garage
I tilstandsrapporten er anført: at garagen er opført 2001. Bygningstegninger mv. fremgår ikke af kommunens bygningsarkiv.

Ud fra besigtigelsen vurderes overbygningen (facader og tagkonstruktion at være nyopført i 2003), mens gulv og fundament vurderes at være af væsentlig ældre dato, jf. foto 7 i rapport nr. 1 samt nedenstående fotos.
[Foto]
Foto indvendig i garage.

[Foto]
Foto udvendig garage mod øst.

Såfremt garagen er nyopført i 2003 er denne ikke udført i overensstemmelse med dagældende funderingsnorm.'

Som I kan se af vedhæftede foto, er der tale om et gammelt fundament. Vi er derfor uforstående over for, at vores kundes rådgiver [virksomhed1] ikke finder, at der er tale om et gammelt fundament og ikke nærmere har begrundet og dokumenteret årsagen til hans vurdering/konklusion.

På baggrund at det konstaterede ved besigtigelserne finder vores byggeteknikere og [konsulent1] ikke, at der kan være tvivl om, at garagen er opført på et gammelt fundament.

Vi skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at oplysningerne i en BBR meddelelse er givet til kommunen for registrering af hvilke bygninger, der er på matriklen. Oplysningerne i BBR viser fx ikke, om der i 2003 er opført en garage på et gammelt fundament, fra en tidligere bygning.

På baggrund af det konstaterede ved besigtigelsen, vurderer [konsulent1] ikke, at garagens fundering er ulovligt på udførelsestidspunktet.

Da vi ikke fra vores kunde eller hans rådgiver har modtaget dokumentation for, at garagen ikke er opført på et gammelt fundament, må vi fastholde, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Der er ikke konstateret en bygningsskade i henhold til vilkårene for ejerskifteforsikringen, ligesom det ikke er dokumenteret, at fundamentet er i strid med gældende bygningslovgivning på udførelsestidspunktet, samt at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Vedrørende resten af huset fundering har [konsulent1] oplyst, at der ikke er tale om et ulovligt forhold. Den understøbning der er foretaget i 90'erne ved østgavlen og en del af nordgavlen, har ikke karakter af efterfundering. Det er derfor ikke noget ulovligt ved det udførte.

Forholdet skal derfor vurderes ud fra den lovgivning, som var gældende ved husets opførelse i 1914.

[Konsulent1] har blandt andet i sin mail fra den 26. september 2016 forklaret, hvorfor funderingen ikke har været ulovlig ved opførelsen og vedlagt dokumentation herfor.

Han har i oplyst:

'8. Beboelseshusets Fundering.
De funderingsmæssige afsnit i Normer for beregning af husbygningskonstruktioner 1916 (uddrag vedlagt) angiver udelukkende forhold vedrørende bæreevne. Der er intet vedrørende udtørringssikker funderingsdybde. Som [rådgiver1] selv angiver, er der generelt ikke tale om skader som følge af manglende bæreevne, men skader som følge af årstidsmæssige variationer af vandindholdet i de fede lerjordarter. I Funderingsnorm 1952 er ikke angivet forhold vedrørende udtørring med udelukkende bæreevne i kort form (uddrag vedlagt). Først i Funderingsnorm 1977 (uddrag vedlagt) omtales foranstaltninger vedrørende fedt ler mht. udtørring, og da udelukkende forholdsmæssigt størrelsesforhold mellem løvfældende bevoksning og funderingsdybde. Første udgave af Geoteknisk Institut (nu GEO) INFO Blad vedrørende egentlig beregning af udtørringssikker funderingsdybde er udgivet i 1990 (vedlagt), efter undersøgelser op gennem 1970 – 1980'erne af en række tilfælde med fundering på fedt ler. Baggrunden herfor var dels skader, dels øgede krav til bygningerne.

Forløbet viser entydigt, at erkendelse af fedt lers betydning alene og i sammenhæng med bevoksning med hensyn til udtørring er af væsentlige nyere dato end tidspunkt for bebyggelsen opførelse. Det må derfor helt klart fastholdes, at funderingsform – og niveau er helt normalt for bygninger opført 1914 og i klart udført i overensstemmelse med dagældende 'Normer for beregning af husbygningskonstruktioner'.

Det kan afslutningsvist anføres, at skaderne generelt ikke har karakter af normale sætningsskader, som normalt medfører egentlige blivende skævheder, grundet utilstrækkelig bæreevne/sætningsgivende jordlag under fundamenter.'

Umiddelbart ser det ikke ud til, at bilag til [konsulenten1s] mail tidligere er sendt til jer. De sendes derfor med vores svar.

[Konsulent1] er uforstående over for, at [virksomhed1] har vurderet, at funderingen var ulovlig ved husets opførelse i 1914 og i den forbindelse har henvist til fx en lærebog, som ikke er gældende lovgivning.

5. Manglende funktionsdygtighed
Fundamentet på en ejendom er en bygningsdel. Der er ikke tale om en installation. Installationer er husets vand-, varme- og elinstallationer.

Forholdet er allerede af denne grund ikke omfattet af vilkårenes punkt 20 B.

Vores kunde har foretaget ændringer på ejendommen
Efter at vores kunde har overtaget ejendommen, har han udvidet og ombygget badeværelset. Han har også monteret en masseovn.

Dette har medført en ændret belastning af den underliggende ler. Her får I [konsulent1s] forklaring (mail fra 26. september 2016):

> *'1. Masseovn*
> *[Rådgiver1s] bemærkninger ændrer ikke på vores vurdering i Notat nr. 1, ved at etableringen kan have forværret/forøget risiko for nærliggende/sammenbyggede konstruktioner. Dette alene fordi etableringen af den relative tunge konstruktion som en masseovn er, ændrer på den indbyrdes belastning på den underliggende ler. Dette vil betyde et 'nystartet' sætningsforløb under masseovnen. På grund af trykspredning vil dette også influere på de nærmest liggende vægge.*
> *2. Renovering af baderum.*
> *Som senest anført i Notat nr. 1 er bevægelserne af ydervæggene (og til dels også indvendigt) betinget af variationerne i vandindholdet i leren – derom ingen tvivl. Da leren er fed, vil en aflastning (f.eks. ekstra udgravning under badeværelsesgulvet) betyde en mindre hævning af jorden og dermed – sammen med ydermurens bevægelser som følge af ændringer i vandindhold – give bevægelser og dermed revnedannelser mellem de 2 konstruktionsdele.'*

Vores byggeteknikere og [konsulent1] oplyser også, at der i forbindelse med ændringerne kan være sket bevægelser i de berørte vægge.

Fremsendt foto i klage til ankenævnet
[Konsulent1] har set de af vores kunde fremsendte foto i klagen til Ankenævnet.

Han har i sin mail fra den 6. marts 2017 kommet med sine kommentarer til de fremsendte foto.

Her får I hans kommentarer:

> *'Side 7 – 16. pkt. 6 fotos: De viste fotos fra 2005 underbygger – efter vores mening – at ejendommen udvendigt hele tiden har været behæftet med revnedannelser, og at der ikke ses en tilsyneladende forskel/ændring i karakter og størrelse siden 2005, ej heller som følge af etablering af nyt badeværelse, jf. Notat nr. 1 pkt. 2.*

2. Nyt baderum/skærmvægge
Det kan meget vel være, at belastningen fra nyt gulv er mindre end oprindelige, forudsat beregning i samme koteniveau. Med det fede ler under gulv, kan dette betyde en mindre hævning under gulvet.
VI er enige i, at etablering af nyt badeværelse næppe har indflydelse på revner udvendigt på ydervægge omkring badeværelset.

Skærmvægge er oplyst udført af 50 mm letbeton opsat på nye jernbetongulv og uden sammenhæng med gavlvæggen. Revner i selve skærmvæggen kan i så fald ikke skyldes bevægelser af ydervæggen. Ud fra vores besigtigelse skønnes der at være konstruktive sammenhænge, eller i det mindste ikke fleksible samlinger/fuger, der tillader bevægelse mellem ydervægge, som givetvis har mindre bevægelser, og skærmvægge.

Det er sædvanligt, at der ved etablering af nye konstruktioner i ældre bygninger skal tages særligt hensyn til overgange til eks. Bygningsdele, f.eks. ved etablering af elastiske fuger.'

Side 17, 18 fotos: Jeg kan ikke se hvor disse fotos nøjagtigt er taget. Men, at der er revner mellem indvendige vægge og ydervæg er ikke usædvanligt, når yderfundamentet er udsat på bevægelser, som de aktuelle, dog afhængig af konstruktiv sammenhæng og fundering indvendigt. Der er tilsyneladende sket en tilmuring af døråbning i vestgavlen i forbindelse med badeværelsesetablering. Det vides fortsat ikke, hvorvidt og i hvilket omfang der er taget hensyn til disse iagttagelser ved denne etablering.

Side 19 – 23. De angivne fotos giver ikke anledning til ændret vurdering af årsagssammenhænge mv., da disse er registrerede forud for rapport nr. 1.

Sammenfattende kan revnedannelserne karakteriseres som bevægelsesrevner, med relative ensartede størrelser og ikke som udtryk for egentlige sætningsrevner, som typisk er mest markante foroven eller forneden i facadehøjden.'

I vil af hans svar og vurdering kunne se, at han tidlige har set revnerne og de er med i hans vurdering ifb. med udarbejdelse af hans rapport fra den 6. marts 2015. Han vurderer ikke, at revnerne er usædvanlige og adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende huse, som er opført på de aktuelle jordarter (ler).

I har tidligere taget stilling til lignende sager
Jeg vedlægger kendelse nr. 76.680 og 86.935. Begge kendelser vedrører huse, som er opført på ler og bevoksningen ved ejendommen.

76.680 vedrører et hus som er opført i 1963 og hvor skaden er anmeldt 3 ½ år efter overtagelse af ejendommen. 86.935 vedrører et hus opført i 1923 og hvor skaden anmeldes over 5 år efter overtagelse af ejendommen. Kendelserne underbygger, at den måde vores kundes hus er opført på i 1914 ikke er ulovligt, samt at de revner der kan konstateres ikke er usædvanlige og ikke adskiller sig fra tilsvarende ejendomme og der ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der er ikke tale om en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen
Vi må på baggrund af den fornyede gennemgang fastholde, at det ikke er sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet den 21. juni 2005 har været en aktuel bygningsskade eller nærliggen-

de risiko for en bygningsskade, der går nævneværdigt ud over, hvad vores kunde kan forvente på baggrund af ejendommens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Det er en betingelse for dækningen over ejerskifteforsikringen, at der ved vores kunders overtagelse af ejendommen, den 21. juni 2005, har været en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko for en bygningsskade, der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vores kundes hus skal sammenlignes med et tilsvarende hus, som er opført i 1914 med de byggemetoder og materialer, der blev anvendt i 1914, og med de oplysninger som fremgår af tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige har ikke ved udarbejdelse af tilstandsrapporten i 2005 konstateret skader på ejendommens sokkel og facader, ud over de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

Topdanmarks to byggeteknikere som har besigtiget de anmeldte skader, har ikke ved deres besigtigelser kunne konstatere skader på facaderne eller soklen, der adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende bygning som er opført i 1914.

Der er ikke ved [konsulent1s] besigtigelse, undersøgelser og beregninger konstateret, at der er sket en skade eller der er nærliggende risiko for en skade i facaderne som følge af en fejlkonstruktion. De tidligere reparationer der er udført ved facaderne skyldes den løbende almindelige vedligeholdelse, der er ved et tilsvarende hus opført i 1914 med de byggemetoder og materialer der blev anvendt på daværende tidspunkt.

Det fundament der er på ejendommen, har vist sin duelighed i over 100 år og vil fortsat gøre det.

Allerede på grund af, der ikke ved vores kundes overtagelse af ejendommen i 2005, har været en skade i ejerskifteforsikringens forstand, er det anmeldte forhold ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. vilkårenes punkt 4 A.

På baggrund af det konstaterede ved de geotekniske boringer, samt den nærmere undersøgelse af ejendommen, vurderer [konsulent1], at funderingen var helt normal på opførelsestidspunktet og langt op i 1900-tallet, og at revnedannelserne er helt normalt for et byggeri fra 1914 på de aktuelle jordarter.

Da der ikke er konstateret en skade jf. vilkårenes punkt 4 B og 4 C, kan vi heller ikke af denne grund dække den anmeldte skade.

[Konsulent1] vurderer, på baggrund af det af ham konstaterede ved sin besigtigelse, at der er tale om bevægelsesrevner og ikke sætningsrevner.

Vores kunde er på baggrund af det oplyste i tilstandsrapporten blevet orienteret om, at der vil opstå revner i bygningen hvert år, som skal udbedres.

Han har endvidere i forbindelse med køb af ejendommen fået oplyst, at huset ikke er efterfunderet.

Han kan derfor ikke med rette forvente, at husets fundering ikke er det oprindelige fra husets opførelse i 1914, samt at der er udført efterfundering.

Huset har alle dage bevæget sig med revner til følge. Det er oplyst i tilstandsrapporten.

Ejerskifteforsikringen dækker, jf. vilkårenes punkt 5 A og 5 D, ikke forhold, som er nævnet i tilstandsrapporten, samt forhold som vores kunde havde kendskab til ved køb af ejendommen. Den anmeldte skade er også af denne grund ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Den måde som huset er funderet på, var ikke ulovlig ved husets opførelse i 1914. Det anmeldte forhold er derfor heller ikke dækket af den udvidet dækning pkt. 20 A. I det omfang at der havde været et ulovligt forhold er det endvidere en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Juridisk eller anden sagkyndig bistand
Vi har i forbindelse med, at vi har modtaget vores kundes skadeanmeldelse haft to byggetekniker til at besigtige det anmeldte forhold.

Vi har endvidere haft fagfirmaet [virksomhed2] til at foretage undersøgelser og målinger.

Vi har rekvireret [virksomhed2] ved [konsulent1] til at foretage undersøgelserne på grund af, hans store faglige viden og ekspertise på det pågældende område. Hans faglige kvalifikationer fremgår af afsnittet '[Viksomhed2s] vurdering'.

Topdanmark har dækker udgiften til [virksomhed2] samt de geotekniske boringer, som er foretaget af [virksomhed4].

Det er på baggrund af det af vores byggeteknikere konstateret ved besigtigelserne samt de byggetekniske undersøgelser som [virksomhed2] ved [konsulent1] har foretaget, at vi har afgjort sagen.

Vores kunde har inden sin anmeldelse af skaden indhentet rapporten fra [virksomhed3]. Rapporten har ikke haft indflydelse på vores afgørelse.

Idet vores kunde ikke var enig i vores afgørelse, har han rekvireret [rådgiver1] fra [virksomhed1] for dennes vurdering.

Den tekniske bistand som vores kunde har benyttet sig af, har ikke ændret vores afgørelse.

Vores kunde kræver også dækning for advokat udgifter. Vi er ikke klar over hvilket arbejde advokaten har udført, da vi aldrig har modtaget en henvendelse fra vores kundes advokat.

Det er vores opfattelse, at vores sagsbehandling ikke har nødvendiggjort advokatbistand. Vi mener heller ikke, at sagen har været særlig kompleks. Der er alene tale om, at vores kunde ikke er enig i vores afgørelse. Advokatens indtræden i sagen har ikke ændret vores afgørelse.

Det fremgår af vilkårenes punkt 17, at forsikringen ikke dækker eventuelle udgifter til advokat eller anden sagkyndig bistand.
Vi kan derfor ikke dække vores kundes udgift til teknisk bistand samt advokat.

Vi venter nu på jeres afgørelse
Det er vores opfattelse, at vi har behandlet det anmeldte forhold i overensstemmelse med de vilkår og den praksis, som er gældende for forsikringen."

Der har herefter, i perioden fra den 30/4 2017 til den 19/1 2018, været en omfattende korrespondance mellem klageren og selskabet. Disse breve og mails er blevet forelagt for nævnet. I forbindelse med sagsbehandlingen i nævnet, har selskabet – efter at klageren har indsendt yderligere dokumentation – anerkendt at dække skaden på garagens fundament.

Af geoteknisk undersøgelse indhentet af klageren og udarbejdet af virksomhed1 den 27/6 2014 – revideret den 22/7 2014 – fremgår bl.a.:

"**1. Formål:**
Formål med undersøgelsen er at give en orientering om jordbundsforholdene og funderingsforholdene i forbindelse med formodet sætningsskadet ejendom.

Der er stødt på fedt lerjord, hvorfor jordens plasticitetsindeks er fundet.

2. Boringer:
Der er på stedet i juni 2014 udført i alt 2 stk. boringer uden anvendelse af foringsrør, boring nr. B1 og B2.
Boringer er udført som 4" snegleboringer med et hydraulisk boreværk.
Boringer er ført til 4 samt 6 meter under terræn, og der er udtaget jordprøver i hvert enkelt jordlag, dog maksimalt 0,50 meter imellem de enkelte prøver.
I boringerne er der udført styrkeforsøg i alle relevante aflejringer, ligesom betydende laggrænser er indmålt.
Resultatet af boringerne samt vingeforsøg er optegnet på vedlagte boreprofiler.
Boringerne er foretaget som angivet på vedlagte plan.

3. Laboratorieforsøg:
På de optagne prøver er der udført geologisk bedømmelse samt bestemmelse af jordens naturlige vandindhold.
Resultaterne af laboratorieundersøgelserne er opstillet på boreprofilerne bagerst i rapporten.
Jordprøverne opbevares 14 dage fra dato med mindre andet aftales.

4. Nivellement:
Der er foretaget nivellement til boresteder ud fra brønddæksel i vej med relativ sokkelkote 10.00.
Stedet er angivet på boreplanen.
Der er foretaget nivellement til fastlæggelse af skævheder af konstruktionen.

5. Geologiske forhold:
I lagfølgeboringerne er der under ca. 0,50-0,70 m muld og muldblandet overjord truffet intakte aflejringer af formodet moræneler af glacial alder som fortsætter til boringernes slutdybde.

6. Grundvandsforhold:
Der er ikke konstateret frit vandspejl ved borearbejdets afslutning, som vist i nedenstående skema samt på boreprofiler.
Der er nedsat pejlerør i den på profilet viste boring for senere kontrol af vandspejl.
Vandspejlet har formentlig ikke nået at stabilisere sig i pejlerøret, så det må anbefales, at kontrollere vandspejlet inden gravearbejdet opstartes.
Der gøres opmærksom på, at vandspejlets placering i øvrigt kan variere afhængig af årstid og nedbørsmængde.

		VS	
Boring nr.	Terrænkote	Kote	Ca. m
B1	9,05	-	-
B2	9,03	-	-

7. Funderingsforhold:
På grundlag af ovennævnte boreresultater skal følgende dybder være overholdt som angivet i nedenstående skema samt på boreprofiler.

			OBL	
Boring nr.	Terrænkote	Udskiftningsniveau under terræn	Kote	Ca. m
B1	9,05	0,70	8,25	0,80*
B2	9,03	0,50	8,43	0,60*

*Der er i de geotekniske boringer konstateret federe ler. Plasticitetsindekset er bestemt til 58,25 %, hvorfor jorden kan karakteriseres som værende meget fed. Iht. Byg-Erfa skal fundamenterne føres minimum 1,50 meter under fremtidig terræn, og samtidig skal den nødvendige udtørringssikre dybde bestemmes. Gulvkonstruktionen skal ligeledes sikres mod udtørring ved udlægning af damptæt folie eller tilsvarende for at undgå udtørring af leret under gulvet.

Idet jordbundsforholdene kan variere væsentligt indenfor få meters afstand fra de steder, hvor boreprøverne er udført, skal man under evt. fremtidigt udgravningsarbejde/sikringsarbejde være meget opmærksom på variationer i jordbundsforholdene, idet ovennævnte funderingsdybder kun giver sikkerhed for bæreevnen i de enkelte prøvepunkter.

Da der i funderingsniveau træffes på sandblandet ler, bør fundamenternes bæreevne bestemmes ud fra nedenstående målte parameter samt efter den europæiske funderingsnorm DS/EN 1997 og det nationale anneks.

For leraflejringer kan påregnes følgende forskydningstyrker i niveau

cu ~ 200 kN/m2
γ ~ 18kN/m3

8. Konklusion
Den geotekniske undersøgelse er udført for at belyse (sætnings)skaderne i ejendommen.

Ved de udførte boringer er der udført opgravninger til fundamentsunderkant. Ved begge boringer er fundamentsunderkant truffet 0,9 meter under terræn. I det aktuelle tilfælde hvor der er konstateret meget fedt jord i funderingsniveau og herunder er dette således en utilstrækkelig fundering, idet fundamenterne skal føres minimum til 1,5 meter under terræn. Dybden er dog yderligere anhængig af den fede jordarts plasticitetsindeks samt bevoksning i nærheden af bygningen.

Fundering på fede lerarter er problematisk, idet lerets volumen ændrer sig stærkt med vandindholdet. Således mindsker leret sit volumen ved udtørring om sommeren og forøger det tilsvarende, når vandet igen tilføres om vinteren.
Fundering på fedt ler skal behandles i geoteknisk kategori 3.
På denne baggrund skal fundamenterne under bygningen sikres og føres minimum til 1,50 meter under fremtidig terræn for at begrænse ændringer i lerets vandindhold mest muligt.
Hvis der – som tilfældet er her – findes løvfældende bevoksning i nærheden skal den udtørringssikre funderingsdybde beregnes ud fra følgende udtryk.

$$z \geq 0{,}9 + (4{,}8 - 2{,}7 \bullet x/h) \bullet (I_p - 15) / I_p$$

Hvor x målt i meter er afstanden fra bygningen til nærmeste løvfældende bevoksning, og h målt i meter er højden af den løvfældende bevoksning. Gælder kun for x/h mindre end 1,5.
I_p er lerets plasticitetsindeks.

Med et plasticitetsindeks på 58,25 % vil den nødvendige udtørringssikre dybde således langt overstige den nuværende funderingsdybde på ca. 0,90 meter under terræn.

Yderligere bevægelser kan ikke udelukkes ved eventuelle ændringer i miljøet og/eller spændingsændringer i jorden. Ved forestående ændringer i miljøet som f.eks. kraftig beskæring eller fældning af træer og større buske i nærheden af huset må der forventes yderligere bevægelse i konstruktionen med mindre der forinden udføres tiltag, der sikre mod dette.

Eksisterende fundamenter kan understøbes i fuld bredde, når den nødvendige udtørringsfri dybde er bestemt.
Underside af eksisterende fundamenter renhugges inden der understøbes. Der frigraves og støbes sektionsvis i en længde på ca. 1,0 meter af gangen. Der må ikke støbes to ved siden af hinanden liggende understøbninger samme dag. Der bankes ekspanderende mørtel ind mellem eksisterende fundamenter og understøbning.

Såfremt det viser sig, at den udtørringssikre dybde ligger i niveau dybere end understøbning er muligt skal der foretages en nærmere vurdering i forhold til beskæring/fældning af de løvfældende bevoksninger i nærheden af huset. Evt. beskæring skal i fremtiden udføres jævnligt, så bevoksningen holdes på et stabilt niveau.
Efter beskæring/fældning af bevoksning bør konstruktionen falde til ro inden skaderne udbedres. Når bevægelser i konstruktionen er stoppet kan skaderne udbedres. Det bemærkes dog, at der kan gå lang tid før leret har fundet et naturligt og stabilt niveau.
Ligeledes bemærkes det, at kraftig beskæring og fældning af bevoksning rundt om huset kan medføre yderligere bevægelser i konstruktionen med yderligere skader til følge.

Skader i murværk udbedres i fuld dybde, der indlægges rustfri stål i lejefuger ind over sætningsrevner."

27. 90517

Af rapport nr. 1 indhentet af selskabet til brug for vurdering af sagen og udarbejdet af virksomhed2 den 6/3 2015 fremgår bl.a.:

"**Indledning**

Undersøgelsen har til formål, at undersøge og beskrive revner og fundering af ejendom, samt herunder vurdere forhold over for tilstandsrapportens anmærkninger.

Som grundlag for sagen foreligger

- Fotos fra besigtigelse, jf. mail fra Topdanmark 18.12.2014.
- Tilstandsrapport …, dateret 17.05.2005
- Geoteknisk Undersøgelse, [virksomhed3], Rådgivende Ingeniører, dateret 22.07.2014
- Geotekniske Data, [virksomhed4], udført 11.02.2015.

Observerede forhold

Besigtigelse:
Der er foretaget en grundig besigtigelse af revnedannelser mv. såvel indvendigt som udvendigt. Besigtigelsen er foretaget den 12. januar 2015 efter aftale med ejer.

Ejendommen er beliggende tæt ved … vej (østgavl og tilbygning) og relativ tæt ved privat adgangsvej (langs sydfacade). Ved vestgavl er et 7-8 m højt løvfældende træ (foto 1), og umiddelbart ved siden af garage/tæt ved østgavl er ligeledes et ca. 7-8 m højt løvfældende træ, samt relativ stor hækbeplantning (foto 2). Der er ligeledes hækbeplantning ved grundens sydøstlige hjørne.

[Foto 1]
Foto 1: Træ tæt ved vestgavl.

[Foto 2]
Foto 2: Træ og hæk umiddelbart ved siden af garage.

Ifølge ejer er facader afrensede og kalkede i ca. 2007/2008. Endvidere skulle der være foretaget en vis understøbning af østgavl ca. 1995. Indvendigt er 1. sal indrettet ca. 2003. Badeværelse i bygningens nordvestlige hjørne er udført/renoveret 2007. I midt af bygningen er senest opført masseovn. Der er ligeledes foretaget nyetablering af dæk over krybekælder generelt.

Udvendigt kan der observeres revnedannelser, generelt i alle facader og gavle. Revnerne følger generelt murstensfugerne og den enkelte revne er typisk ikke væsentlig varierende i bredden. Det skal bemærkes, at revnebeskrivelsen og de viste fotos ikke er fuldt dækkende for antallet af revner.

I vestgavl ses revnedannelser fra tagkant til fundament. En del af revnerne er af ældre karakter, blandt andet i sokkel, hvor der ses malingskanter ind i revner. Revnerne har generelt forbindelse til de svageste dele af konstruktionerne, som vinduespartier.

[Foto 3]
Foto 3: Eksempel på revnedannelse i vestgavl.

[Foto 4]
Foto 4: Eksempel på revne i sydgavl, væg og fundament.

På nordfacaden ses de mest markante revnedannelser tæt ved vestgavlen, men også ved vinduer generelt og tæt ved østgavlen (over garage/tilbygning).

[Foto 5]
Foto 5: Revne i nordfacade mod vestgavl.

[Foto 6]
Foto 6: Eksempel på revne ved vindue, nordfacade.

I garage/tilbygning ses markant revnedannelse i væg/fundament mod øst, tæt ved stort træ. Der ses ligeledes markante revnedannelser mellem betonklaplag og fundamenter.

I østgavl ses skråt løbende revnedannelser fra tagkant til sokkel og i sokkel og i nogenlunde samme omfang som på sydgavlen. Også her synes revnedannelser i såvel væg som i sokkel at være at være ældre og delvist reparerede i vægflader, men ikke i sokkel.

[Foto 7]
Foto 7: Revne i sokkel/væg østgavl/garage.

[Foto 8]
Foto 8: Eksempel på revne i væg og sokkel, østgavl.

[Foto 9]
Foto 9: Eksempel på revne i østgavl.

[Foto 10]
Foto 10: Revne i sydfacade tæt ved østgavl.

[Foto 11]
Foto 11: Eksempel på revne i væg/sokkel ved indgangsparti.

[Foto 12]
Foto 12: Revne ved indgangsdør, sydfacade.

På sydfacaden ses ligeledes revnedannelser i såvel murværk som i sokkel. De fleste revnedannelser vurderes at være tættest ved gavlene.

Indvendigt er der revnedannelser i værelse mod østgavl mellem langsgående skillevæg og ydervæg. Det skal dog bemærkes, at der på ydervæggen er opsat indvendig gipsvæg. De nærmere konstruktive sammenhænge kendes ikke.

I samme langsgående skillevæg ses revnedannelse i værelse, samt revnedannelse over tværgående skillevæg over dør mellem værelse og alrum/køkken, samt mellem nordfacade og tværgående skillevæg (mod gipsvæg).

[Foto 13]
Foto 13: Revne mellem langsgående skillevæg og østgavl.

[Foto 14]
Foto 14: Revne i tværgående skillevæg mellem værelse og alrum.

Ud over øvrige spredte revnedannelser af kosmetisk karakter, ses revnedannelser i badeværelse i husets nordvestlige hjørne. De konstruktive sammenhænge mod ydervægge kendes ikke detaljeret.

[Foto 15]
Foto 15: Revnedannelse i sydgavl.

[Foto 16]
Foto 16: Revne i vindueskarm og vedfliser i badeværelse.

Sammenfattende kan revnedannelserne karakteriseres som bevægelsesrevner, med relative ensartede størrelser og ikke som udtryk for egentlige sætningsrevner, som typisk er mest markante foroven eller forneden i facadehøjden.

Geoteknisk undersøgelse:
Der er udført supplerende geotekniske undersøgelser i form af 2 geotekniske boringer og 2 gravninger ved/under det sydlige facadefundament, jf. vedlagte situationsplan. Der er endvidere udført geologisk bedømmelse af jorden, samt laboratorieforsøg, primært til bestemmelse af jordens egenskaber med hensyn til svindfri dybde.

Sammenfattende viser de geotekniske undersøgelser, at

- Funderingsdybde på ca. 0,85 – 0,9 m under nuværende terræn,
- Funderingen er udført på bæredygtige aflejringer i form af ler,
- Der træffes fede lerjordarter til ca. 2,5 ' a 3 m under terræn,
- Herunder træffes der moræneler.

Der er en vis forskel i beskrivelsen i de af [virksomhed3] udførte boringer og i de af [virksomhed4] udførte boringer. I den første undersøgelse (boring B1 og B2) er der ikke god overensstemmelse imellem jordartsbeskrivelse, vandindhold og det udførte plasticitetsforsøg.

I de sidst udførte boringer/gravninger (boring 3 og 4) vurderes jordartsbeskrivelsen at være i god overensstemmelse med resultaterne af de udførte laboratorieforsøg.

Ved den sammenfattende vurdering af funderingsforholdene lægges derfor størst vægt på de sidst udførte undersøgelser.

Vurdering

Funderingsforhold
Fedt ler, som truffet i såvel gravninger ved/under fundament, som i boringerne, er følsom over for variationer i jordens vandindhold hen over året. Variationen er væsentlig afhængig af bevoksning, men selv uden bevoksning er der naturlig variation i jordens vandindhold hen over året og dermed af jordens volumen.

På basis af de udførte geotekniske undersøgelser er beregnet svindfri funderingsdybde i henhold til GI Info blad nr. 4.8.

Med de høje træer tæt ved bygningen er fundet en teoretisk svindfri funderingsdybde på ca. 2,9 m.

Uden bevoksning (løvfældende træer og større buske) er fundet en svindfri dybde på ca. 1,5 m under terræn.

Nuværende funderingsdybde er ca. 0,8 – 0,9 m under nuværende terræn ved gravningerne.

Det vil alt andet lige betyde, at selv med fældning af bevoksning vil der være en vis risiko for bevægelser i den fede lerjord, og dermed af fundamenter og vægge ved de nuværende funderingsdybder.

De observerede revnedannelser i udvendige vægge og fundamenter kan overvejende tilskrives variationerne i jordens vandindhold/volumen. Typisk vil sådanne revner især fremkomme om efteråret/vinter og blive mindre i løbet af forår/sommer, hvor vandindholdet i jorden falder. Revnerne vil i stor grad være reversible. Det vurderes endvidere, at reparerede revner vil springe op igen generelt, men også at revnerne som udgangspunkt ikke vil blive større med årene (med uændret bevoksning).

Revner i værelse mellem ydervægge og skillevægge skyldes antagelig primært forskelle i materialer, sekundært indflydelse fra forskelle i funderingsniveau, jordens volumenændringer og indflydelse fra bygning af masseovn. Revne i langsgående og tværgående skillevæg i værelse mod øst vurderes at skyldes forskelle i fundering samt en vis indflydelse fra ændringer i jordens volumen. Disse revnedannelser vurderes at være forværrede som følge af bygning af/belastning fra masseovn.

Revner i vægge i nyt badeværelse mod nordvest vurderes, at skyldes bevægelser af ydervægge i kombination med ikke fleksible samlinger med forsatsvæg.

Det skal bemærkes, at funderingen var helt normal på opførelsestidspunktet og langt op i 1900-tallet, og at revnedannelserne er helt normale for et byggeri af pågældende alder på de aktuelle jordarter.

Forhold over for Tilstandsrapport
I tilstandsrapporten er af relevans anført

1.2 Sokkel K2	*Der er områder med ældre reparationer samt hultlydende sokkelpuds. I forbindelse med ældre revneforløb i facader og gavle ses dette ligeledes i soklerne.*
3.1 Facader/gavle K2	*Ældre revner i murværk mod nord og syd i vestlig gavl. Vestgavlen ses vertikalt forskudt ved bjælkelag/etageadskillelse. Note: Revnerne ses med tidligere bevægelser og reparationer. Der er givetvis tale om varierende fundering eller lerholdig forhold i terræn Se endvidere punkt A 1.2.*
3.6 Indvendig vægge K1	*Der er lodret revnedannelse i skillevæg mellem stue og værelse.*

I sælgeroplysninger er anført under Andet:
'Huset slår revner om efteråret, det er fra bygningssagkyndig oplyst ved udarbejdelsen af tilstandsrapport, at det sandsynligvis skyldes, at huset er bygget på en lerbakke.'

Sammenholdt med de ved besigtigelsen konstaterede revnedannelser skønnes omfanget af revner at være kortfattet beskrevet. Revner i østgavl er ikke anført specifikt, dog er angivet at der ses revner i sokkel i forbindelse med ældre revneforløb i facader og gavle.

Endvidere er anført, at revnerne ses med tidligere bevægelser og reparationer, hvilket naturligt indikerer tidligere bevægelser. Der er ikke anført at revnerne skønnes i ro, men heller ikke om disse ikke er i ro.

Det skal endvidere anføres, at omfang af revnedannelser, som skyldes bevægelser fra fedt ler er/kan være meget varierende afhængig af forudgående reparationstidspunkt/tidspunkt for overfladebehandling.

Revne i sokkel i tilbygning/garage er ikke nævnt under bygning B.

Karaktergivningen K2 skønnes ikke klart forkert beskrevet, idet revnedannelserne alt overvejende er reversible, og uden indflydelse på husets øvrige konstruktioner og stabilitet (ved uændrede forhold).

<u>Forbedringsforslag</u>
Der er opstillet 2 mulige forbedringsforslag.

<u>Forbedringsforslag 1. Fældning af større bevoksning og revnereparation.</u>
Fældning af de store træer vil efter en periode på mindst 2 år medføre, at risikoen for revnedannelser alt andet lige, fremover vil være noget mindre, grundet den væsentlig mindre variation i det naturlige vandindhold over året, og dermed mindre volumenændringer i jordbunden. Indflydelsen fra de store træer aftager alt andet lige med dybden og afstanden, hvorfor en fældning vil have en relativ stor stabiliserende effekt på volumenændringer.

Ved reparationer af nuværende revnedannelser bør der indfræses revnefordelende armering i ca. hver 3. skifte på tværs af revneforløbende. Armeringen kan være ø 8 mm i længder på mindst 1 m og skal være rustfast.

Indfræsning af revnefordelene armering forhindrer ikke bevægelser/revner, men kan forsinke og til en vis grad formindske revnedannelserne.

Forbedringsforslag 2. Fældning af større bevoksning, understøbning og revnereparation.
Fældning af de store træer vil efter en periode på mindst 2 år efter fældning medføre, at risikoen for revnedannelser alt andet lige, fremover vil være noget mindre, grundet den væsentlig mindre variation i det naturlige vandindhold, og dermed mindre volumenændringer i jordbunden. Indflydelsen fra de store træer aftager alt andet lige med dybden og afstanden, hvorfor en fældning vil have en relativ stor stabiliserende effekt på volumenændringer.

Ved supplerende understøbning til ca. 1,6 m under terræn opnås en yderligere sikkerhed mod skadelige volumenændringer i jordbunden. Dels opnås en større funderingsdybde, dels opnås et stivere fundament til optagelse af bevægelser. Understøbningen skal foretages i sektioner på 1 – 1,5 m. De enkelte sektioner udføres i beton og sammenarmeres. Udgravning og tilfyldning skal foregå under forsigtighed for ikke at skade eksisterende konstruktioner.

Sektionerne skal udføres i en nøje planlagt rækkefølge med sektionsvis udgravning, udstøbning og tilfyldning, hvor der ikke arbejdes på nabosektioner samtidigt.

Ved reparationer af nuværende revnedannelser bør der indfræser revnefordelende armering i ca. hver 3. skifte på tværs af revneforløbende. Armeringen kan være ø 8 mm i længder på mindst 1 m og skal være rustfast. Reparationer bør først udføres efter mindst 2 år efter træfældning/understøbning.

Indfræsning af revnefordelene armering forhindrer ikke bevægelser/revner, men kan forsinke og til en vis grad formindske revnedannelserne.

Diverse
Såfremt der igangsættes en understøbning, anbefales der ubetinget udført et egentlig projekt omfattende relevante tegninger og beskrivelse.

Der vil ved en undermuring til teoretisk svindfri dybde, være risiko for følgeskader, alene som følge af arbejdsprocessen og det ændrede funderingsniveau.

Under alle omstændigheder vil der skulle påregnes en periode på mindst 2 år før bevægelser fra processen (fældning/understøbning) er afsluttet."

Af notat indhentet af klageren og udarbejdet af virksomhed1 den 15/9 2015 fremgår bl.a.:

"**NOTAT**
Vedrørende årsager til revnedannelser og skævheder i enfamiliehus med tilbygget garage.

2015.05.13 henvendte [klageren] sig til [virksomhed1] foranlediget af fejl og mangler ved en for snart 10 år siden overtaget ejendom, idet forsikringsselskabet Topdanmark hos hvem ejer har tegnet ejerskifteforsikring, har afvist at yde erstatning til udbedring af funderingsfejl ved huset og til udbedring af følgerne af funderingsfejlene.

Til sagens behandling har [klageren] fremsendt rapporter (tre tilstandsrapporter og to geotekniske rapporter m.v.)
…
Kommentarer til det foreliggende materiale og det ved besigtigelsen iagttagne
Nedenstående kommentarer kræver kendskab til indholdet af sagens enkelte dokumenter og til hvorledes bygningen tilstand er i dag.

1.Vedr. masseovnens eventuelt skadelige virkning på eksisterende fundering som hævdet af Topdanmark Forsikring A/S i svarskrivelse af 2015.03.25.
Masseovnen og den omkransende ½-stens, etagehøje og krumme teglmur er båret af et nyere separat fundament, der er ført til ca. 1,0 m under overside stuegulv, dvs. til fed ler i relativ kote +8,9 m (koter som i [virksomhed4s] rapport).
Vedlagte beregning viser følgende:
Masseovn + mur + eget fundament, belastning ved FUK: 96 kN svarende til 55 kPa med effektiv fundamentflade 1,77 m2.
Skorsten + fundament + belastning fra dæk over stueetage, belastning ved FUK: 53 kN svarende til 203 kPa med effektiv fundamentflade 0,26 m2.

Belastning på jord ved FUK er 4 x større ved den eksisterende dobbelte skorsten, end ved masseovnen + tilhørende mure og nyt fundament.

Således kan det vurderes at den ny masseovn med tilhørende væg og fundament ikke har været medvirkende årsag til revnedannelserne i husets indre vægge.

2.Nyt baderum: skærmvægge.
Det oprindelige baderum, der var på ca. 2,1 m x 2,0 m, var beliggende i husets NV-lige hjørne. Det nuværende, udvidede badeværelse er også beliggende i husets NV-lige hjørne er stadig 2,1 m bredt, men 3,6 m langt.
Revnedannelser kan ses i vægge i den vestlige del af badeværelset.
Ved ombygningen er eksisterende gulv ophugget og der er gravet ud for udlægning af kapillarbrydende lag og isolering hvorpå et nyt jernbetonterrændæk med gulvvarme er blevet etableret.
Skærmvæg langs hovedskillerumsvæg og langs del af gav mod vest, er udført af 50 mm letbeton, der er opsat på det ny jernbetongulv uden forbindelse med hovedskillerumsvæg og gavlvæg.

Det er beregnet at oprindelig gulv i daværende baderum belastede jorden i kote +9,4 m med 9,8 kPa.
Efter ombygning er belastningen samme sted blevet reduceret til: 3,6 kPa og en linielast fra skærmvægge på overside betongulv på 1,6 kN/m. Dette er en væsentlig reduktion af belastningen.

Det kan således vurderes at ombygningen af badeværelset inklusive opførelsen af de to skærmvægge ikke har været eller er medvirkende årsag til revnedannelserne indvendig og udvendig i vægge i/ved badeværelset.

3.Udvikling af udvendige revners størrelse.
Det er i den forelagte Rapport nr.1 fra [virksomhed2] skrevet at 'det vurderes endvidere at revneme som udgangspunkt ikke vil blive større med årene' og at 'revnerne i stor grad vil være reversible'.

Begge konklusioner er ikke korrekte, idet revnerne ved de gentagne sætninger eller hævninger ikke vil lukke sig helt ved den 'reversible proces' med sætninger og hævninger, der er afhængige af vandindholdet i den fede ler under husets fundamenter og terrændæk.

Når der dannes revner kan der ved denne proces falde løs mørtel ned i revnen, hvorved revnen ved den reversible proces, ikke vil lukke sig helt, ligesom det maksimale vandindhold eller det minimale vandindhold ikke nødvendigvis er det samme ved hver årscyklus, hvilket gør at en fuldstændig reversibel proces kun er en teoretisk mulighed.
Ved gendannelse af revner ved en efterfølgende sætning (efter en tidligere hævning) er der som udgangspunkt en del revner i murværket, der ikke ved den modsatte proces er blevet lukket helt. Herved er der risiko for at disse revner kan blive større end inden sætninger af fundamenter og terrændæk igen finder sted (tør sommer uden væsentlig vandtilførsel til den fede ler).
Ligesom der kan opstå ny revner.
Det er ved ejers fotoregistrering påvist at antal revner og revnernes længde og revnevidde øges med årene.
Da ejendommen blev overtaget var den revnefri ifølge det oplyste, idet murværk udvendig som indvendig var blevet istandsat kort tid inden med puds (facader er pudsede, dette gælder ligeledes de indvendige vægge, men dog ikke de steder hvor der er opsat pladebeklædning med bagvedliggende isolering).

At der nu ses mange ret grove revner tilbageviser påstanden om at sætning og hævning modvirker hinanden helt. Havde dette været tilfældet kunne der kun ses tynde 'ridser', dvs. meget fine, nærmest lukkede revner.

4. Sokkelreparation:
Sokler kunne ved besigtigelsen 2015.07.27 ses at være blevet repareret adskillige gange, og det kan dermed vurderes at sokler er blev repareret.

5. Tilstandsrapporter:
Der er omtalt to revner i tilstandsrapport fra 2005 og disse er givet karakteren K2.
Ved en mere omhyggelig beskrivelse af skaderne på huset burde revnerne være betegnet UN, idet den bygningssagkyndige har bedømt revnerne ud fra kriteriet 'at huset er bygget på en lerbakke' hvilket ifølge denne skulle give anledning til revnedannelser.
Denne antagelse er ukorrekt.
Havde skaderne været bedømt UN kunne der allerede på dette tidspunkt være udført undersøgelser, der havde påvist at huset er funderet direkte på sensitiv fed ler i for ringe dybde. [Virksomhed2s] vurdering af at revnerne er reversible betyder ikke at revnedannelserne er mindre betydende, idet sammenhængen i teglstensmurværket i husets vægge (udvendig og indvendig) brydes og sammenhængen retableres ikke når revnedannelserne (delvis) lukkes ved hævning af fundamenterne.
Således er husets murede vægge særdeles følsomme over for yderligere bevægelser – og da bevægelserne (hævning + sænkning) sker med en cyklus på ca. 1 år vil den manglende sammenhæng forværre skaderne på murværket ved de gentagne bevægelser. Tilstandsrapporterne giver således ikke et retvisende billede af husets tilstand.
Beskrivelserne af revnerne, omfang, årsag og udbredelse er ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold, og er derfor ikke fagligt korrekte.

6. Understøbning udført medio år 1990 til år 2000:
Sektionsvis understøbning af gavl mod øst og mindre del af facade mod nord er antagelig udført uden udførelse af geoteknisk undersøgelse, projekt og uden byggetilladelse.
Tillige ses der heller ikke at foreligge kvalitetssikring.
Fundamentet er ikke ført til tilstrækkelig dybe for at overholde anvisningerne i DI Info 4.8, og dermed for at sikre at huset ikke skades af sætninger og hævninger.
Desuden er Norm for Fundering DS 415, 3. udgave februar 1984 (da gældende norm) ikke overholdt, og dermed det da gældende bygningsreglement.

7. Garage:
…
8. Beboelseshusets fundering:
Dette er overalt funderet direkte og i utilstrækkelig dybde da der træffes sensitiv plastisk ler under funderingsniveau.
Funderingsdybde er ifølge geoteknisk rapport fra [virksomhed4] 0,85 m á 0,90 m, hvilket ikke er en tilstrækkelig stor dybde til fundamentunderkant hvis huset skal undgå gentagne sætninger og gentagne løft forårsaget af vekslende vandindhold i den senglaciale fede ler. Svindfri funderingsdybde er i rapport fra [virksomhed2] angivet at være:
1,5 m under terræn (uden væsentlig beplantning i nærheden)
2,9 m under terræn (med store træer i umiddelbart nærhed).
De store træer er ikke plantet af forsikringstager men af en af de tidligere ejere.

Ifølge Dansk Ingeniørforenings 'Norm for beregning af husbygningskonstruktioner' 1908, kan der citeres vedr. byggegrundens beskaffenhed (Afsnit 11, byggegrund, side 15, pkt. 2): '… eller fast, nogenlunde rent Ler, der ikke er udsat for at udblødes'.
Således udsiger normen at sensitiv ler, der kan udblødes, ikke er egnet til direkte fundering. Normen er genudgivet udgivet 2 år efter huset er blevet opført.

Således må det vurderes at det på opførelsestidspunktet for huset var kendt at det ikke var hensigtsmæssigt at fundere direkte på fed, svellende ler.

I 'Kortfattet Lærebog i Husbygning af J.E. Gnudtzmann (1888) og i samme lærebog i 3. reviderede udgave (1906) er det omtalt at:
Grunden skal undersøges omhyggeligt.
Fundamenters udformning afhænger af grundens beskaffenhed og hvor fast grund findes. Opblødt ler er 'løs grund'.
Dvs. at den udførte fundering er også i strid med denne lærebogs forskrifter.

Konklusion
Det kan konkluderes:

Såvel oprindelig hus, opført 1914, som garage, opført 2003 er opført i strid med god byggeskik og i strid med dagældende normgrundlag.
Partiel understøbning af gavl mod øst, udført ca. 1995, er også udført i strid med gældende byggelovgivning og gældende normer, og har ikke afhjulpet funderingsproblemet for denne del af huset.

Forsikringstagers etablering af masseovn og renovering af badeværelse har ingen indflydelse haft på tilstedeværelsen af de mange revner i puds og murværk i ejendommens udvendige og indvendige vægge.

De tæt på huset værende træer, der ikke er plantet af forsikringstager, er uhensigtsmæssigt placerede med de aktuelle bundforhold.
Den uhensigtsmæssige beplantning er ikke beskrevet i tilstandsrapporten som værende en risikofaktor for huset.
Tilstandsrapporterne har i utilstrækkelig grad beskrevet revnerne og har fejlagtigt tildelt de to omtalte revner karakteren K2.
Karakteren for revnerne burde have været UN, hvorved der således ville være blevet udført geotekniske undersøgelser, der ville give den viden om jordbundsforhold og aktuel fundering som kendes i dag.

Ejendommen bør sikres mod yderligere ødelæggende revnedannelser fra sætninger og hævninger som den utilstrækkelige fundering, der ikke overholder gældende normer, er årsag til."

Ved notat nr. 1 af 7/10 2015 fremkom virksomhed2 med kommentarer til virksomhed1s notat af 15/9 2015. Af notatet fremgår bl.a.:

"**Notat nr. 1**
Sag …

Kommentarer til Teknisk Notat, [virksomhed1].

Indledning

Topdanmark har ønsket vortes kommentarer til det fremsendte Notat dateret 15.09.2015 fra [virksomhed1].

Nummereringen følger den i notatet angivne nummerering.

Kommentarer

1. Masseovnens eventuelt skadelige virkning.
Indledningsvist bemærkes, at der ved [virksomhed1s] beregning af last fra masseovn ikke er ikke medtaget last fra etagedæk, hvilket det er ved oprindelig skorsten. Hvor er lasten fra etagedækket så overført er der ikke redegjort for.

I øvrigt skal bemærkes, at alene, masseovnens udstrækning inklusive murværk, herunder ændret sammenhæng med skillevægge, er med til at ændre belastningsfordelinger imellem de tilstødende vægge.

Det skal ligeledes bemærkes, at der i gældende Tilstandsrapport er beskrevet revnedannelse i skillevæg.

Det skal derfor fastholdes, at etablering af masseovn kan have forværret revnedannelser, men er formentlig ikke den primære årsag, som også anført i vor Rapport nr. 1, side 7.

2. Nyt baderum/skærmvægge
Det kan meget vel være, at belastningen fra nyt gulv er mindre end det oprindelige, forudsat beregning i samme koteniveau. Med det fede ler under gulv, kan dette betyde en mindre hævning under gulvet.

Vi er enige i, at etablering af nyt badeværelse næppe har indflydelse på revner udvendigt på ydervægge omkring badeværelset.

Skærmvæg er oplyst udført af 50 mm letbeton opsat på det nye jernbetongulv og uden sammenhæng med gavlvæggen. Revner i selve skærmvæggen kan i så fald ikke skyldes bevægelser af ydervæggen. Ud fra vores besigtigelse skønnes der at være konstruktive sammenhænge, eller i det mindste ikke fleksible samlinger/fuger, der tillader bevægelse mellem ydervægge, som givetvis har mindre bevægelser, og skærmvægge.

Det er sædvanligt, at der ved etablering af nye konstruktioner i ældre bygninger skal tages særlige hensyn til overgange til eks. bygningsdele, f. eks. ved etablering af elastiske fuger.

3. Udvikling af udvendige revners størrelse.
Det skal indledningsvist bemærkes, at der i rapport nr. 1 står 'Typisk vil sådanne revner især fremkomme om efteråret/vinter og blive mindre i løbet af forår/sommer, hvor vandindholdet i jorden falder. Revnerne vil i **stor grad** være reversible. Det vurderes endvidere, at reparerede revner vil **springe op igen** generelt, men også at revnerne som udgangspunkt ikke vil blive større med årene (med **uændret** bevoksning)'.

Der er således ikke anført, at revnerne er fuldstændig reversible, som anført i [virksomhed1s] notat.

Vi er enige i, at bevægelser og revnedannelser kan variere fra år til år. Med husets alder, konstruktion og funderingsforhold er der intet, der taler for en anderledes opførsel/bevægelser og tilhørende revner, end huset har været udsat for igennem mange år.

Vi er også enige i, at bevægelserne har medført en forringelse af de oprindelige konstruktive sammenhænge. Det er derfor, at en udbedring af revner burde/bør omfatte ilægning af tværgående armering, som anført i vor Rapport nr. 1.

4. Sokkelreparation
Vi er enige i, at der er tegn på reparation af sokler, men reparationer er ikke sket med ilægning af armering. Maling i revner indikerer ældre revner, som også anført i Tilstandsrapporten pkt. 1.2.

5. Tilstandsrapporter
Der er ikke omtalt 2 revnedannelser i gældende Tilstandsrapport. Der er rettelig omtalt 'ældre revneforløb i facader og gavle...' under pkt. 1.2 og 'ældre revner i murværk mod nord og syd i vestlig gavl' under pkt. 3.1, begge punkter med karakteren K2.

Det skal bemærkes, at der i vor Rapport nr. 1 er nævnt, at 'omfang af revnedannelser, som skyldes bevægelser fra fedt ler er/kan være meget varierende afhængig af forudgående reparationstidspunkt/tidspunkt for overfladebehandling'.

Baseret på oplysninger om overfladehandling relativ kort før overtagelsen, samt det forhold, at bygningerne skal vurderes ud fra sammenligning med bygninger af tilsvarende alder (ikke nyere bygninger), fastholdes at karaktergivning K2 ikke er klart forkert beskrevet, men kunne dog være beskrevet mere udførligt mht. omfang, som også anført i vor Rapport nr. 1. Der er heller ikke specielt store skævheder på ejendommen.

Det vurderes derfor, at karakteren UN ikke ville være korrekt på tidspunkt for besigtigelsen.

Den af [virksomhed1] anførte foreslåede karakter UN må tilskrives den nuværende viden.

Som anført under afsnit 3 har bygningerne været udsat for de gentagne bevægelser igennem hele husets levetid. Derfor burde/bør en reparation af murværkets revner omfatte en ilægning af armering til sikring af sammenhængen.

6. Understøbning udført medio år 1990 til år 2000.
Det skal indledningsvist bemærkes, at understøbningens omfang eller formål ikke er nærmere dokumenteret, eller fremgår af kommunens bygningsarkiv.

Understøbningens formål er derfor ikke nødvendigvis, at sikre ejendommen mod bevægelser som følge af udtørring, men kan eventuelt være betinget af ny skråning mod vejen.

7. Garage
…
8. Beboelseshusets fundering
Enig i, at beboelsen ikke er funderet til svindfri dybde.

Det er vores opfattelse, at den angivne passus '... eller fast, nogenlunde rent ler, der ikke er udsat for at opblødes' henfører til grundens bæreevne og ikke til svindfri dybde eller lignende, som gør direkte fundering uegnet. I øvrigt skal anføres, at en udgravning i fedt ler ikke nødvendigvis fremstår opblødt eller udsat for opblødning. Det skal også anføres, at 'udsat for opblødning' primært er en tilstand under udførelsen og ikke efter at fundamentet er støbt.

Ældste funderingsnorm er fra 1952, hvori der kun er anført ganske få retningslinjer vedrørende fundering af enfamiliehuse, og at det er først i funderingsnorm 1965, at der er anført retningslinjer vedrørende deformationer. Viden om svindfri dybde er ligeledes af væsentlig nyere dato, jf. GI infoblad (først udgivet 1990).

Vi må derfor fastholde, at funderingsform og – niveau er helt normalt for bygninger opført i 1914, hvilket ligeledes er bekræftet ved konsultation med GEO.

Konklusion
Sammenfattende findes oplysningerne i notatet udarbejdet af [virksomhed1], ikke at medføre ændringer i vores overordnede tekniske vurderinger."

39. 90517

Af mail af 5/8 2016 fra klagerens rådgiver1 til klageren fremgår bl.a.:

> "Hermed yderligere kommentarer til [virksomhed2s] notat, der er indsigelse mod min rapport. Med den kronologi, du har benyttet i din mail, er mine svar som nedenstående:
>
> 1. Masseovn (med tilhørende murværk).
> Masseovnen med tilhørende murværk, der ikke er hovedskillevæg eller tværvæg, er opført på sit eget fundament.
> Murværket er ikke udført således det bærer etagedæk eller andre konstruktioner end sig selv. Derfor er der ikke medregnet belastning fra etagedæk (egenvægt og nyttelast) ved beregningen af belastningen ved FUK masseovnsfundament.
> Dvs. belastningen på skorsten og skillevægge i huset er ikke blevet forøget grundet masseovnens etablering.
>
> 2. Renovering af baderum.
> Det er ikke belastningen fra huset på jorden, der fremkalder revnedannelserne.
> Revnerne opstår på grund af deformationer i den plastiske ler, der udløses af variationer i vandindholdet.
> Således 'følger huset med', da det ikke er funderet i tilstrækkelig stor dybde.
> Om det ny badeværelse er blevet en smule lettere end tidligere, har ingen betydning for husets bevægelser.
> At det er blevet omtalt at dele af badeværelset efter ombygningen belaster jorden mindre end tidligere er for at påpege at denne ombygning ikke har merbelastet jorden.
> Visse personer har den opfattelse at huset sætter sig grundet påført merbelastning ved badeværelset.
>
> 5. Garage.
> …
> 8. Beboelseshusets fundering.
> Dansk Ingeniørforening har udgivet 'Norm for Bygningskonstruktioner', der var det gældende normgrundlag på opførelsestidspunktet.
> Funderingen af beboelseshuset opfylder tydeligvis ikke den ovenfor omtalte dagældende norm fra 1908, da normen ikke godtager de gentagne deformationer af bygningen grundet den sensitive ler."

Af forsikringsbetingelserne (nr. 18-U) fremgår det bl.a.:

> "**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
>
> **A** Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
>
> **B** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævne-

værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5. Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
G Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.
…
K Bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber.
…
7 Erstatningsopgørelse

A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte dette med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Er det beskadigede på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved vurderingen indgår bl.a. forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring.

Der ydes ikke erstatning for eventuelt tab som følge af farveforskelle eller andre forskelle mellem erstattede genstande/bygningsdele og det ubeskadigede.

Topdanmark har kun pligt tit at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres evt. ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.
…

41. 90517

17 Juridisk eller anden sagkyndig bistand

Eventuelle udgifter til advokat eller anden sagkyndig bistand dækkes ikke af home Udvidet Køberforsikring.

…

20 Forsikringen er udvidet til at dække

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

B Forsikringen dækker udbedring af installationers manglende funktionsdygtighed, herunder kloak- og stikledninger, hvis det kan konstateres, at installationerne ikke virker samt ulovlige kloak- og stikledninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1914 og er overtaget af klageren den 21/5 2005. Klageren anmeldte den 24/11 2014, at de "nævnte K2'ere vedr. revner i tilstandsrapporten burde have været registreret som K3 eller UN", og at "hvis der ikke sættes ind med fundering, vil der udvikle sig alvorlige bygningsskader".

I sin klage til nævnet har klageren overordnet anført: 1. Oplysninger i tilstandsrapporten står i væsentlig misforhold til de reelle skader. 2. De beskrevne revneskader i tilstandsrapporten er forkerte og klart misvisende. 3. Tilstandsrapport er i direkte modstrid med faktiske forhold. I øvrigt medfører dette også, at byggesagkyndig ikke havde forholdene reelt oplyst i sin vurdering af bygningens beskaffenhed, da byggesagkyndig udformede tilstandsrapporten. 4. Ejendommen overholder ikke normer. 5. Manglende funktionsdygtighed. 6. Topdanmark foretager fejlagtige konklusioner.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, "at det ikke er sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet den 21. juni 2005 har været en aktuel bygningsskade

eller nærliggende risiko for en bygningsskade, der går nævneværdigt ud over, hvad vores kunde kan forvente på baggrund af ejendommens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten".

Klageren har anført, at "forsikringsbetingelserne er opfyldt og ønsker, at Topdanmark dækker udgifterne til udbedring af skaderne herunder understøbning, som eksperterne foreskriver", og "at Topdanmark også dækker de udgifter, vi har været nødsaget til at afholde til geotekniske undersøgelser, rapporter, teknisk og juridisk bistand, da sagen i høj grad er kompleks både teknisk og juridisk, og da vi løbende har skullet skaffe omfattende viden, dokumentation og bistand til at tilbagevise Topdanmarks forklaringer og forsøg på at afvise vores sag". Klageren har opgjort kravet til teknisk og juridisk bistand til 39.350 kr.

I mail af 6/10 2017 fra selskabet til nævnet fremgår, at det kan "oplyses, at vi har dækket det ulovlige forhold ved fundamentet i garagen, som er dokumenteret ved de nye oplysninger". Klageren har i mail af 3/12 2017 til nævnet oplyst, at klagen således ikke længere opfatter denne skade, såfremt han "ikke afskæres muligheden for at få behandlet forholdet vedr. garagen senere".

Nævnet må på baggrund af den af klageren indhentede geotekniske undersøgelse af 27/6 2014 (revideret den 22/7 2014) fra virksomhed3 og selskabets konsulents rapport af 6/3 2015 med underliggende geotekniske data fra 11/2 2015 indhentet af virksomhed4, lægge til grund, at huset er funderet på fed lerjord. Nævnet må endvidere på baggrund af de fremlagte rapporter lægge til grund, at fed lerjord er følsom over for svingninger i vandindhold, og at vandindholdet påvirkes af tørke og løvbeplantning. Det fremgår af sagen, at der i nærheden af huset står to løvfældende træer og en løvfældende hæk. Endeligt må nævnet på baggrund af konsulent1s vurdering og sagens øvrige oplysninger lægge til grund, at ejendommen er opført og funderet i overensstemmelse med almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet i 1914.

Basisdækningen

Efter en gennemgang af sagen – herunder de tekniske rapporter, de uddybende svar fra virksomhed2 i notat nr. 1 af 7/10 2015 og fra rådgiver1 i mail af 5/8 2016, oplysningerne i tilstands-

rapporten, 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 eventuelle fremtidige sætninger/bevægelsesrevner har et sådant omfang, at disse udgør en nærliggende risiko for skade.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal sandsynliggøre, at der forelå en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Sådan som sagen foreligger oplyst finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at eventuelle fremtidige sætninger/bevægelsesrevner vil være af en sådan karakter, at de er dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelserne.

Udvidet dækning

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at "forsikringen dækker ulovlige indretninger … i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne".

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 egentligt bygningsreglement på opførelsestidspunktet i 1914, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning i henhold til det udvidede dækning.

Nævnet bemærker, at det er en betingelse for at være berettiget til dækning i henhold til forsikringens ulovlighedsdækning, at det godtgøres, at der ikke kan opnås dispensation fra myndighederne for eventuelle ulovlige forhold, som der søges forsikringsdækning for. Klageren har

ikke godtgjort, at der er ulovlige forhold, som der ikke kan opnås en sådan dispensation for. Dette er yderligere en årsag til, at nævnet ikke kan pålægge selskabet at yde erstatning i henhold til den udvidede dækning. Nævnet bemærker herunder, at klageren har modtaget mail af 11/4 2017 fra kommunen, og at det af denne fremgår, at kommunen "ikke har vurderet sagen konkret, men udtaler sig generelt". Nævnet finder, at dette ikke er at anses for en egentlig ansøgning om dispensation.

Forældelse

I mail af 11/1 2018 til nævnet har selskabet for så vidt angår nogle revner som klageren konstaterede i 2005 anført: "I den forbindelse skal vi ikke undlade at gøre opmærksom på forsikringsaftalelovens § 29 samt forældelseslovens § 3, hvoraf det fremgår, at der gælder en forældelsesfrist på 3 år".

Nævnet har, henset til udfaldet af nævnets afgørelse og efter det oplyste om, at de anmeldte skader er anmeldt til selskabet i 2014 og først herefter er undersøgt, ikke fundet anledning til at vurdere, om enkelte af de krav, som klageren har fremsat, måtte være forældede.

Teknisk og juridisk bistand

Da der ikke er påvist dækningsberettigende forhold, kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale klagerens udgifter til teknisk og juridisk bistand.

Generelt

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder at efterfunderingen/understøbning af fundamentet i midten af 1990'erne skulle have medført, at det dagældende bygningsreglement skulle overholdes, kan ikke føre til andet resultat. Nævnet har herunder lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at arbejdet havde et omfang, hvorved betingelserne i bygningsreglementet skulle overholdes, eller at arbejdet krævede en bygningstilladelse.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

45. 90517

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.

Marianne Højgaard Pedersen
formand