**Ankenævnet for Forsikring**

Den 10. januar 2018 blev i sag nr. 90588:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for understøbning af gavl mv. på grund af sætninger. Klageren har endvidere krævet dækning for udgifter til rådgivning.

Selskabet har anerkendt dækning for udbedring af udvendige murværksskader på gavlen – dog ikke murkronen – i henhold til entreprisetilbud af 5/1 2017 på 94.760 kr. eksklusiv moms.

Selskabet har anført, at det ikke er bevist, at der er nærliggende risiko for skade, så en understøbning af gavlen er nødvendigt, eller at der i øvrigt er dækningsberettigende skader. Selskabet har tilbudt klageren, at forsikringstiden udvides med 3 år til den 1/11 2023 for så vidt angår sætningsskader på gavlen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1974. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2010 på baggrund af en tilstandsrapport af 19/7 2010. Hun har tegnet en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

Tilstandsrapporten har ikke skaderegistreringer af betydning for sagen. Af tilstandsrapporten fremgår i øvrigt bl.a.:

**"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
*Huset fremstår generelt i god vedligeholdelsesmæssig stand, med nyere renovering af facader, samt tagpapbelægning på taget. Der mangler dog afslutning af el-arbejde flere steder i bygningen, samt udførelse af gulvafløb jf. gældende regler."*

Klageren har i brev af 9/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

**"Kort historik:**
Min mand og jeg indsender hermed vores klage over en tvist opstået med …, skadeschef i Codans ejerskifteforsikring vedr. udbedring af flere til stadighed udviklende sætningsskader i yder- og indermur og en fejlfunderet sokkel på vores gavl på ... Tvisten har stået på i over 3 år. At skader i såvel, mur og sokkel skal udbedres er konstateret og dokumenteret af:

1. Rådgivende Ingeniør, … fra …
   Den 26 juni 2015 lykkedes det for Codan, at passivisere vores rådgiver ... Vi formoder, at … blev 'bange' for at sætte sig op mod Codan og fortsat repræsentere os, fordi han også havde været på Codans lønningsliste. Vi blev helt paffe over, at … pludselig ikke var i stand til at vurdere de boreprøver, som han anbefalede os at igangsætte. Se bilag 3
2. Afdelingsleder … fra [ingeniørfirma 2] se … (borerapport 1) + … (borerapport 2)
3. Ingeniør … fra [ingeniørfirma 2] se bilag 4a
4. Syn og skøns mand … fra … se bilag 5
5. 2 murermestre:
   Murermester … - se bilag 6
   Codans egen murer … under besigtigelse den 10 november (der kun dækker halvdelen af soklen og ikke frostsprængninger som også er påkrævet) - se bilag 7
6. [Rådgiver] se bilag 8

**Hvad vi konkret ønsker at opnå hos Codan:**
1. Dækning af samtlige omkostninger til udbedring af skaderne beskrevet i afdelingsleder … fra [ingeniørfirma 2] borerapport nummer 2 (reparation af hele murvæggen fejlfunderet sokkel samt skader indefra i huset) – se borerapport bilag 4c.

2. Det vil sige udbedring af skaderne som anført i tilbud fra murermester ... Tilbuddet lyder på kr. 289.375, hvilke omkostninger vi ønsker dækket – se bilag 6.

3. Samt dækning af følgeskader og nye skader afdækket under reparationsarbejdet, der kan relateres til en fejlfunderet sokkel i ukontrolleret jord samt relaterede maler og tømmerudgifter.

4. I ovennævnte sammenhæng har [ingeniørfirma 2] forklaret os, at der kan være sætningsskader i betonen under de indvendige gulve, der grænser op til murgavlen, som evt. viser sig under reparationsarbejdet

5. Refusion/dækning af vores omkostninger til bevisførelse i form af brug af diverse rådgivere kr. 16.481 + renter. Se bilag 9a, 9b, 9c og 9d.

6. At Codan betaler tilsynsudgifter for [geotekniker] fra [ingeniørfirma 2], så … kan føre opsyn og sikre korrekt reparation af geotekniske de skader samt resten af arbejdet.

7. At Codan forlænger garantiperioden på reparationsarbejdet med 10 år i forhold til ejerskifteforsikringens udløb, så vi er sikret ved evt. sætningsskader efter reparation af sokkel, mur og arbejdet indefra, og kan få repareret følgeskader, hvis det nyopførte 'ikke sætter sig korrekt'.

Sætningerne i murgavl og sokkel, der var kamufleret og malet under vores indflytning i boligen i november 2010, har nu udviklet sig til kæmpe sætningsskader. Der er et faktum, at skaderne var tilstede, da vi flyttede ind i boligen. Desuden er vores sokkel fejlkonstrueret, idet den er placeret i ukontrolleret jord og fordi det kun er gavlens indermur, der står på en sokkel. Ydermuren svæver frit i luften. Soklen starter først 15-20 cm længere inde, hvilket ikke er normalt for huse af samme alder og stand. Ukontrolleret jord er en årsag, der var tilstede, da huset blev opført i 1974 og dermed også ved forsikringstagers køb af ejendommen og er dermed dækket af ejerskifteforsikringen. Desuden står der i vores ejerforsikringsvilkår at skader, fejl og mangler, der er usædvanlige for huse af samme alder og stand er dækningsberettigede, hvilket betyder, at vi opfylder kravene til dækning ifølge skadesbegrebet, idet fejlfunderet sokkel i ukontrolleret jord opført i 1974 ikke lever op til datidens standarder. Se bilag 2

…

Tvisten består i, at Codan kun ønsker at lave småreparationer på muren og ikke vil anerkende at udbedre de store sætninger i mur og sokkel, som kræver, at mur og sokkel opbygges påny, så sætningerne ikke til stadighed udvikler sig. Codan ønsker at lave småreparationer og først genvurdere skaden om 5 år dvs. når vores ejerskifteforsikring er udløbet, hvilket Codan meddeler os den 26. januar 2016.

…

**Codan har selv stillet med 2 'eksperter'**

- En har på Codans vegne lovet tilsagn om skadesdækning af halvdelen af soklen. Det er murermester … fra …, som var beskikket af … fra Codan til at give endelig dækningstilsagn i henhold til en fælles besigtigelse den 10. november 2016 med deltagelse af: undertegnede, [klagerens rådgivere] og Codans taxator …, der var stedfortræder for skadeschef …. [Rådgiver] havde aftalt med [skadechef], at han skulle møde op, men han blev væk. Besigtigelsesrapporten forelægger den 15.11.2016 – se bilag 7.

- To af Codans samarbejdspartnere har afvist dækning UDEN at besigtige skaderne på vores adresse: 1. Direktør og medindehaver af [entreprenørfirma]. Den 5 januar 2017 kommer det et nyt tilbud fra … udarbejdet af øverst rangerende direktør …, medindehaver af den … mand store virksomhed – se Bilag 12. Medindehaver … har vurderet skadesomfanget UDEN at besigtige skaderne. Hans murermester …, der den 15 november udarbejdede en besigtigelsesrapport for Codan, arbejder ikke længere i virksomhed og er på mystisk vis svær at få fat på. Codan omstøder derfor deres dækningstilsagn beskrevet i besigtigelsesrapporten. Desuden udtaler … sig om skadesomfanget uden at have besigtiget skaderne på vores ejendom.

Det virker underligt, at Codans skadeschef … 5.1.2017 får direktør og medindehaveren af … til at afvise skadesdækning af fejlfunderet sokkel. I november lover … mundtligt … fra [rådgivningsfirma] at betale udgifterne til borerapport nr. 2 samt dække skaderne på soklen, såfremt skadesrapport nr. 2 dokumenterer fejlfunderet sokkel langs hele gavlmuren. [Rådgiver] er sikker på, at boreprøverne vil være positive og bestiller derfor borerapport nr. 2 uden at orientere os om bestillingen. Siden trækker skadeschef … sit tilsagn tilbage ved at sende [rådgiver] en skriftlig besked, der modsiger hans tidligere ellers så positive budskab – se bilag 13. [Rådgiver] tilkendegiver overfor os, at vi ikke skal være bekymrede. Det er entydigt, at skaderne nedsætter vores boligs værdi, idet der allerede foreligger et murertilbud på udbedringer på kr. 289.375, hvortil kommer maler- og tømmerarbejde,

samt at en mulig køber, hvis vi ville sælge vores hus nu, med overvejende sandsynlighed ville have et afslag på meget langt over tilbudsomkostningerne.

2. Codans anden samarbejdspartner …, har tidligere, det vil sige den 14 januar 2016, ligesom direktør og medindehaver af … vurderet skadesdækning af mur og sokkel UDEN at have besigtiget vores bolig. … udtaler sig uden at have besigtiget skaderne på vores ejendom – se bilag 14.

Desuden har Codans taxator … under en tidligere besigtigelse mundtligt tilkendegivet, at hvis vi kunne påvise revner på de indvendige vægge i boligen, så var det et sikkert tegn på, at der var problemer med soklen, for det ville betyde, at de indvendige vægge af murgavlen var ved at løsrive sig. P.t. har vi en 60 cm stor revne i loftet på [børneværelse]. Vedr. foto af skaden se bilag 15.
…
Til slut vil vi gerne have mulighed for at vise fotos, der belyser revneudviklingen i murgavl/sokkel over tid:
- Skader på murgavl år 2014 – se bilag 16a og 16b
- Skader på murgavl år 2016 – se bilag 17a og 17b
- Skader på indervæg år 2017 – se bilag 18 og 15
…
Vi vil derfor bede nævnet om at kigge på de nedenfor nævnte ankenævnssager, hvor husejeren har fået medhold. Det vil sige sagsnummer: 89189 og sagsnummer: 72448 (Codan) – se bilag 19 og 20."

I brev af 8/5 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Sagen vedrører revnedannelse i gavlvæggen i forsikringstagernes ejendom. Vi har anerkendt revnerne i den udvendige gavlvæg som dækningsberettigende, men forsikringstagerne og vi er uenige om udbedringsmetoden.

Forsikringstagerne er af den opfattelse, at der skal understøbes for at forhindre, at revnerne i gavlvæggen opstår igen. Vi mener derimod, at der på baggrund af de foreliggende geotekniske rapporter ikke er risiko for sætninger af større betydning, og at der dermed ikke er nærliggende risiko for skade. Vi har således accepteret udbedring af de aktuelle revner i gavlvæggen (med undtagelse af revner i murværk i toppen af gavlen/murkronen, der først er opstået efter ejendommens overtagelse) og i den forbindelse at dække lukning af hulrum mellem murværk i gavlen og sokkelsten.

**Sagsfremstilling**
Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus fra 1974 på 211m2. Til grund for ejendomshandlen ligger en tilstandsrapport af 19. juli 2010. Forsikringstagernes ejerskifteforsikring trådte i kraft den 1. november 2010, og forsikringstiden udløber ifølge policen den 1. november 2020.

Forsikringstagerne anmeldte den 25. august 2014, at der i forbindelse med undersøgelse af en anden skade vedrørende den forsikrede ejendoms tagkonstruktion var konstateret revner i bagmuren.

Vores bygningskonsulent besigtigede ejendommen i oktober 2014, og det blev besluttet, at der var grundlag for en geoteknisk undersøgelse. Efter yderligere korrespondance besigtigede vores bygningskonsulent igen ejendommen i juni 2015 sammen med ingeniør … fra [ingeniørfirma 1]. Vi modtog herefter en rapport fra [ingeniørfirma 2], der havde lavet

en boreprøve. Ved boringen blev der konstateret formodet fyldjord ned til 1,2 meter under terræn, herefter sandet ler med muldstriber i mægtighed på ca. 0,2 meter, og herefter aflejringer af senglacialt ler. Underkanten af fundamentet findes 1,2 meter under terræn. [Ingeniørfirma 1] anførte bl.a.:

> *'Det er vores vurdering, at revnedannelser sandsynligvis skyldes, at fundamentet under husets gavl er placeret i ukontrolleret fyldjord. Ejer oplyser, at der tidligere har ligget en gammel dam, hvor gavlmuren nu er opført. Langt de største sætninger, de konstaterede jordbundsforhold taget i betragtning, bør typisk være overstået på nuværende tidspunkt. Der kan fremadrettet forventes mindre sætninger, som følge af krybninger i jorden'.*

Endvidere fremgår det af rapporten, at der for at standse sætninger kan udføres en sikring af husets bærende fundamenter ved understøbning af disse.

Vi forelagde rapporten for ingeniør … [fra ingeniørfirma 1], der oplyste, at afstanden fra fundamentets underside til fast bund ikke var ret stor på det sted, hvor der var målt, hvorfor der ikke bør forventes sætninger i et omfang, så gavlmuren fortsat revner.

Ved brev af 26. januar 2016 fastholdt vi vores tidligere tilsagn om dækning til udbedring af selve revnerne. Da såvel [ingeniørfirma 2] og ingeniør … [fra ingeniørfirma 1] vurderede, at den fremtidige risiko for sætninger var meget lille, afviste vi yderligere dækning. Hvis der mod forventning skulle opstå nye revner, skulle forsikringstagerne anmelde det til os. Vi bemærkede i den forbindelse, at forsikringen gjaldt i over 4,5 år endnu (til 1. november 2020).

Forsikringstagerne klagede over afgørelsen den 10. april 2016 og fremsendte efterfølgende en udtalelse fra [ingeniørfirma 2], der anbefalede understøbning af gavlfundamentet.

Forsikringstagerne fremsendte herefter et tilbud af 31. maj 2016 fra murermester … på understøbning samt nedrivning af gavlen og opmuring af ny.

Vores bygningskonsulent besigtigede ejendommen igen og anmodede forsikringstagerne om at kontakte murermester … for en second opinion af revnerne og pris på udbedring.

Forsikringstagerne fremsendte herefter et tilbud fra et andet firma – murermester … - der også lød på understøbning samt nedrivning af gavlen og opmuring af ny.

Forsikringstagerne klagede ved e-mail af 29. juni 2016. Vi fastholdt ved brev af 1. juli 2016 vores afslag på dækning af understøbning. Vi opfordrede igen til indhentelse af et tilbud fra murermester …, hvorefter vi ville tage stilling til, om det var nødvendigt at nedtage gavlen og genopbygge den for at udbedre de dækningsberettigende revner.

Den 15. november 2016 modtog vi besigtigelsesrapport fra murermester … af samme dato, der anbefalede understøbning, nedtagning af ca. 25 % af gavlen og opmuring af heraf.

Sagen blev herefter drøftet med forsikringstagernes repræsentant …, og det blev aftalt at dække udgifterne til to yderligere prøvegravninger med henblik på at få yderligere klarhed over de faktiske forhold.

Vi modtog herefter rapport fra [ingeniørfirma 2] med resultat af yderligere boringer. [Ingeniørfirma 2] anførte bl.a., at der var konstateret hulrum mellem murværk i gavlen og sok-

kelsten flere steder, hvilket bør undersøges nærmere. De vurderede igen, at revnedannelserne sandsynligvis skyldes, at husets gavl er placeret i ukontrolleret fyldjord. Endvidere vurderede de på ny, at 'Langt de største sætninger, de konstaterede jordbundsforhold taget i betragtning, bør typisk være overstået på nuværende tidspunkt. Der kan fremadrettet forventes mindre sætninger'.

Vi modtog også tilbud af 5. januar 2017 fra … på udbedring af gavl uden understøbning.

Ved e-mail af 16. januar 2017 anerkendte vi at dække udbedringen af revnerne i gavlen, herunder lukning af hulrum i murværket i gavl og sokkelsten i overensstemmelse med tilbuddet af 5. januar 2017. Grundet forsikringstagernes utryghed ved, at gavlvæggen ikke bliver understøbt, valgte vi at udvide forsikringens løbetid for dækningsberettigende sætningsskader på den pågældende gavl indtil 1. november 2023.

[Klagerens rådgiver] orienterede os den 8. marts 2017 om, at de var udtrådt af sagen. Sagen er herefter indbragt for ankenævnet.

**Vores vurdering af sagen**
Som ovenfor beskrevet er forsikringstagerne og vi uenige om, hvorvidt der er behov for understøbning. Det er som anført vores vurdering, at risikoen for yderligere sætning medførende revnedannelse er yderst begrænset. Vi lægger vægt på, at bygningen ifølge [ingeniørfirma 2] i al væsentlighed har sat sig, hvorfor der kun vurderes at kunne opstå mindre sætninger. Rådgivende ingeniør … [fra ingeniørfirma 1] vurderer i overensstemmelse hermed, at en udbedring af revnerne er tilstrækkelig – uden understøbning.

Vi er derfor uforstående over for, hvorfor [ingeniørfirma 2] anbefaler understøbning på trods af deres egen vurdering af risikoen for yderligere sætning. Vi har som følge heraf tilbudt at dække en reparation af revnerne i muren i overensstemmelse med tilbuddet af 5. januar 2017. Vi har endvidere valgt at udvide forsikringstiden for dækningsberettigende sætningsskader på den pågældende gavl i yderligere tre år til den 1. november 2023. Det er vores opfattelse, at såfremt der er nærliggende risiko for yderligere sætning, vil det have vist sig inden for denne periode.

Henset til de divergerende opfattelser om de faktiske forhold mener vi dog, at det er formålstjenligt med en yderligere oplysning af sagen. Vi har derfor kontaktet [ingeniørfirma 3] for at få deres vurdering af sagen. [Ingeniørfirma 3] er en rådgivende ingeniørvirksomhed, der er specialister i jordbundsundersøgelser og geoteknisk arbejde. Ved e-mail af 16. april 2017 har vi fremsendt sagens akter og stillet en række spørgsmål.

[Ingeniørfirma 3] har herefter meddelt os telefonisk, at de ønskede at besigtige ejendommen. Vi har derfor ved e-mail 1. maj 2017 kontaktet forsikringstagerne herom. Vi afventer aktuelt, at forsikringstagerne vender tilbage, så der kan blive aftalt et tidspunkt for [ingeniørfirma 3's] besigtigelse."

Klageren har i mail af 25/5 2017 til selskabet bl.a. anført:

"Denne sag har været anmeldt til Codan siden den 25 august 2014. I snart 3 år har Codan haft mulighed for at vælge egen geoteknisk ekspertise til at besigtige skaderne på vores bolig. Der er ingen nye oplysninger i sagen. Alt dokumentation er forelagt Codan inkl. revnerne i [børneværelse]. Vi ønsker ikke, at Codan trækker sagen yderligere og ønsker derfor at vores sag fortsat behandles via Ankenævnet for Forsikring."

I brev af 27/6 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> "Som anført i vores brev af 8. maj 2017 til nævnet har vi vurderet det relevant med en undersøgelse af ejendommen ved rådgivende ingeniørvirksomhed [ingeniørfirma 3], der er førende inden for geoteknisk arbejde. Dette grundet de divergerende opfattelser af behovet for understøbning samt forsikringstagers oplysning i klagen til ankenævnet om 'flere til stadighed udviklende sætningsrevner i yder- og indermur'.
> …
> Idet forsikringstager har modsat sig undersøgelsen fra [ingeniørfirma 3], må sagen afgøres på det foreliggende grundlag.
> …
> Forsikringstager omtaler indvendige revner. Vi har foreholdt vores bygningskonsulent … dette. Han oplyser, at der ved besigtigelse den 10. november 2016 kunne konstateres ganske fine revner to steder i huset, jf. bilag Z.
>
> I det ene rum sås en ganske fin lille revne i hjørnet ved sammenmuringen i de øverste ca. 20 cm. … vurderede, at revnen er uden sammenhæng med sætningen af ejendommen, der har givet anledning til revnen i formuren, og som altså er et helt andet sted end den fine indvendige revne i væggen. Årsagen til denne indvendige revne er ifølge … almindeligt forekommende spændinger i væggen, der er ganske uden betydning for de bærende og stabiliserende konstruktioner. Revnerne kan udbedres med udspartling næste gang, der males.
>
> I et andet rum sås en revne mellem karmen af et trævindue og muren øverst mod loftet. … vurderede ligeledes, at denne revne er helt uden sammenhæng med revnedannelsen i formuren. Revnen er ifølge ham en typisk revne mellem murværk og træværk som følge af, at træ og murværk arbejder forskelligt under forskellige temperaturer og fugtforhold.
>
> På baggrund af ovenstående er det vores klare vurdering, at disse indvendige revner ikke udgør en skade eller nærliggende risiko herfor i henhold til ejerskifteforsikringens dækningsdefinition.
> …
> Forsikringstager omtaler i sin mail af 30. januar 2017 til [geotekniker], der er bilagt hendes seneste indlæg til ankenævnet, samt i sin klage til ankenævnet, en ny over 60 cm lang revne i murgavlens indervæg. Denne information er ganske ny for os. Vi formoder, at der er tale om den samme revne, som ved besigtigelsen den 10. november 2016 var ca. 20 cm. Når forsikringstager nu angiver, at revnen er 60 cm, antager vi, at forsikringstager mener, at revnen er blevet længere end ved vores sidste besigtigelse? Også af den årsag vil en besigtigelse ved [ingeniørfirma 3] være formålstjenlig, hvilket forsikringstager dog som nævnt ikke ønsker.
> …
> Forsikringstager har i sit seneste indlæg til ankenævnet vedlagt et billede af en udvendig revne i den øverste del af murværket (nær murkronen). Som anført er det vores opfattelse, at denne revne ikke har nogen sammenhæng med den øvrige revnedannelse, der skyldes tidligere sætning af husets fundament samt murværket, der efterfølgende bevæger sig ned mod soklen. Revnen helt oppe ved murkronen kan ikke forklares ud fra disse sætninger.
>
> Endvidere finder vi det ikke sandsynliggjort, at forholdet var til stede på tidspunktet for ejendommens overtagelse i 2010. Vi henviser til vores bygningskonsulents besigtigelse den 2 oktober 2014 i forbindelse med tagskaden, hvor revnen ikke var at konstatere (se fotos bilag Æ). Vi fik første gang kendskab til revnedannelsen i denne del af murværket

ved e-mail af 2. juni 2015 fra forsikringstagernes daværende rådgiver ... Forsikringstagerne har således ikke anmeldt revnedannelsen tæt ved murkronen i forbindelse med den omfattende reparation af tagkonstruktionen, der fandt sted i forbindelse med den tidligere omtalte tagskade. Ved reparationen blev hele tagkonstruktionen, herunder zinkafslutningerne, fjernet, hvorefter tagkonstruktionen blev rekonstrueret. Vi bemærker, at det var forsikringstagerne selv og ikke Codan, der var bygherre i forbindelse med tagarbejdet.

Hvis den øvre revnedannelse havde været til stede forud for dette tidspunkt, må vi formode, at forsikringstagerne ville have anmeldt det til os, ligesom de anmeldte revnedannelsen i knæhøjde. Vi henviser endvidere til [ingeniørfirma 2] rapport … (den første rapport), hvoraf det fremgår, at [ingeniørfirma 2] har besigtiget ejendommen i juni måned 2015 og på den baggrund oplyser 'Der er i den forbindelse konstateret revnedanneler i nordvestvendt gavl med en langsgående vandret revne løbende i nederste del af gavlen. Endvidere er der konstateret mindre skråløbende revner løbende op i gavlen nede fra sokkel'. Der bliver ikke konstateret nogen revne i murkronen.

Forholdet blev som anført først meddelt til os, efter det omfattende tagarbejde havde fundet sted.

Vi bemærker herudover, at det er almindeligt kendt, at en sådan løsning med murkrone og zinkinddækninger kræver en del vedligeholdelse, da der ikke er noget tagudhæng, der kan beskytte denne øvre del af muren, der er særligt udsat for vind og vejr.

Forsikringstageren gør nu i sit seneste indlæg til ankenævnet gældende, at der opstod frostsprængninger, inden taget blev genopbygget. Dette er første gang, vi bliver bekendt med dette synspunkt, som i øvrigt efter vores opfattelse er helt udokumenteret og ikke harmonerer med vores bygningskonsulents fotos af 2 oktober 2014, jf. bilag Æ.

Vi finder det således som anført ikke sandsynliggjort, at revnedannelsen nær murkronen udgjorde en skade eller nærliggende risiko herfor på tidspunktet for ejendommens overtagelse."

Klageren har i brev af 20/8 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Der hvor muren formodentlig først braser sammen er nemlig oppe ved murkronen. Som det ses af revnerne i [børneværelse] – se bilag 15, sidder revnerne imidlertid oppe ved loftet nær samlingen mellem [børneværelse] og soveværelset. Det gør de, fordi den manglende sokkel på gavlmurens ydervæg forårsager, at ydervæggen langsomt falder nedad, hvorved den trækker store sætningsskader i hele gavlmuren - og ikke mindst den øverste del af murkronen, der følger med ned og dermed også river fat i skillevæggen øverst mellem de to værelser indendørs – Se igen bilag 15. For at synliggøre ovennævnte vedlægger vi også et foto af sætningsskaderne på forsiden af murgavlen. Det vil sige på præcis samme sted udvendig, som revnedannelserne forekommer i [børneværelse] indvendig. – se bilag 34 a + b. Tommelstokken viser med stor tydelighed størrelsen på de store sætningsskader, der løber på præcis det samme sted udvendig som revnerne i øverst i loftet på børneværelset.

Der er derfor belejligt, at Codans foto af [børneværelses] væg indendørs både er utydeligt og overbelyst. Hvis foto'et havde været af en ordentlig kvalitet, ville ankenævnet have været i stand til at se revnedannelsen mellem de to værelser, som blev konstateret af Codans murermester … under besigtigelsen den 10. november 2016, hvorfor … fandt, at der var grund til at reparere halvdelen af murgavlen. P.g.a revnedannelserne fandt Codans

Murermester … det imidlertid også relevant at foretage ekstra boreprøver for at få et konkret bevis på, om også den resterende del af gavlen kunne være omfattet af en fejlkonstruktion?

Vedr. Codans fotos af murkronerne fra 2014, viser billederne tydeligt, at murkronen er lappet med flere lag tagpap. Pudsigt nok mangler der fotos af de steder, hvor tagpappet boblede op. Problemstillingen med de mange lag på lag tagpaplappeløsninger var jo netop, at der var steder hvor tagpappet boblede op pga. vandindsivning. I dag ser murkronen helt anderledes ud. Den er totalt dækket med zinkplader. Se foto bilag 35."

Klageren har i brev af 15/10 2017 til nævnet bl.a. videre bemærket:

"Til gengæld er der, som Codan ved, flere sætningsskader på bagsiden af ydermuren på den beskadigede murgavl, som grænser op til soveværelsesvinduet:

1. Vandret under vinduesrammen ses revner i muren under vinduet – Se foto Bilag 36
2. Til højre for vinduesrammen ses en større skade - se Bilag 36
3. Desuden fortsætter sætningsskaden til højre for vinduesrammen i en 70 cm skrå sætningsrevne ud mod kanten af murgavlen. Se Bilag 36
4. Sætningsskaden fortsætter videre på siderne af murgavlen – Se sætning nederst i foto Bilag 37.

2. Sætningsskaderne øverst ved murkronen er parallelle med sætningsskaderne i knæhøjde på murgavlen, hvilket indikerer at den beskadigede murgavl er ved at brase sammen.

Der er en sammenhæng mellem den udvendige sætningsskade øverst langs murkronen og revnen i knæhøjde på den beskadigede murgavl. Ankenævnet bedes i den forbindelse bemærke, at de to sætningsskader er identiske og løber parallelt med hinanden med samme udseende, størrelse og længde. Se foto Bilag 38.

De store horisontale sætningsskader i knæhøjde, forårsages ifølge afdelingsleder … fra [ingeniørfirma 2] af, at gavlen er opført i ukontrolleret jord og det yderste af murgavlen er uden sokkel, hvorfor muren langsomt braser sammen. Den nedad synkende ydermur forårsager så stort et tryk, at den trækker hele ydermuren nedad – helt oppe fra murkronen. Derfor ses øverst ved murkronen en horisontal sætningsskade af samme størrelse, udseende og længde, som revnen i knæhøjde.

Vi beder ankenævnet bemærke dette ved at kigge på den vedlagte fotodokumentation – Se Bilag 39. Det vedlagte foto viser desværre, at hele murgavlen er ramt af sætningsskader og er ved at falde sammen."

Et uddrag af sagens bilag gengives i det følgende.

Af mail af 25/6 2015 fra [ingeniørfirma 1] til selskabet fremgår bl.a.:

"Hermed mine foreløbige kommentarer til revnerne i gavlvæggen, på grundlag af vores besigtigelse og efter at jeg har set på materialet.

- Tegningerne angiver ikke noget detaljeret fundamentprojekt, der er kun på arkitekttegningerne angivet en funderingsdybde på ca. 1 m.
- I byggetilladelsen er anført at man skal være opmærksom på blød bund.
- I byggesagen er vist 1 geoteknisk boring nr. 76, det ser ud til at der er boret for et større område der er byggemodnet. Hvor boringen er beliggende er ukendt.
- Den konkrete boring viser ikke sætningsgivende jordlag, men det er ikke usandsynligt at de findes i området, da der advares mod dårlig bund i byggetilladelsen og der er udført en del konsolideringsforsøg.
- Besigtigelsen af revnerne i gavlen antyder at der er tale om sætninger i jorden.
- For at få et sikkert billede af forholdene er det nødvendigt at foretage en udgravning til underside fundament midt under revnen så funderingsdybde og jordbundsforhold kan iagttages.
- Da byggeriet er fra 1972 og revnerne er forholdsvis små, er det revner der udvikler sig meget langsomt og det kan derfor overvejes at udbedre revnerne og herefter se tiden an om det er noget der kommer igen inden der foretages yderligere. Revnerne skal dog udbedres i fuld dybde."

I geoteknisk undersøgelsesrapport af 22/9 2015 udarbejdet af [ingeniørfirma 2] hedder det bl.a.:

**"1. Formål:**
Formål med undersøgelsen er at give en orientering om jordbundsforholdene samt de hydrauliske forhold i forbindelse med mulig sætningsskadet ejendom.

… har besigtiget ejendommen i juni måned i år. Der er i den forbindelse konstateret revnedannelser i nordvestvendt gavl men en langsgående vandret revne løbende i nederste del af gavlen. Endvidere er der konstaterede mindre skråtløbende revner løbende op i gavlen nedefra sokkel. Disse skråtløbende revner er forsøgt udbedret/repareret tidligere, men altså gået op igen.

Den nuværende ejer af ejendommen har beboet denne siden november 2010 og løbende holdt gavlen under observation. Ved indflytning i nov. 2010 er det oplyst samt efterfølgende dokumenteret ved billeder, at revnedannelserne i gavlmuren er udbedret af tidligere ejer, idet farvenuancerne tydeligt indikerer dette.

På overtagelsestidspunktet i nov. 2010 står der oplyseligt intet i den udarbejdede tilstandsrapport om reparation af tidligere revnedannelser på trods af de konstaterede farveforskelle.

**2. Boringer/prøvegravninger:**
Der er på stedet juni 2015 udført i alt 1 stk. geotekniske boring uden anvendelse af foringsrør, boring nr. B1. … Boringen er ført til 2,00 meter under terræn, og der er udtaget jordprøver i hvert enkelt jordlag, dog maksimalt 0.50 meter imellem de enkelte prøver. I boringen er der udført styrkeforsøg i alle relevante aflejringer, ligesom betydende laggrænser er indmålt.
…
I forbindelse med den geotekniske boring er der foretaget prøvegravning til bestemmelse af funderingsniveauet. Prøvegravningen er foretaget umiddelbart ved siden af den geotekniske boring.
…

**5. Geologiske forhold:**
I den geotekniske boring er der konstateret formodet fyldjord ned til 1,20 meter under terræn, hvor der træffes sandet ler med muldstriber i mægtighed på ca. 0,20 meter ned til 1,40 meters dybde. Herunder træffes aflejringer af senglacialt ler fortsættende til boringens slutdybde.
…
**7. Funderingsforhold:**
På grundlag af ovennævnte boreresultat skal følgende dybde være overholdt som angivet i nedenstående skema samt på boreprofil for at få et bæredygtigt underlag under fundamentet.

| | | | OBL | |
|---|---|---|---|---|
| Boring nr. | Terrænkote | Udskiftningsniveau under terræn | Kote | Ca. m |
| B1 | - | 1,40 | | 1,40 |

'OBL' angiver dybden til overside af bæredygtige aflejringer for fundamenter.

Idet jordbundsforholdene kan variere væsentligt indenfor få meters afstand fra det sted, hvor boreprøven er udført, skal man under udgravningsarbejdet være meget opmærksom på variationer i jordbundsforholdene, idet ovennævnte dybde kun giver sikkerhed for bæreevnen i det enkelte prøvepunkt.
…
**8. Konklusion**
Den eksisterende ejendom er opført i 1974. Ejendommen er opført i 1 plan uden kælder.

Prøvegravningen blev foretaget udvendigt ned langs sokkel og fundament. Underkant af fundamentet er truffet i dybden 1,20 meter under terræn støbt oven på muldholdige leraflejringer i stærkt begrænset mægtighed.

Det er vores vurdering, at revnedannelserne sandsynligvis skyldes, at fundamentet under husets gavl er placeret i ukontrolleret fyldjord. Ejer oplyser, at der tidligere har ligget en gammel dam, hvor gavlmuren nu er opført.

Langt de største sætninger, de konstaterede jordbundsforhold taget i betragtning, bør typisk være overstået på nuværende tidspunkt. Der kan fremadrettet forventes mindre sætninger, som følge af krybninger i jorden. Ovenstående er forudsat, at der ikke udføres tiltag, som medfører spændingsændringer i jorden.

Den fortsatte udvikling i revnedannelserne kan ikke umiddelbart forklares, idet der ikke er registreret grundvandssænkning, pæleramning i nærheden eller ændring af lastforholdene i ejendommen med mere, som har medført en spændingsændring i jorden under fundamentet.

Det tilrådes derfor at få en konstruktionsingeniør ud og se på gavlen, i forhold til at komme med en vurdering om revnedannelserne kan skyldes statiske forhold, som f.eks. vindpåvirkning eller andet.

Størrelsen af husets samlet sætningsforløb kendes ikke, og ligeledes kendes størrelsen af de formodet nye sætninger ikke. Såfremt de nye sætninger er af mindre størrelse kan de skyldes den fortsatte krybning eller sætning i jorden.

For at standse sætningerne i konstruktionen kan der udføres en sikring af husets bærende fundamenter ved understøbning af disse. Omfanget af understøbninger skal bestemmes på stedet.

Underside af eksisterende fundamenter renthugges 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 sektioner samme dag. Der bankes ekspanderende mørtel ind mellem eksisterende fundamenter og understøbning. Det anbefales, at udgravningerne synes af geotekniker inden støbning. Gravearbejdet og understøbninger kan med fordel foretages indefra.

… er gerne behjælpelig med udførelse af evt. sikringsprojekt af ejendommen."

[Ingeniørfirma 1] har i mail af 14/1 2016 til selskabet bl.a. anført:

"Hermed en mere udførlig redegørelse vedrørende revnerne i murværket i gavlen.

I gavlmuren er der konstateret en kraftig gennemgående vandret revne ca. 0,5 m over terræn, formentlig ved overkant sokkel. Revnens form og placering antyder at der er sket sætninger af fundamenterne.

Der er udført en geoteknisk boring midt på gavlen og samme sted en måling af fundamentets underside. Fundamentets underside er mål til at være ca. 1,20 m under terræn. Boringen viser at der under fundamentet træffes ca. 20 cm fyld og muldblandet jord. Herunder træffes bæredygtige aflejringer af svagt senglacialt ler.

Da fundamentet er ført næsten til fast bund, vurderes revnerne umiddelbart at være store i forhold hertil. Det er også vurderet om der kan være andre årsager til revnerne, såsom vindsug på tag eller gavl.

Revnens placering og udformning antyder ikke det kan være vindlast fra tag. Gavlen er udført i 30 cm hulmur af tegl og der er også en tværvæg til at støtte gavlen. Taget er i henhold til tegningerne forankret i bagmuren med ankre. Der er ikke observeret revner indendørs. Der kan derfor ikke peges på andre årsager til revnernes opståen.

Revnerne vurderes derfor fortsat at skyldes sætninger af fundamentet de dette ikke er ført til fast bund.

Der er kun foretaget måling et enkelt sted, og bundforholdene kan derfor godt variere en hel del langs gavlen, og være væsentlig dårligere andre steder.

Udbedring af sætninger af fundamenter udføres normalt ved understøbning af fundamenterne. Understøbningen udføres i sektioner af 1,0 m.

Da revnerne imidlertid er små og huset er opført i 1973, d. v. s. er ca. 42 år gammelt, har revneudviklingen været meget lille. Fundamenterne er også næsten ført til fast bund.

Det er derfor min vurdering at fremtidige sætninger vil være meget små og sandsynligvis ikke føre til nye revner. Udbedring af revnen foreslås derfor i første omgang kun at blive udført som en udbedring af fugen.

> Dette har tilsyneladende tidligere været udført, men hvis ikke det gøres i fugens fulde dybde vil revnen komme igen. Der udføres derfor en grundig reparation af revnen med udkradsning af fugen og fyldning af fugen med mørtel. Herefter kan gavlen besigtiges igen efter ca. 5 år, for vurdering af om der skal foretages yderligere foranstaltninger."

Af mail af 30/3 2016 fra [ingeniørfirma 2] til klageren fremgår det bl.a.:

> "Som aftalt har vi besigtiget ejendommen 2016.03.08 med henblik på gennemgang af revner i eksist. gavl.
>
> Det er vores vurdering at revner ikke skyldes statiske forhold, idet ejendommen fremstår stabil overfor lodrette og vandrette laster. Revnebillede giver også det indtryk at det er jordbundsforhold som gør sig gældende.
>
> Jeg har talt sagen igennem sammen med vores geotekniker … som også har stået for den geotekniske rapport, og forevist billeder fra min besigtigelse. Det er vores vurdering at revner i murværk har udviklet sig siden den geotekniske rapport er udført.
>
> Vi kan ikke forklare revner ud fra en teoretisk vurdering, idet … har analyseret jorbundsforhold og konkluderer fortsat som angivet i rapport, altså at jord med muld af den mægtighed som konstateret ikke fortsat bør kunne udvikle revner i gavl.
>
> På den gamle tegning af jeres ejendom fra opførelsestidspunktet er optegnet højdekurver med koter på, og der ikke noget som indikerer at der har været skråning i den pågældende gavl som kan medføre evt. sætninger i jorden.
>
> At revner udvikler sig nu, vurderer vi kan skyldes at de spændinger som har været i fundamenter først nu bevirker revner, hvilket også forklarer revne i fundament som ikke tidligere har været der.
>
> Vi anbefaler således som angivet i geoteknisk rapport, at der udføres sektionsvis understøbning af gavlfundament for at sikre at der ikke sker yderligere sætninger."

I mail af 1/4 2016 til klageren har [ingeniørfirma 2] videre bl.a. bemærket:

> "Jeg bekræfter at jeg vurderer at det er jordens bæreevne som forårsager revner.
> …
> Jeg har svært ved at vurdere hvordan revner fortsat udvikler sig, men kan bare konstatere at det gør de, og jeg mener det er jordens bæreevne som er problemet.
>
> [Geotekniker] vurderer at revner har udviklet sig, og han husker ikke at der var revne i fundament tidligere."

Klageren har indhentet et tilbud af 31/5 2016 fra en murermester, hvoraf det bl.a. fremgår:

> "Fundament understøbes udefra og støbes af flere gange i samråd med [geotekniker] fra [ingeniørfirma 2]. Dybde på understøbning ca. 40-50 cm. Eks. muret gavl nedtages og ommures som nuværende gavl og filses med Skagen Gul. Gavlen er så medtaget at den ikke kan reddes.

Understøbning, Bortkørsel af jord, Beton og jern, Reetablering af græs m.m.
Pris ex. moms kr. 74.000,00

Gavl nedtages og bortkøres, Opmuring af gavl og zink arbejde med afslutning, Filsning af gavl, Oprydning
Pris ex. moms kr. 130.000,00"

Klageren har indhentet et nyt tilbud af 22/6 2016 fra en anden murermester, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Efter besigtigelse af mur/fundament er skaden på mur / revner så stor at det skønnes at mur skal ommures / fundament understøbes. Ifølge rapport fra [ingeniørfirma 2] er understøbningen under eks. fundament 40-50 cm. Fundament understøbes efter [ingeniørfirma 2's] anvisning.

Arbejdsløn + Materialer I alt 87.500,00

Reetablering, såning af græs, bortkørsel af overskuds jord er indholdt. Mur nedtages og bortkøres, opmuring som eks. mur, nyt zink for oven. Væg filtses gul, oprydning samt bortkørsel af affald.

Arbejdsløn + Materialer I alt 144.000,00

Subtotal: 231.500,00
25,00% moms: 57.875,00
Total DKK: 289.375,00"

Klageren har kontaktet en bygningskonstruktør, som i mail af 31/8 2016 til klageren efter en besigtigelse af ejendommen den 29/8 2016 har anført:

"Ja jeg kan bekræfte, at jeg er enig med konklusionen i rapport fra [ingeniørfirma 2]."

Selskabet har indhentet en besigtigelsesrapport af 15/11 2016 fra et entreprenørfirma. Af rapporten fremgår det bl.a.:

"Undertegnede er af … Codan forsikring, blevet bedt om at besigtige revner i murværk på gavl mod vest på ovennævnte adresse.

Besigtigelsen blev fortaget d. 10. november 2016. Besigtigelsen er fortaget visuel og der er ikke hugget ind i murværket eller lavet nogle graveprøve for yderligere undersøgelse af bærer og bundforhold.

Det er min helt klare overbevisning at der her er tale om at gavl-fundamentet ikke er ført ned til bæredygtig bund, det viser sig ved, fundamentet sætter sig/synker mellem fundament på langside af hus mod nord og fundament på skillerum mellem soveværelse og børneværelse, på nuværende tidspunkt er det kun facaden i murværket på gavlen der har sat sig/vist synlig skade, det skyldtes formentlig at spændet i klaplaget mellem fundament på langside mod nord og fundament på skillerummel mellem soveværelse og børneværelse kan bære bagmuren så den hænger frit, dette kan dog hurtig konstateres ved at

hugge nogle sten ud af facaden og herfra undersøge om fundamentet er sluppet klaplaget.

**Forslag til udbedring.**
Hele gavlfundamentet skal føres til bæredygtig bund ved understøbning, murværk i facade som har sat sig skal nedtages og bortkøres ca. 25 % af gavlens areal, herefter skal der fuges med expanderende beton mellem fundament og klaplag, udlægning af fugtstandsende lag med et minimums overlæg på 100 mm. Med eksist. Fugtstandsende lag som klæbes sammen med bitumen.

Opmuring af nedtaget murværk, isolering af hulmur samt filtsning af gavl med indfarvet fils. Oprydning og retablering af areal samt bortkørsel af affald som hører denne entreprise til.

**Overslag på udførelse af ovennævnte udbedringsforslag.**

| | |
|---|---|
| Udgifter til ingeniør i forbindelse med understøbning af gavl | Kr. 19.500,00 |
| Understøbning af gavl i samarbejde med ingeniør | Kr. 76.000,00 |
| Udførelse af murerarbejde | Kr. 69.000,00 |
| Byggeplads, retablering af have, håndtering af jord og affald | Kr. 15.000,00 |
| Samlet udgifter i alt excl. Moms. | **Kr. 179.500,00** |

**Murkrone på gavl**
Afskallet og revnet murværk i toppen af gavlen/murkronen mod vest har ikke noget med sætningsskaden at gøre, det er ene og alene en forkert opbygning af murkronen, som er skyld i at denne revner og fryser i stykker, så det er en sag for sig selv."

[Ingeniørfirma 2] har i en opdateret geoteknisk rapport af 14/12 2016 bl.a. anført:

**"2. Boringer/prøvegravninger:**
…
Efterfølgende er der i december 2016 foretaget 2 stk. supplerende geotekniske boringer, boring B2-B3. Boringerne er udført som håndboringer. Boringerne er ført til 1,40-2,20 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.
…
Boringerne er foretaget ud for den nordvestvendt gavl.

I forbindelse med de geotekniske boringer er der foretaget prøvegravninger til bestemmelse af funderingsniveauet. Prøvegravningerne er foretaget umiddelbart ved siden af de geotekniske boringer.
…
**5. Geologiske forhold:**
I den geotekniske boring B1 er der konstateret formodet fyldjord ned til 1,20 meter under terræn, hvor der træffes sandet ler med muldstriber i mægtighed på ca. 0,20 meter ned til 1,40 meters dybde. Herunder træffes aflejringer af senglacialt ler fortsættende til boringens slutdybde.

I den geotekniske boring B2 er der konstateret stærkt muldholdigt fyldjord ned til 2 meter under terræn, hvor der træffes muldholdigt lerjord af formodet tilfyldt råjord fortsættende til boringens slutdybde 2,20 meter under terræn.

I den geotekniske boring B3 er der under 0,80 meter muldblandet fyldjord truffet gruset sand af formodet fyldjord fortsættende til boringens slutdybde 1,40 meter under terræn. Det har ikke været muligt at føre boringen dybere grundet sten.

…

**7. Funderingsforhold:**

På grundlag af ovennævnte boreresultat skal følgende dybde være overholdt som angivet i nedenstående skema samt på boreprofil for at få et bæredygtigt underlag under fundamentet.

| OBL | | | |
|---|---|---|---|
| Boring nr. | Terrænkote | Kote | Ca. m |
| B1 | - | | 1,40 |
| B2 | - | | >2,20 |
| B3 | - | | >1,40 |

…

**8. Konklusion**

Den eksisterende ejendom er opført i 1974. Ejendommen er opført i 1 plan uden kælder.

Prøvegravningerne blev foretaget udvendigt ned langs sokkel og fundament. Underkant af fundamentet er truffet i følgende dybde under terræn.
FUK1: 1,20 mut.
FUK2: 1,20 mut.
FUK3: 1,00 mut.

Ved prøvegravningerne kunne det endvidere konstateres, at der var hulrum mellem murværk i gavlen og sokkelsten flere steder. Denne manglende vedhæftning bør undersøges nærmere. Hvorvidt hulrummet i nogen grad kan have forårsaget de konstaterede skader kan ikke afvises, og det anbefales at hulrummene lukkes med ekspanderende mørtel eller lign., således at der er fuld vedhæftning mellem murværk og sokkelsten.

Det er vores vurdering, at revnedannelserne sandsynligvis skyldes, at fundamentet under husets gavl er placeret i ukontrolleret fyldjord. Ejer oplyser, at der tidligere har ligget en gammel dam, hvor gavlmuren nu er opført. Det er vores vurdering, at Langt de største sætninger, de konstaterede jordbundsforhold taget i betragtning, bør typisk være overstået på nuværende tidspunkt. Der kan fremadrettet forventes mindre sætninger, som følge af krybninger i jorden samt fra omdannelse af organisk materiale.

Ovenstående er forudsat, at der ikke udføres tiltag, som medfører spændingsændringer i jorden.

Den fortsatte udvikling i revnedannelserne kan ikke umiddelbart forklares, idet der ikke er registreret grundvandssænkning, pæleramning i nærheden eller ændring af lastforholdene i ejendommen med mere, som har medført en spændingsændring i jorden under fundamentet. Det er tidligere blevet vurderet, at revnerne ikke er af statisk karakter og således ikke skyldes vindpåvirkning eller lign.

Størrelsen af husets samlet sætningsforløb kendes ikke, og ligeledes kendes størrelsen af de formodet nye sætninger ikke. Såfremt de nye sætninger er af mindre størrelse kan de skyldes den fortsatte krybning eller sætning i jorden.

For at standse sætningerne i konstruktionen kan der udføres en sikring af husets bærende fundamenter ved understøbning af disse. Omfanget af understøbninger skal bestemmes på stedet."

Klageren har i mail af 18/12 2016 til selskabet bl.a. anført:

"Du vil i løbet af de næste par dage blive kontaktet af [rådgiver] fra …, idet de for nyligt foretagne boreprøver fortaget af [ingeniørfirma 2] den 6 december 2016 på … desværre konstaterer, at der er fejl på soklen hele vejen langs vores husgavl.

Jeg tillader mig derfor at sende dig 2 fakturaer fra [ingeniørfirma 2] (for borerapport af 7/7 2015 og rådgivningshonorar for … af 14.06.2016) samt 1 faktura fra [rådgiver] af 30.11.16, som vi har været nødsaget til at betale for at konsultere for at kunne føre bevisførelsen for, at der har været fejl i bæredygtigheden for sokkelkonstruktionen på vores gavlmur.

P.g.a. at Codan har oplyst os, at vi først fik refunderet vores udgifter, når vi kunne bevise, at skaden var dækningsberettiget, sender jeg hermed følgende fakturaer til refusion (vedlagt som bilag):

kr.
7.500 = Faktura-borerapport fra afd.leder …, [ingeniørfirma 2]
3.609 = Faktura-besigtigelse/rådgivning af bygningskonstruktør …, [ingeniørfirma 2]
5.372 = Faktura -Besigtigelse/rådgivning af [rådgiver], …
16.481 = udgifter ialt
5.000 = minus selvrisiko"

Selskabet har indhentet et entreprisetilbud af 5/1 2017, hvoraf det bl.a. fremgår:

**"TILBUD. Vedr. … - sætningsskade i gavl.**
I fortsættelse til vores rapport af 15.11.2016, samt modtaget Geoteknisk undersøgelse fra [ingeniørfirma 2], samt telefonisk samtale med [selskabets medarbejder], fremsendes hermed udbedring af gavl, hvor understøbning af fundament ikke udføres. – til gengæld udføres det i besigtigelsesrapporten anførte.

Arbejderne omfatter og kan tilbydes udført som nedenstående kalkulation:

| | |
|---|---|
| 9,50 | m opgravning v sokkel. |
| 9,50 | m lecasokkel borthugget 2 skifter. |
| 9,50 | m indskæring under dæk. |
| 9,50 | m understøbning til dæk. |
| 19,00 | m lecablokke opmuret |
| 9,50 | m sundulitt 40cm indmuret. |
| 9,50 | m sokkelpap. |
| 8,55 | m2 overvæg murværk nedtaget. |
| 8,00 | understivning. |
| 8,55 | m2 murværk ommuret |
| 9,50 | m afrensning, |
| 9,50 | m2 mugilt 70mm |
| 8,55 | m2 grundfilset hæftemørtel |
| 29,00 | m2 hedvandsrenset |
| 3 | timer eftergang bund. |
| 30,00 | m2 farvefils indfarvet mørtel. |

10,00 m lavt stillads.
9,50 m sokkelpuds.
9,50 m reetablering jord og haveanlæg.
20.00 m afdækning plader.

**DKK ex. moms. 94.760,00"**

Selskabet har i mail af 16/1 2017 til klagerens rådgiver bl.a. anført:

"Jeg har gennemgået [ingeniørfirma 2's] rapport … af 14 december 2016, hvoraf jeg har noteret mig følgende af konklusionen:

…

På dette grundlag fastholder vi vores afgørelse, ligesom vi beklageligvis ikke kan tilbyde erstatning for de rejste krav om rådgivnings/undersøgelsesudgifter, med undtagelse af udgifterne til den seneste rapport fra [ingeniørfirma 2] (kr. 7.500,-), som vi pr. kulance har aftalt at afholde.

Som tidligere oplyst til vores kunde, er de aktuelle revner i gavlvæggen (undtaget revner i murværk i toppen af gavlen/murkronen) dækningsberettiget under ejerskifteforsikring, herunder lukning af hulrum mellem murværk i gavlen og sokkelsten.

Vi har modtaget 3 tilbud på udbedring af revnerne i gavlen. Alle 3 tilbud har medtaget understøbning af gavlen.

Vi har på baggrund af de foreliggende rapporter fra [ingeniørfirma 2] anmodet firmaet …, om et revideret tilbud, hvor understøbning af gavlen ikke er medtaget, tilbuddet følger vedhæftet denne mail. Vi er indforstået med, at reparationen bliver igangsat inden for det i tilbuddet nævnte omfang kr. 94.760,- excl. moms.

…

På grund af vores kundes utryghed ved, at gavlvæggen ikke bliver understøbt, har vi særligt i denne sag valgt at udvide forsikringens løbetid for dækningsberettigede sætningsskader på den nordvestvendte gavl indtil 1. november 2023."

Klageren har kontaktet geoteknikeren fra [ingeniørfirma 2], der i en mail af 31/1 2016 til klageren bl.a. har bemærket:

"Udstøbning af hulrum mellem mur og sokkel vil give en sammenstøbt lastoverførsel mellem de to elementer. Fremtidige sætninger som følge af fundering i ukontrolleret fyldjord vil ikke kunne standses ved en sådan udstøbning.

…

Fra år 1952 og fremefter har der været retningslinjer og normer for geoteknik. En fundering i ukontrolleret fyldjord er ikke i disse normer anvist som alm. god geoteknisk praksis.

…

Det er vores vurdering, at fundamentet skal understøbes til intakte og bæredygtige aflejringer, hvis der skal opnås sikkerhed for standsning af sætningsforløbet."

Selskabets afdelingschef for skadeservice (ingeniør) har den 23/6 2017 – efter sagens indbringelse for nævnet – udarbejdet et notat, hvoraf det bl.a. fremgår:

**"Vurdering af revner i gavlvæg,**
Med baggrund af [ingeniørfirma 2's] rapport … og efter samtaler med dels geotekniker ([ingeniørfirma 2]) og entreprenør …, skitseres følgende situation omkring revner i gavlmurværk:

Der er konstateret hulrum mellem murværk (formur) og sokkelsten - i gavlen.

Der er ligeledes konstateret forvitrede fuger i formur og hulrum mellem murværk i gavl og sokkelsten – flere steder – jf. [ingeniørfirma 2's] rapport ... Endelig er der fra [ingeniørfirma 2's] side vurderet, at langt de største sætninger i jord er indtruffet – jf. [ingeniørfirma 2's] rapport ...

Det synes derfor rimeligt at antage følgende:

Hen over årene har gavlens fundament sat sig (grundet sætninger i jord), men er stoppet nu.

Fundamentet har meget sandsynligt 'sat sig' uensartet i hele fundamentets længderetning, hvorfor murværk har 'hvilet'/overført lodret last uensartet til fundamentet. At der ikke tidligere er opstået revnedannelser skyldes sandsynligvis, at fuger tidligere har haft højere styrke/vedhæftningskraft, men hen over årene er blevet forvitrede og derved har mistet styrke/vedhæftningskraft.

Det vurderes, at de aktuelle revner i gavlmurværk meget sandsynligt stammer fra hulrum mellem gavlmurværk og sokkelsten (dvs. fuger som er helt forsvundet grundet forvitring eller blot fuger med ringe styrke/vedhæftning (forvitrede fuger).

Det antages, at murværk & mørtel i en lang periode – efter gavlens fundament har sat sig – har fordelt lodret last uensartet til fundament.

Da fuger i formur efterhånden er blevet forvitrede/måske er forsvundet helt, er lastforløbet efterfølgende gennem murværk ændret.

Vandret brud i liggefuge – med tillæg af 'skrå-revner' i murværk kan således være opstået som følge af hulrum mellem murværk (formur) og sokkelsten og forvitret fuge og revnedannelse vil sandsynligvis fortsætte indtil gavlmurværk igen finder vederlag på sokkelsten. Herefter vil revnedannelser stoppe – naturligvis under forudsætning af, at største sætninger er indtruffet jf. [ingeniørfirma 2's] rapport ..."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

…

**Udvidet dækning**

…

**1. Dækningen omfatter:**

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

…

- yderligere dækkes forhold ved grunden, der medfører skade på de forsikrede bygninger. Eventuelle forbedringer som følge af skadeudbedringen, som f.eks. et manglende omfangsdræn er ikke dækket af forsikringen."

Nævnet har fået forelagt fotos.

**Nævnet udtaler:**

Klageren har anmeldt, at der er revnedannelser i den pudsede gavl mod nordvest og også indvendigt. Hun har anført, at de geotekniske undersøgelser har vist, at gavlen er fejlfunderet, og at en efterfundering derfor er påkrævet.

Selskabet har anerkendt at dække udbedring af udvendige revner – dog undtaget revner ved murkrone – samt lukning af hulrum mellem murværk og sokkelsten i henhold til entreprisetilbud af 5/1 2017 på 94.760 kr. eksklusiv moms. Selskabet har afvist, at der er nærliggende risiko for fremtidig skade, så en understøbning er nødvendig.

[Ingeniørfirma 2] har på baggrund af geotekniske undersøgelser udarbejdet to rapporter af henholdsvis 22/9 2015 og 14/12 2016. Af rapporterne fremgår, at der er en langsgående vandret revne løbende i den nederste del af gavlen og mindre skråtløbende revner op i gavlen nede fra soklen. Disse revner har tidligere været forsøgt udbedret, men er gået op igen. Det fremgår af den sidste rapport, at der er konstateret varierende jordbundsforhold langs gavlen, og at fundamentet ikke er ført helt ned til oversiden af bæredygtigt lag.

21. 90588

[Ingeniørfirma 2] har i den sidste rapport anført, at revnedannelserne vurderes at skyldes, at fundamentet under gavlen er placeret i ukontrolleret fyldjord, men at langt de største sætninger – de konstaterede jordbundsforhold taget i betragtning – typisk bør være overstået på nuværende tidspunkt. Der kan fremadrettet forventes mindre sætninger. Størrelsen af disse formodede nye sætninger kendes ikke. Der er konstateret hulrum mellem murværk i gavl og sokkelsten, og det kan ikke afvises, at dette i nogen grad kan have forårsaget skaderne. Det anbefales, at hulrummene lukkes med ekspanderende mørtel eller lignende. Ingeniørfirmaet anfører, at for at standse sætningerne i konstruktionen kan der udføres en sikring af husets bærende fundamenter ved understøbning af disse.

Geoteknikeren fra [ingeniørfirma 2] har i mail af 31/1 2016 til klageren uddybet, at det er firmaets vurdering, at fundamentet skal understøbes til intakte og bæredygtige aflejringer, hvis der skal opnås sikkerhed for standsning af sætningsforløbet.

Klageren har kontaktet en bygningskonstruktør, som har foretaget besigtigelse den 29/8 2016 og i mail af 31/8 2016 til klageren har anført, at han er enig i konklusionen i den første rapport fra [ingeniørfirma 2].

Selskabet har indhentet en vurdering fra en ingeniør fra [ingeniørfirma 1], som har foretaget besigtigelse og i mail af 14/1 2016 til selskabet blandt andet har anført, at han vurderer, at de fremtidige sætninger vil være meget små og sandsynligvis ikke føre til nye revner. Han foreslår, at der alene sker udbedring af revner/fuger.

Selskabet har indhentet en besigtigelsesrapport af 15/11 2016 fra et entreprenørfirma. I denne rapport vurderes det, at fundamentet for gavlen synker, og at det på nuværende tidspunkt kun er facaden på gavlen, der har synlige skader, da bagmuren formentlig er i spænd med klaplaget. Det foreslås, at der udføres understøbning, og firmaet har afgivet et tilbud herpå. Klageren har herudover indhentet to andre tilbud på understøbning af gavlen.

Selskabet har under nævnssagen indhentet et notat af 23/6 2017 fra selskabets afdelingschef for skadeservice (ingeniør), der vurderer, at fundamentet over årene har sat sig uensartet i hele fundamentets længderetning, men er stoppet nu. De aktuelle revner i gavlmurværk stammer meget sandsynligt fra hulrum mellem galvmurværk og sokkelsten og fremkommer nu, fordi fuger hen over årene er blevet forvitrede og dermed har mistet styrke/vedhæftningskraft.

Nævnet bemærker, at en understøbning har til formål at modvirke fremtidige sætningsskader, og at det efter forsikringsbetingelserne er en nødvendig betingelse for, at selskabet kan pålægges at yde dækning for en så omfattende foranstaltning, at der konkret foreligger nærliggende risiko for skade. Det kan ikke i sig selv medføre et krav på dækning, at det godtgøres, at funderingen ikke er ført helt ned til overside af bæredygtigt lag. Det er klageren, der har bevisbyrden for, at der er nærliggende risiko for skade, hvis ikke der foretages understøbning.

Nævnet bemærker videre, at selskabet har tilbudt klageren at forlænge forsikringstiden med 3 år til den 1/11 2023. Hvis den udbedring af skaderne på gavlen, som selskabet har tilbudt, viser sig utilstrækkelig, har klageren således mulighed for at rette henvendelse til selskabet på ny.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er en sådan risiko for, at gavlens fundament yderligere vil sætte sig væsentligt med skade til følge, at der foreligger en nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning for en understøbning af fundament.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det gennemgående er ingeniørernes vurdering, at der alene kan forventes beskedne restsætninger for fundamentet. Nævnet har også lagt vægt på, at der er konstateret hulrum mellem sokkelsten og gavlmurværk, hvilket må antages at have svækket murværket. En udbedring af dette forhold er indeholdt i selskabets erstatningstilbud. Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der i øvrigt er dækningsberettigende revner, herunder ved murkrone eller indvendigt.

Nævnet har for så vidt angår revner ved murkrone lagt vægt på, at murkronen er blevet ændret efter klagerens overtagelse af ejendommen, og at nævnet derfor ikke finder det bevist, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at revnerne ved murkrone har sammenhæng med gavlens fundering. I entreprenørfirmaets besigtigelsesrapport af 15/11 2016 hedder det således, at afskallet og revnet murværk i toppen af gavlen/murkronen ikke har noget med sætningsskaden at gøre.

Nævnet har for så vidt angår indvendige revner lagt vægt på, at nævnet ikke finder det bevist, at der er indvendige revner, som kan henføres til sætninger af fundament, eller som i øvrigt på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende skade.

Det fremgår af sagen, at selskabet har betalt for de to geotekniske undersøgelser. Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for klagerens øvrige udgifter til byggeteknisk rådgivning, idet nævnet finder, at denne rådgivning ikke har ført til afklaring af yderligere dækningsberettigende forhold end allerede anerkendt af selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels