Ankenævnet for Forsikring

Den 24. januar 2018 blev i sag nr. 91377:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for sætningsskader.

Selskabet har anført, at de skæve gulve i ejendommen er beskrevet i tilstandsrapporten, og at klagerne ikke har bevist, at der herudover er dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet har endvidere henvist til, at policen har taget forbehold for årsagen til og krav afledt af ikke vandrette og fjedrende gulve eller af revnedannelser i indvendige vægge i kælder.

Det fremgår af sagen, at ejendommen ifølge oplysninger fra kommunens byggesag er opført i 1955-56 med tilbygninger opført i 1978-79 og 1989-90. Af tilstandsrapporten og forsikringspolicen fremgår dog, at opførelsestidspunktet er 1958. Klagerne overtog ejendommen den 1/5 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 15/3 2015.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

> **"Registrering af bygningens tilstand**
> …
> **4. Fundament/sokler**
> 4.2 Sokkel K1 Der ses små revner i sokkel mod øst.

		Note: Revnerne vurderes at være af mindre betydning.
…		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulvene fjedrer, ej vandrette i værelse og bryggers i stueplan. Note: Vurderes uden betydning for bygningsdelens funktion.
	K1	Gulvene fjedrer, ej vandrette i stue/køkken i stueplan. Note: Vurderes uden betydning for bygningsdelens funktion.
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	Revner i indvendige vægge i kælderplan. Note: Revnerne vurderes at være af mindre betydning."

Af klageskemaet af 25/9 2017 fremgår bl.a.:

> **"2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)**
> Mine klienter ønsker dækningstilsagn fra Topdanmark til udbedring af sætningsskaderne samt årsagerne til sætningsskaderne.
>
> Derudover ønskes dækning af mine klienters omkostninger til [ingeniørfirma] og advokat."

Klagernes advokat har i brev af 25/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Mine klienter overtog ovennævnte ejendom den 1. maj 2015 og konstaterede herefter en række skader ved ejendommen, herunder sætningsskader.
> …
> Topdanmark har den 17. maj 2017 … afvist at dække en konstaterede skade på ovennævnte ejendom, hvilket er baggrunden for, at sagen indbringes for Ankenævnet.
> …
> Konkret er parterne uenige om, hvad årsagen er til en række sætningsskader, som er konstateret på ovennævnte ejendom, samt hvorvidt forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Det er min klients og [ingeniørfirmas] opfattelse, at sætningsskaderne skyldes fejlfundering af bygningen. Til dokumentation heraf vedlægges [ingeniørfirmas] rapporter …
>
> [Ingeniørfirma] har derudover i en efterfølgende e-mail af 30. juni 2017 oplyst følgende:
>
> - *Generelt kan man sige, at undersøgelserne ikke er fyldestgørende, idet det i den geotekniske rapport skrives, at det antages, at bygningen ikke er pælefunderet. Det vides således fortsat ikke med sikkerhed og bør derfor undersøges nærmere, men ved de undersøgelser, der er foretaget, er det konstateret, at der ikke er pæle i de undersøgte områder, altså under de bærende midterskillevægge.*
>
> - *Den udførte geotekniske rapport understøtter, at den oprindeligt udførte fundering er fejlagtigt udført, idet rapporten fastslår, at der, i hvert fald i nogle områder, ikke er pælefunderet, som beskrevet på originaltegninger og at der er funderet på sætningsgivende aflejringer.*
>
> - *I den geotekniske rapport er det angivet, at der er målt differenssætninger på den oprindelige bygning på ca. 139 mm, målt fra højeste punkt til laveste punkt. Ud fra dette og bygningens alder, har geoteknikeren beregnet, hvilke sætnin-*

ger, der kan forventes i fremtiden - angivet til ca. 14-16 mm. Det kan ikke vides, om dette er korrekt, idet det højeste punkt også kan have sat sig, (de målte koter/sætninger er differenssætninger og ikke totalsætninger) - vi kan ikke vide om det har og i givet fald hvor meget, men vi vurderer, at det ikke er sandsynligt, at det ikke også skulle have sat sig. Hvis dette punkt også har sat sig, er den samlede sætning større end de målte 139 mm og i givet fald, vil de fremtidige sætninger være større end beregnet af det geotekniske firma.

- *Det er vores vurdering, at der, baseret på de fremsendte undersøgelser, er betydelig risiko for skader, også større skader, i fremtiden, både pga. de allerede indtrufne sætninger og de fortsatte sætninger, som med meget stor sandsynlighed vil komme, men også sammenholdt med de forkert udførte murgennembrydninger, der er udført i krybekælderen.*

- *Det er fortsat vores vurdering, at det ikke er de forkert udførte murgennembrydninger i kælderen, som overordnet er skyld i det skæve gulv i køkkenet, men vi vurderer fortsat, at de kan være medvirkende hertil, lokalt. Den overordnede årsag vurderer vi fortsat skyldes fejlfundering of bygningen.*

De af Topdanmark foretagne geotekniske undersøgelse vedhæftes … [Geoteknikfirmas] bemærkninger til [ingeniørfirmas] svar af 30. juni 2017 vedhæftes som bilag 8.

[Ingeniørfirma] har følgende kommentarer til bilag 8:

- *For så vidt angår pkt. 1 og 2 er det vores opfattelse at TopDanmark og deres rådgiver [geoteknikfirma] erklærer sig enig i at ejendommen er fejlagtigt funderet, dels som følge af manglende pæle, dels som følge af fundering på sætningsgivende lag.*

- *Med hensyn til pkt. 3 er vi uenige i at fremtidige sætninger alene kan beregnes som differenssætninger, uden at totalsætningerne indgår som en parameter.*

- *Endvidere er sådanne beregninger behæftet med en endog meget stor usikkerhedsmargen.*

- *Der er således efter vores opfattelse ikke belæg for at maksimere fremtidige sætninger til den nævnte størrelse.*

- *Med hensyn til pkt. 4 og 5 er vi ikke enige i at skaderne nødvendigvis skulle manifestere sig efter kort tid og vi fastholder vores opfattelse af at de udførte gennembrydninger udgør en risiko for ejendommen.*

Det fastholdes på baggrund af ovenstående samt de vedlagte rapporter, at der er tale om en dækningsberettiget skade, idet der er tale om fejlfundering af bygningen. Det må forventes, at skaden nedsætter husets værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Derudover må det forventes, at der fremadrettet vil opstå yderligere og betydelige sætninger, hvorfor der i ejerskifteforsikringens forstand er nærliggende risiko for skade."

I brev af 19/10 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi har gennemgået sagen på ny, men vi må meddele, at vi fastholder de tidligere afgørelser af sagen, da der ikke foreligger et dækningsberettigende forhold i ejerskifteforsikringens forstand ved funderingsforholdene på ejendommen, der går ud over det nævnte i tilstandsrapporten.

Der er ligeledes taget et forbehold på policen, der omhandler det anmeldte forhold.
…
Policen indeholder følgende relevante forbehold
'Undtaget er årsagen til og krav afledt af revnedannelser i indvendige vægge i kælderen.'
'Undtaget er årsagen til og krav afledt af ikke vandrette og fjedrende gulve.'

Her får I vores vurdering af sagen
Vores kunders advokat anmelder kort efter overtagelsen, at der er skæve gulve i den oprindelige del af ejendommen fra 1955/1956.

Forholdet er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 7.1 med karakteren K1, der beskriver mindre alvorlige skader, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Vi mener ikke, at forholdet er klart beskrevet, da vores kunder kunne tage forholdet i betragtning ved købet af ejendommen.

Skævheden har, som den byggesagkyndige anfører, ikke nogen betydning for gulvenes funktion.

Vi har ligeledes taget et forbehold for policen for årsagen til og krav afledt af ikke vandrette og fjedrende gulve.

For at imødekomme vores kunder har vi indgået i en nærmere dialog og undersøgelse af funderingsforholdene i den oprindelige del af ejendommen for at finde ud af, hvad årsagen til skævheden var.

Der er i den forbindelse udarbejdet to geotekniske rapporter. Den første bygger på en visuel besigtigelse (fællesbesigtigelsen den 13. september 2016). Da denne ikke kom årsagen meget nærmere, blev der udarbejdet en egentlig geoteknisk undersøgelse, hvor der blev udført nivellement og håndboringer.

Konklusionen i den geotekniske rapport af 7. april 2017 er som følger:

> *'På baggrund af de målte sætninger og prøvegravninger må det konstateres at hovedhuset fra 1955 er funderet på sætningsgivende aflejringer, og at pæle, vist på bygningstegninger, sandsynligvis ikke er blevet udført.*
>
> *Sætninger aftager eksponentielt med tiden ved alt andet lige forhold. Antages det, at de initiale sætninger ved år 1 er ca. 20-25 mm og at de målte differenssætninger efter 62 år er 136 mm, kan de fremtidige sætninger de næste 50 år beregnes til 14-16 mm for det sydvestlige hjørne og relativt mindre, hvor de målte sætninger er tilsvarende mindre.*
>
> *De fremtidige sætninger vil, i lighed med tidligere sætninger, sandsynligvis ikke medføre revner af betydning, men vil forøge skævhederne.'*

Vi er således ikke uenige med vores kunder og deres rådgivere omkring, at den oprindelige del af ejendommen fra 1955/1956 er funderet på sætningsgivende aflejringer.

Vi har heller ikke lagt skjul på, at der sandsynligvis ikke er pæle under de murede bjælker under gulvet.

Spørgsmålet er således alene, om de konstaterede funderingsmæssige forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi har ved vores afvisning heraf lagt til grund, at ejendommen vurderes maksimalt at sætte sig 14-16 mm over de næste 50 år ved det syd/vestlige hjørne og mindre for den øvrige del af ejendommen.

Vi mener ikke, at dette medfører en væsentlig anden eller større vedligeholdelsesbyrde, end man ellers må påregne ved en ejendom fra 1955/1956.

Vi henviser til Nævnets kendelser 77.255, 84.816, 73.457 og 84.672.

Ejendommen, der på nuværende tidspunkt er 62 år gammel, bærer ikke præg af at være sætningsskadet. Der ses ikke revner af betydning på nuværende tidspunkt, hvorfor det for fremtiden heller ikke vurderes at ville opstå.

Denne vurdering ses også at være i tråd med geoteknikerens vurdering, da han oplyser, at det fremover sandsynligvis ikke vil medføre revner af betydning.

De er alment kendt, at en ejendoms sætningsforløb aftager eksponentielt med tiden. I dette tilfælde er der tale om en 62 år gammel ejendom, hvorfor restsætningerne allerede af den grund må antages at være begrænset.

Vi kan således ikke anerkende vores kunders rådgivers præmis om, at der vil opstå større skader i fremtiden. Det kan undre, at disse større skader endnu ikke er indtruffet efter 62 år. Der er ingen dokumentation, der understøtter rådgiverens påstand.

Vi er klar over, at gulvene er skæve, men dette er vores kunde også orienteret om i tilstandsrapporten, hvorfor vi kan hjælpe med opretningen heraf. Der er også taget forbehold herfor på policen.

Vi mener, at vores kunder må tåle, at gulvet måske sætter sig med maksimalt 14-16 mm over de næste 50 år, når de har oprettet det. Det skal hertil bemærkes, at fordi restsætningen er mellem 14-16 mm, er det ikke ensbetydende med, at gulvet vil sætte sig i tilsvarende omfang.

Vores kunders rådgiver anfører ligeledes, at en medvirkede årsag til det skæve gulv er murgennembrydninger i krybekælderen. Dette forhold, mener vi dog ikke, har nogen særlig betydning.

Vi henviser i den forbindelse til geoteknikerens svar af 11. august 2017. Her skriver han, at *'Vi har ikke lavet en detaljeret vurdering af konsekvensen af de udførte murgennembrydninger eller om de er forkert udført. En skade som konsekvens af en uheldigt placeret murgennembrydning, vil efter vores skøn opstå kort efter udførelsen, og vil vise sig som en lokal skade/sætning, såsom en lunke i gulvet eller en revne i indvendig væg.'*

Endvidere skriver han *'De målte skævheder i gulvet følger ganske godt de målte sætninger af huset. Vi vurderer, at gulvets skævheder skyldes sætninger. Der er ikke konstateret lokale lunker i gulvet eller revner.'*

Vi finder derfor vores kunders rådgivers udsagn udokumenterede og uden udgangspunkt i ejendommens skadebillede/mangel på samme.

Advokat- og rådgiverudgifter:
Vores kunders advokat og rådgiver har ikke haft nogen indflydelse på udfaldet af denne sag, som heller ikke er omfattet af forsikringen. Allerede af den grund kan vi ikke dække omkostningerne til dem.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi vurderer på den ovennævnte baggrund, at funderingsforholdene på ejendommen ikke udgør en bygningsskade, da det ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i samme vedligeholdelsesstand. Gulvenes skævhed er vores kunde orienteret om i tilstandsrapporten samt policen, hvorfor de selv må rette gulvet op.

De forventede fremtidige sætninger har ligeledes ikke et sådant omfang, at de giver nærliggende risiko for skade. Det er ikke sandsynliggjort, at der for fremtiden er forhold ved ejendommen, der giver et væsentligt anderledes vedligeholdelseskoncept, end man ellers kan påregne ved en 62 år gammel ejendom."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af ingeniørrapport af 1/3 2016 fremgår det bl.a.:

"Generelt:
Nærværende notat er udarbejdet for [klagerne], som ejere af Ejendommen …

Notatet er udarbejdet da der, kort efter overtagelsen af ejendommen er konstateret et større fald/sætning på/af gulv i køkken. Ejer oplever endvidere at, sætningen/faldet fortsat udvikler sig.
…
Ejendommen består af følgende:

- Oprindeligt hus, med krybekælder under del af huset, fra 1955-1956.
- Tilbygning i forlængelse af oprindelig bygning, med kælder, fra 1978-1979.
- Yderligere tilbygning fra 1989-1990 i forlængelse af første tilbygning.

…
Observationer/registreringer:
Ved besigtigelsen d. 5. november 2015 blev følgende forhold observeret og registreret:

1. Kraftigt fald på/sætning af gulv, forløbende fra vest mod øst, (på langs i køkkenet), med størst fald mod det nordøstlige hjørne. Faldet er målt til ca. 100 mm, over en længde på ca. 5,0 m, altså ca. 20 mm pr. meter, hvilket er et meget kraftigt fald. Faldet er registreret til at starte fra stuen i tilbygning og derfra falde mod den østlige facade, (køkkenvindue mod have/Vej). Faldet er registreret til at være størst på de sidste ca. 2,0 meter mod facade mod øst/vej og størst mod køkkenets nordøstlige hjørne, (den side af køkkenet, som vender mod entre/bad). Køkkengulvet er i den ende, som vender mod stue i tilbygning,

målt til at have et mindre fald fra bygningens sydlige side mod den nordlige side. Det tværgående fald øges, jo længere mod bygningens østlige ende, (facade mod vej), der måles. I tilstandsrapporten er det omtalt, at gulve er fjedrende og ikke er vandrette, men forholdet er vurderet som uden betydning, (K1).

Se fotobilag 1, 2 og 3.

2. Der er foretaget destruktivt indgreb i køkkengulv i det nordøstlige hjørne af køkkenet. Der er foretaget opskæring for syning af, om der er udført gulvopbygning, som evt. kan være årsag til faldet på køkkengulvet. Ved besigtigelsen af opskæringen kunne det imidlertid konstateres, at der ikke er udført gulvopbygning ovenpå selve etagedæksbjælkerne. Etagedæksbjælkerne udgør det direkte underlag for gulvbrædder, (formentlig de oprindelige), hvorpå er lagt gulvbelægning – uden strøgulvsopbygning. På den baggrund kan det konstateres, at det er selve etagedækket og dermed etagedækkets understøtninger i form af langsgående vægge, (vægge gående fra vest mod øst), i krybekælder og disses fundamenter, som har sat sig og forårsaget faldet på køkkengulvet og ikke en evt. strøgulvsopbygning.

I køkken kunne det desuden observeres, at der er opstået revner ved døre, mellem dørkarme og bundstykker, som følge af sætningerne/faldet på køkkengulvet.

Se fotobilag 4 og 5.

3. Vægge i krybekælder under køkkengulv er besigtiget af flere omgange. Ved besigtigelserne har det kunnet konstateres, at der er markante sætninger i langsgående vægge i krybekælder, som understøtter gulv i køkken. Det har endvidere kunnet konstateres, at sætningernes omfang og størrelse, følger mønsteret af det fald, som har kunnet måles og konstateres på køkkengulvet.

Det har desuden været muligt at konstatere, at de fremskaffede tegninger fra … Kommunes byggesags arkiv, fra det oprindelige hus opførelse, viser, at det oprindelige hus er opført med piloterede fundamenter, (dvs. pælefunderet), hvilket kraftigt indikerer, at der på opførelsestidspunktet er konstateret dårlige/sætningsgivende jordbundsforhold i det pågældende område. Det kan ydermere konstateres, at de langsgående indervægge, gående fra vest mod øst, ligeledes er piloterede og at piloteringen af disse er mere omfattende i den sydlige side end i den nordlige side, både hvad angår antallet af pæle og dybden af pælene. Dette understøtter de konstaterede sætningsmæssige forhold, idet sætningerne er størst i det område, hvor der er færrest pæle, til lavest dybde.

Der henvises her også til tegning med rammeplan fra opførelsen af huset, af d. 30/10 1955, hvortil dog skal bemærkes, at facaderne, som er angivet med øst og vest betegnelse er angivet forkert, idet facade mod vej er facade mod øst og ikke mod vest, som det står angivet på tegningen. Facaderne mod nord og syd har korrekt betegnelse. Det vides ikke med sikkerhed om der er piloteret på den angivne måde, men sætningerne indikerer det kraftigt.

Forhold vedr. sætninger i indvendige skillevægge, er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Se fotobilag 6, 7, 8 og 9.
…

Vurdering/konklusion vedr. observationer/registreringer:

…

Ad 1,2 og 3)

Det er vores klare vurdering, at faldet/hældningen på gulvet i køkken skyldes sætninger af understøttende bærende langsgående skillevægge, som, iht. de oprindelige tegninger, er gennemgående til krybekælder og understøttet at fundamenter, der er piloteret/pælefunderet. Det er vores vurdering, baseret på de på stedet observerede forhold, samt førnævnte tegninger, at piloteringen, som i sin tid er foretaget, ikke har været tilstrækkelig i det pågældende område, hvilket over tid har udløst de sætninger, som kan observeres, hvilket igen har udløst de skader, fald og hældninger, som kan ses på stedet. Undertegnede vurderer, bl.a. på grundlag af ejernes oplysninger om, at de vurderer, at gulvet fortsat sætter sig, at sætningerne meget vel, fortsat kan være aktive. Baseret på disse forhold, kan det med en vis sandsynlighed konkluderes, at piloteringen ikke har været tilstrækkelig, enten ved at afstanden mellem pælene har været for stor eller også ikke har været tilstrækkelig dyb eller en kombination heraf.

Derudover, er det undertegnedes vurdering, at der lokalt kan være opstået mindre sætninger af etagedækket mv. pga. de mange svækkelser, der, ved diverse ombygninger gennem tiden, er foretaget i væggene i krybekælder. Disse burde have været udført med en blivende/permanent understøtning og generelt set med meget større omhu og i meget bedre håndværksmæssig udførelse, end tilfældet er. Det udførte kan på ingen måde karakteriseres som værende udført efter god håndværksmæssig skik.

Det foreslås, at der optages dele af eller hele køkkengulvet, for at få iværksat geotekniske undersøgelser af funderingsforholdene under de langsgående bærende skillevægge og på baggrund af disse undersøgelser, udarbejdes forsvarligt efterfunderingsprojekt til udførelse, således at det sikres at funderingsforholdene under bygningen er i orden.

Da der kun ses små, sædvanlige revner, som enten kan være svindrevner eller ubetydelige differenssætningsrevner, i udvendige sokler i øvrigt, er det undertegnedes vurdering, at de utilstrækkelige funderingsforhold begrænser sig til de 2 langsgående indvendige bærende skillevægge og primært skillevæggen længst mod nord. Forinden udførelsen/opretningen af forhold, nævnt under pkt. 4, bør der udarbejdes detaljerede beskrivelser og tegninger, for prisindhentning og korrekt udførelse.

…

Økonomi:

Alle nævnte priser, skal ses som overslagsvurderinger, som er baseret på V&S Prisbogen 2016 samt erfaringspriser fra lignende arbejder. Der er især vedr. efterfundering, en vis usikkerhed forbundet med priserne.

…

Ad 1, 2 og 3)

Optagning/demontering af gulv i køkken	20.000,- kr.
Udførelse af supplerende geotekniske undersøgelser/kontrol	30.000,- kr.
Udførelse af efterfundering af langsgående bærende skillevægge	200.000,- kr.
Udførelse af murreparationer i langsgående bærende skillevægge	50.000,- kr.
Opretning og lægning af nyt gulv i køkken	50.000,- kr.
Ad 1, 2 og 3) i alt, ekskl. moms	350.000,- kr.
Ad 1, 2 og 3) i alt, inkl. moms	437.500,- kr."

I geoteknisk ingeniørnotat af 26/9 2016, indhentet af selskabet, hedder det bl.a.:

"I henhold til aftale fremsendes hermed indledende vurdering af anmeldte skade.

Baggrund
Huset er iht. … Kommunes byggesagsarkiv opført i 1955 med fuld krybekælder. Der er udført en tilbygning til eksisterende byggeri i 1985 indeholdende fuld kælder.

Eksisterende hus er iht. byggesagsarkivets materiale udført på pæle, hvorimod tilbygningens funderingsprincip ikke kendes.

Af pæleplanen fremgår det, at 'overside af fast bund' er faldende fra syd imod nord. 'Overside af fast bund' er jf. byggesagsarkivets tegninger beliggende 2,5 m u. t. (meter under nuværende terræn) imod syd samt 3,3 m u. t. imod nord. Pælene er af dimensionen 15 cm x 15 cm og jf. pæleplanen udført i jernbeton. Det kan endvidere af pæleplanen konstateres, at pælene imod syd er planlagt udfør med pæletop 1,0 m u. t. og med pælespids 2,5 m u. t. Pælene imod nord er planlagt udført med pæletop 1,0 m u. t. og med pælespids 4,0 m u. t.

Der er konstateret fald i gulvet i husets stue, faldende fra vest imod øst. Der er ikke konstateret udvendige sætninger/revner i ydervægge/yderfundamenter.

… er den 15. august 2016 blevet rekvireret af Topdanmark til at deltage i en fælles besigtigelse af bærende vægge i krybekælderen til at om muligt finde en sammenhæng imellem sætninger i gulvet beliggende i stueetagen og funderingen af denne.

Registreringer
Huset er beset den 13.09.2016 sammen med taksator, 2 rådgivere og ejer.

Der kunne udvendigt ikke konstateres sætningsrevner.

I stueplan kunne det konstateres, at gulvet faldt som nævnt i baggrundsinformationen mod øst. Der kunne indvendigt ikke konstateres revnedannelser i indervægge i stueetagen. Det kunne konstateres, at dørkarme i bærende vægge ikke bandt, men at der var skævheder under bundstykket, se foto 1 og 2.
…
I krybekælderen kunne der konstateres, at der i den nordliggende tværgående murbjælke er foretaget flere gennemhulninger i til rørføring samt adgangsveje til de mindre krybekælderrum. Af foto 3, 4 og 6 fremgår de adgangsveje som er lavet gennem væggene, af foto 5 fremgår en konstateret revne imellem adgangsvej ved foto 4 og husets midte (lokalitet for foto 3-6 er markeret på figur 2).

Det kunne derudover konstateres, at en gennemgående langsgående træbjælke, som holder stueetagegulvet, var blevet skåret over og klodset op, snitfladen så ud til at være af nyere dato (se billede 7). Træbjælkelaget viste i øvrigt ikke tegn på nedbrydning.
…
Af figur 3 (nedenfor) fremgår det, at den bærende murbjælke, som er vist på foto 4-6, har kraftige afvigelser i forhold vandret. På baggrund af den visuelle bedømmelse vurderes det laveste punkt at være beliggende omtrent 2-3 meter det østvendte yderfundament.
…
Overordnede jordbundsforhold
Til afdækning af mulig årsag til skaderne har vi gennemset ældre flyfotos og kort.
…

På ældre kort er der observeret tegn på en afvandingsgrøft, denne kunne dog ikke genfindes på flyfotos. Da præcisionen af de historiske kort kan være tvivlsomme, kan der ikke drages en direkte parallel imellem det historiske kort og husets placering.

Vurdering
Det er … vurdering, at der er udført svækkelser (i form af gennembrydninger) af de bærende murbjælker hvorpå træbjælkelaget ligger af, uden at foretage passende udvekslinger. Murværket har derfor mistet sin bjælkevirkning.

På den baggrund er det vores vurdering at de udførte svækkelser, har medført sætninger i bjælkelaget og det overliggende gulv. Gulve i tilstødende rum er renoveret og her ses ikke sætninger.

Det er vores opfattelse på baggrund af de manglende skader i indervægge i stueetagen, analyse af pælenes placering i forhold til dørhuller og de observerede skævheder under fodstykker, at murværket i stueplan har bjælkevirkning og kan spænde over de stykker murbjælke, som står umiddelbart over pælene.

Det kan dog ikke fuldstændigt udelukkes at sætningerne skyldes bæreevnesvigt i pælene, eller alternativt at murbjælken er direkte funderet på sætningsgivende aflejringer. Det er … vurdering, at eftervisning af pælenes bæreevne kan være vanskelig. Det er endvidere vores vurdering på baggrund af fraværet af sætningsrevner i ydervægge, at pælenes bæreevne i under ydervægge i praksis er tilstrækkelig.

Ejers rådgiver ønskede i forbindelse med besigtigelsen, at der blev udført en egentlig geoteknisk undersøgelse, som kan belyse jordbundsforholdene omkring og under pælene.

Vi anbefaler derfor at der et nivellement af sokkel og gulv, i krybekælder udføres en håndboring og en prøvegravning udfor pæl under murbjælke iht. tegning, og en egentlig geoteknisk referenceboring ved østgavl til 5,0 m.u.t."

Klagerne har herefter indhentet ingeniørnotat af 30/1 2017, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Af den tilsendte mail, fremgår det, at [geoingeniørfirma] mener, at gulvets meget store sætninger/fald, alene skyldes de etablerede åbninger i murede vægge i krybekælder, men at det ikke fuldstændig kan udelukkes, at sætningerne skyldes bæreevnesvigt i pælene alternativt at murbjælken er direkte funderet på sætningsgivende aflejringer. Der beskrives efterfølgende forslag til undersøgelsesmetode, til fastlæggelse af årsag til sætninger mv.

Vi har besigtiget forholdene endnu engang for at se på den murede vægs bølgende forløb i forhold til de oprindelige bygningstegningers angivelse af placering af pæle. Ved besigtigelsen kunne vi konstatere, at muren har højdepunkter nogenlunde hvor pælene er angivet på de originale tegninger, mens der er større sætninger i fagene mellem pælene. Dette indikerer, at pælene er sat i bæredygtige aflejringer, men at der ikke er udført en tilstrækkelig fundamentsbjælke mellem pælene. Af de originale snittegninger fremgår et støbt fundament under væggene i krybekælderen. Disse er ikke beskrevet nærmere.

På baggrund af ovenstående, har vi vurderet på den foreslåede undersøgelsesmetode, i samarbejde med geotekniker … fra … og fundet den tilstrækkelig dog således, at denne bør suppleres med en indledende undersøgelse af, om der er udført fundamentsbjælker mellem pælene eller ej og om disse i givet fald er udført med tilstrækkelig styrke/stivhed. Hvis der ikke er og/eller de ikke er udført med tilstrækkelig styrke/stivhed, vil dette efter

vores opfattelse, være årsagen til de markante sætninger/faldet på gulvet og en egentlig undersøgelse af pælenes bæreevne, vil således kunne undlades.

Da der er markant forskel på sætningerne/faldet af gulvet i, de 2 sider i krybekælderen og de originale tegninger viser forskellig afstand mellem pælene under de 2 vægge, er dette ydermere med til at indikere, at det er fundamentsbjælker mellem pælene eller mangel på samme, som er årsag til problemet.

Vi skal desuden fastholde, som også anført ved seneste fælles besigtigelse på stedet med geoteknikeren fra …, at de opståede sætninger ikke alene kan stamme fra de udførte åbninger og tiltag i krybekælderen, da sætninger over åbningerne som vi har kunnet måle, ikke er tilnærmelsesvis så store, som sætningerne/faldet på gulvet. De kan dog være medvirkende årsag."

I geoteknisk undersøgelsesrapport af 7/4 2017 indhentet af selskabet hedder det bl.a.:

"1. Baggrund og formål
I henhold til anbefaling … fremsendes hermed geoteknisk undersøgelse af jordbundsforhold og funderingsforhold for ejendommen ... Huset er iht. … kommunes byggesags arkiv opført i 1955 med krybekælder. Huset er iht. tegninger opført på pæle. Der opføres i 1985 en tilbygning med fuld kælder. Undersøgelsen omfatter kun hovedhuset fra 1955.

Formålet med undersøgelser er,

- At undersøge jord og grundvandsforhold ved bygningen
- At påvise pælefundering under murede bjælker under gulv.
- At danne grundlag for vurdering af fremtidige sætninger

2. Besigtigelse, undersøgelser og nivellement
Huset er beset den 28. marts 2017. Revnebilledet er beskrevet i notat ref. 1.

Der er foretaget et relativt nivellement af overkant sokkel og gulv i køkken-alrum.

Klaplag i krybekælder er hugget op og der foretage prøvegravninger (G1 og G2) under de murede bjælker.

Der er udført en håndboring B1 placeret udfor hvor de største sætninger er målt, se figur 1. Under borearbejdet er der registreret laggrænser og optaget omrørte prøver.

Terrænkoten ved borepunktet er bestemt, idet der som højdefikspunkt er anvendt overkant sokkel. Overkant sokkel er tildelt relativ kote +10,00.
…
3. Jordbunds- og vandspejlsforhold
I boringen er der konstateret slapt muldholdigt lerfyld til 1,7 m.u.t. Herunder træffes senglacialt fedt smeltevandsaflejret ler. Der er konstateret et vandspejl 1,3 m.u.t.
…
4. Resultater af undersøgelser
Nivellement, se figur 1, viser differenssætninger på op til 136 mm, hvor det sydvestlige hjørne sætter sig mest. Nivellement af køkkengulv angivet i parentes på figur 1, viser differenssætninger på 93 mm.
…

Figur 1 Nivellement og placering af gravninger G1 og G2 samt boring B1.
I gravningerne er der konstateret fundamentsunderkant 0,2 m under klaplag. Der er ikke konstateret pæle i de 2 gravninger, se figur 2.

…

5. Vurdering

På baggrund af de målte sætninger og prøvegravninger må det konstateres at hovedhuset fra 1955 er funderet på sætningsgivende aflejringer, og at pæle, vist på bygningstegninger, sandsynligvis ikke er blevet udført.

Sætninger aftager eksponentielt med tiden ved alt andet lige forhold. Antages det, at de initiale sætninger ved år 1 er ca. 20-25 mm og at de målte differenssætninger efter 62 år er 136 mm, kan de fremtidige sætninger de næste 50 år beregnes til 14-16 mm for det sydvestlige hjørne og relativt mindre, hvor de målte sætninger er tilsvarende mindre.

De fremtidige sætninger vil, i lighed med tidligere sætninger, sandsynligvis ikke medføre revner af betydning, men vil forøge skævhederne.

6. Afhjælpning

Såfremt fremtidige sætninger skal stoppes, anbefales det, at huset og indvendige bjælker efterfunderes. På grund af et højt vandspejl skal efterfunderingen sandsynligvis udføres med nedpresse minipæle, hvor fundamentet benyttes som modhold."

Klagernes advokat har i mail af 27/7 2017 til selskabet bl.a. anført:

"Vi har drøftet den seneste undersøgelse med vores rådgiver …, som har følgende supplerende bemærkninger:

'[1] Generelt kan man sige, at undersøgelserne ikke er fyldestgørende, idet det i den geotekniske rapport skrives, at det antages, at bygningen ikke er pælefunderet. Det vides således fortsat ikke med sikkerhed og bør derfor undersøges nærmere, men ved de undersøgelser, der er foretaget, er det konstateret, at der ikke er pæle i de undersøgte områder, altså under de bærende midterskillevægge.

[2] Den udførte geotekniske rapport understøtter, at den oprindeligt udførte fundering er fejlagtigt udført, idet rapporten fastslår, at der, i hvert fald i nogle områder, ikke er pælefunderet, som beskrevet på originaltegninger og at der er funderet på sætningsgivende aflejringer.

[3] I den geotekniske rapport er det angivet, at der er målt differenssætninger på den oprindelige bygning på ca. 139 mm, målt fra højeste punkt til laveste punkt. Ud fra dette og bygningens alder, har geoteknikeren beregnet, hvilke sætninger, der kan forventes i fremtiden - angivet til ca. 14-16 mm. Det kan ikke vides, om dette er korrekt, idet det højeste punkt også kan have sat sig, (de målte koter/sætninger er differenssætninger og ikke totalsætninger) - vi kan ikke vide om det har og i givet fald hvor meget, men vi vurderer, at det ikke er sandsynligt, at det ikke også skulle have sat sig. Hvis dette punkt også har sat sig, er den samlede sætning større end de målte 139 mm og i givet fald, vil de fremtidige sætninger være større end beregnet af det geotekniske firma.

[4] Det er vores vurdering, at der, baseret på de fremsendte undersøgelser, er betydelig risiko for skader, også større skader, i fremtiden, både pga. de allerede indtrufne sætninger og de fortsatte sætninger, som med meget stor sandsynlighed vil

komme, men også sammenholdt med de forkert udførte murgennembrydninger, der er udført i krybekælderen.

[5] Det er fortsat vores vurdering, at det ikke er de forkert udførte murgennembrydninger i kælderen, som overordnet er skyld i det skæve gulv i køkkenet, men vi vurderer fortsat, at de kan være medvirkende hertil, lokalt. Den overordnede årsag vurderer vi fortsat skyldes fejlfundering af bygningen.'

Derudover henvises der til de tidligere fremsendte rapporter fra ..."

Selskabet har indhentet geoteknikfirmaets bemærkninger til de af advokaten fremlagte kommentarer. I notat af 11/8 2017 hedder det således til punkterne [1]-[5]:

"[Svar til 1]: Der er foretaget prøvegravninger hvor pæle under indvendige vægge skulle have stået iht. tegninger. Pæle er ikke konstateret. Bygningens samlede skævhed understøtter denne vurdering.
…
[Svar til 2]: Ingen bemærkninger.
…
[Svar til 3]: Det er differenssætningerne som er afgørende for udviklingen af skader og herunder revner. Der opstår ikke skader på en bygning som sætter sig ensartet. Fremskrivningen af de fremtidige differensrestsætninger er derfor det relevante mål for vurdering af risikoen for skader.
…
[Svar til 4]: Sætninger er alt andet lige eksponentiel aftagende med tiden. Vi vurderer ikke, at der vil opstå større skader end der allerede er observeret. Vi har ikke lavet en detaljeret vurdering af konsekvensen af de udførte murgennembrydninger eller om de er forkert udført. En skade som konsekvens af en uheldigt placeret murgennembrydning, vil efter vores skøn opstå kort efter udførelsen, og vil vise sig som en lokal skade/sætning, såsom en lunke i gulvet eller en revne i indvendig væg.
…
[Svar til 5]: De målte skævheder i gulvet følger ganske godt de målte sætninger af huset. Vi vurderer, at gulvets skævheder skyldes sætninger. Der er ikke konstateret lokale lunker i gulvet eller revner."

Af policen fremgår bl.a.:

"Undtagelser og forbehold for denne forsikring
…
Undtaget er årsagen til og krav afledt af ikke vandrette og fjedrende gulve.

Undtaget er årsagen til og krav afledt af revnedannelser i indvendige vægge i kælder."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"15. Hvilke skader dækker forsikringen?
Forsikringen dækker:
…
C Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

Herudover er forsikringen udvidet - ud over lovens krav - til også at dække følgende:
D Lovliggørelse af ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, hvis indretningerne ikke er i overensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Dækningen er betinget af følgende:
1. At du ikke kan opnå dispensation hos myndighederne
2. At indretningen er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen."

Nævnet udtaler:

Ejendommen er ifølge oplysninger fra kommunens byggesag opført i 1955-56 og har tilbygninger opført i 1978-79 og 1989-90. Klagerne har krævet forsikringsdækning for sætningsskader samt dækning for udgifter til rådgivende ingeniør og advokat.

Af ingeniørrapport af 1/3 2016 fremgår det, at der er målt kraftigt fald ved gulve på 100 mm over 5,0 m. Gulvopbygningen er udlagt direkte på etagedæksbjælker uden strøer, og det kan derfor konstateres, at det er etagedækket og dettes understøtninger i krybekælder, der har sat sig. I krybekælderen ses markante sætninger i langsgående vægge.

Nævnet bemærker, at forholdet omkring skæve gulve er omtalt i tilstandsrapportens punkt 7.1. Nævnet finder, at klagerne dermed ikke kan kræve forsikringsdækning for opretning af gulve.

Selskabet har indhentet geotekniske ingeniørnotater af 26/9 2016 og 7/4 2017 samt yderligere bemærkninger fra ingeniørfirmaet af 11/8 2017. I disse notater er det anført, at der ikke udvendigt kunne konstateres sætningsrevner. Et udvendigt nivellement ved hushjørne viste differenssætninger op til 136 mm, mens et nivellement af køkkengulv

viste differenssætninger op til 93 mm. Opgravninger i krybekælder viste, at fundamentsunderkant er 0,2 m under klaplag i krybekælder. Det anføres, at hovedhuset fra 1955 er funderet på sætningsgivende aflejringer, og at pæle vist på bygningstegningerne sandsynligvis ikke er blevet udført, da der ikke kunne konstateres pæle i de to opgravninger i krybekælder. Det vurderes, at de fremtidige sætninger de næste 50 år kan beregnes til 14-16 mm for hjørnet, der har sat sig mest, og at dette sandsynligvis ikke vil medføre revner af betydning, men forøge skævhederne. Det er også anført, at der er udført svækkelser ved gennembrydninger af bærende murbjælker i krybekælder, men ingeniørfirmaet vurderer, at gulvets skævheder skyldes sætninger. Det anføres videre, at der ikke er lavet en detaljeret vurdering af betydningen af gennembrydningerne, og at det skønnes, at skader herfra ville have vist sig kort efter udførelsen som en lokal skade/sætning, såsom en lunke i gulv eller en revne i indvendig væg.

Klagerne har fremlagt rådgivende ingeniørnotater af 1/3 2016 og 30/1 2017 samt gengivet yderligere bemærkninger fra rådgiveren ved mail af 27/7 2017 og brev af 25/9 2017. Den rådgivende ingeniør påpeger, at det ud fra de foretagne undersøgelser fortsat ikke vides med sikkerhed, om ejendommen er pælefunderet, og at den geotekniske rapport understøtter, at den oprindelige fundering er fejlagtigt udført, idet der i hvert fald i nogle områder ikke er pælefunderet. Ingeniøren er uenig i, at de fremtidige sætninger alene kan beregnes som differenssætninger, og anfører, at beregningerne heraf endvidere er forbundet med endog meget stor usikkerhedsmargin, hvorfor der ikke er belæg for at maksimere fremtidige sætninger til den anførte størrelse. Han vurderer, at den overordnede årsag til gulvets skævhed er fejlfundering, men at de forkert udførte murgennembrydninger kan være medvirkende og udgør en risiko for ejendommen. Han vurderer samlet set, at der er betydelig risiko for skader, også større skader.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for skade som følge af fremtidige sætninger af ejendommen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at geoteknikfirmaet har beregnet de fremtidige differenssætninger til 14-16 mm over de næste 50 år og vurderet, at dette sandsynligvis ikke vil medføre revner af betydning. Nævnet har endvidere lagt vægt på ejendommens alder,

og at der ikke er konstateret væsentlige sætningsrevner på ejendommen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for en efterfundering af huset.

Nævnet finder, at klagerne heller ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at murgennembrydninger i krybekælder medfører en nærliggende risiko for skade som følge af svækkelse ved konstruktionen. Nævnet har lagt vægt på, at der ikke er konstateret lunker eller revner som følge af dette forhold, og at nævnet ikke på baggrund af de sagkyndige vurderinger finder det godtgjort, at skævhederne ved gulvet i nævneværdigt omfang kan tilskrives murgennemføringerne. Nævnet kan derfor heller ikke pålægge selskabet at yde dækning for udbedring af murgennemføringer i krybekælder.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for klagernes udgifter til advokat eller rådgivende ingeniørrapporter, idet der er ikke herved er blevet påvist dækningsberettigende forhold. Nævnet bemærker, at selskabet har betalt for indhentelse af geotekniske rapporter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand