**Ankenævnet *for* Forsikring**

Den 15. maj 2019 blev i sag nr. 92631:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 2005 og er overtaget af klageren den 1/3 2008. Forsikringen er tegnet for en 10-årig periode. Tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 13/11 2007, indeholder bl.a. følgende oplysninger:

**"Sælgers oplysninger om ejendommen**

| | | Ja | Nej | Ved ikke |
|---|---|---|---|---|
| ... | | | | |
| 1. | **Fundamenter/sokler** | | | |
| 1.1 | Er huset piloteret eller ekstrafunderet?<br>Hvis ja, hvor?<br>**Ekstrafunderet hele vejen rundt.** | ☒ | ☐ | ☐ |

"

Klageren har i klageskemaet af 9/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> Vores ejendom er opført i 2005. Vi overtog ejendommen den 1. marts 2008. I tilstandsrapporten ved overtagelsen var ikke anført forhold ifht. revner i husmuren.
>
> I 2017 forberedte undertegnede opførelse af et garagebyggeri, bøgehæk blev fjernet, og i forbindelse hermed blev revnedannelse i tre hushjørner opdaget. Sagen blev anmeldt til Codan den 27. oktober 2017.
>
> Codan har afvist sagen med begrundelsen *'Henset til bygningskonsulentens observationer ved besigtigelsen finder vi ikke at det er dokumenteret at revnedannelserne har været til stede ved jeres overtagelse af ejendommen pr. 1. marts 2008.'*

På baggrund herfra iværksatte vi derfor yderligere undersøgelse af skadesårsagen. Ifølge [ingeniørfirma 1] og [ingeniørfirma 2] er der tre årsager til revnedannelsen, som alle har været tilstede på tidspunktet for vores overtagelse af ejendommen. Vi bad derfor Codan om en ny vurdering af sagen. Den 20. april 2018 afviste Codan igen sagen, men denne gang med en anden begrundelse.

Det er bemærkelsesværdigt, at Codan i første afslag nævner ordet 'dækningsberettiget årsag som har været til stede på tidspunktet for jeres overtagelse af ejendommen' og når der så fremsendes behørig dokumentation på netop dette, kommer en forklaring om, at skaden ikke var til stede. Der er ingen tvivl om, at årsagen til skaderne netop var til stede, da vi overtog ejendommen.

De fremsendte notater fra [ingeniørfirma 1] og [ingeniørfirma 2] dokumenterer, at skadesårsagerne har været tilstede ved overtagelsen af ejendommen i marts 2008. Der er derfor tale om en dækningsberettiget skade, og det er derfor ikke korrekt, at afvise med begrundelse om, at skaderne ikke var til stede, da vi overtog huset.

Codan anfører endvidere, at der er tale om fine revnedannelser i murværk og sokkel og finder ikke, at revnedannelserne nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, idet det er almindeligt forekommende at der med tiden kan opstå revner'.

Vi er også uenig i denne begrundelse. Vi har indhentet endnu en vurdering fra [ingeniørfirma 2]. [Ingeniørfirma 2] vurderer ikke, at der er tale om fine revner og vurderer, at der er risiko for, at revnerne udvikler sig, og bliver endnu større, og at de derfor skal udbedres snarest, for at undgå yderligere skader.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
Dækning af skade på tre hushjørner efter Ejerskifteforsikringen, vurderet til ca. 40.000 kr."

Klageren har i en uddybende sagsfremstilling til nævnet vedlagt klageskemaet bl.a. anført:

"Ifølge vurderingen fra [ingeniørfirma 2] vurderer Projektleder/Murmester samt ingeniør …, at der er tre årsager til revnedannelsen, som alle har været tilstede på tidspunktet for undertegnedes overtagelse af ejendommen. Disse tre årsager er:

1) Huset er funderet på en gruspude, hvor der kun er taget prøver i de sidste 30 cm jævnfør geotekniske rapport fra … (14. september 2004). Dette vurderes ikke at være helt korrekt, da tykkelsen af gruspuden er variabel og der derfor burde have været taget flere prøver for at sikre at gruspuden er komprimeret korrekt.
2) Huset er muret uden dilatationsfuger samlet 48 m.
3) Der er i den interne leca-struktur en fejl i konstruktionen, hvorved der er opstået sprækker i den afpudsede sokkel og i murværket på tre af de fire hjørner.

Undertegnede bad derfor om en ny vurdering af sagen og anførte endvidere i brevet af 14. marts 2018 til Codan …, at der ikke er tale om mindre og fine revner, som anført i besigtigelsesrapporten fra …, men derimod revner fra sokkel og til tagrende på alle tre hushjørner, og at alle tre revner derfor skulle udbedres.

…

Der er ingen tvivl om, at årsagen til skaderne netop var til stede, da vi overtog ejendommen. De fremsendte notater fra [ingeniørfirma 1] og [ingeniørfirma 2] dokumenterer, at skadesårsagerne har været tilstede ved overtagelsen af ejendommen i marts 2008. Der er derfor tale om en dækningsberettiget skade, og det er derfor ikke korrekt, at afvise med begrundelse om, at skaderne ikke var til stede, da vi overtog huset.
…
I huse fra 2005 er det ikke normalt forekommende, at der er revner i murværk i tre hjørner, og sådanne skader og antallet heraf forefindes ikke på huse af samme alder i normal vedligeholdelsesmæssig stand. De tre skader er derfor at klassificere som nævneværdige værdiforringende skader. Der er endvidere risiko for, at revnerne udvikler sig, og bliver endnu større, og de skal derfor udbedres snarest, for at undgå yderligere skader."

I brev af 29/8 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

**"Sagsfremstilling**
Det af klager anførte hændelsesforløb i forhold til korrespondance med selskabet henholdsvis selskabet besigtigelse af de anmeldte forhold bestrides ikke, det gør derimod klagers postulat om selskabets afvisning på forskellige grundlag.

Det følger således af forsikringsbetingelsernes pkt. 4. bl.a. at: *'dækning er betinget af, at skaden er tilstede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen',* i forhold til hvilket det bemærkes at klager anmelder skaden overfor selskabet, først 9 år og 8 måneder efter overtagelse af ejendommen.

**Skader og skadesårsager**
Ved selskabets brev til klager af 14.12.2017 … fremgår:

> *'Det er bygningskonsulentens vurdering, at revnedannelserne ikke har været til stede ved jeres overtagelse af ejendommen, men er sket i løbet af jeres ejertid.'*

Efter selskabets modtagelse og gennemgang af klagers indhentede materiale fra [ingeniørfirma 1] … samt fra [ingeniørfirma 2] … vender selskabet tilbage overfor for klager ved brev af 20.04.2018 … med dets fornyede stillingtagen i sagen. Det fremgår heraf:

> *'Ud fra de modtagne oplysninger finder vi ikke, at revnedannelserne udgør en dækningsberettiget skade i relation til ejerskifteforsikringen. Vi begrunder vores afgørelse med følgende. Indledningsvist finder vi det ikke dokumenteret, at de konstaterede revnedannelser har været til stede ved jeres overtagelse af ejendommen den 1. marts 2008.'*

Herved gentager selskabet netop sin afvisningsgrund, fra brev af 14.12.2017, dette modsat det af klager fremførte, og selskabet uddyber herefter:

> *'Revnedannelserne er efter det oplyste først konstateret ultimo oktober 2017 – 9 år efter overtagelsen – i forlængelse af opførelsen af en ny bygning på grunden. Vi bemærker endvidere, at der ikke i tilstandsrapporten der lå til grund for jeres overtagelse af ejendommen er registreringer, der indikerer at revnerne har været til stede før jeres overtagelse. Betingelserne for dækning, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4 er således ikke til stede. Det er endvi-*

*dere vores opfattelse, at revnedannelserne ikke lever op til skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes forstand, jfr. pkt. 5…'*

Ved det sidst bemærkede uddyber selskabet alene sin afvisning, under henvisning til tilstandsrapportens indhold henholdsvis forsikringsbetingelsernes skadesbegreb.

Dokumenteret en skade

Det bestrides af selskabet, at klager på nogen måde har dokumenteret årsagen til de konstaterede revnedannelser i bygningen. De fremsendte notater fra henholdsvis [ingeniørfirma 1] … og fra [ingeniørfirma 2] … er alene meget ukonkrete spekulationer om mulige skadeårsager, der fremgår intet om hvad der med altovervejende sandsynlighed er den konkrete årsag.

Det fremgår af klagen med bilag, at de konstaterede revnedannelser kan henføres til 3 mulige skadesårsager, i forhold til hvilke selskabet skal meddele dets bemærkninger.

Som klagers 1. årsag til skaderne er anført:

*'1. Huset er funderet på en gruspude, hvor der kun er taget prøver i de sidste 30 cm jævnfør geoteknisk rapport fra … (14. september 2004) Dette vurderes ikke at være helt korrekt, da tykkelsen af gruspuden er variabel og der derfor burde være taget flere prøver for at sikre at gruspuden er komprimeret korrekt.'*

Ad 1 – forhold ved gruspuden

Det bemærkes hertil, at det anførte er rene spekulationer uden at fastslå en skadesårsag. Det anførte må forstås derhen, at der evt. ikke skulle være funderet på korrekt underlag. Havde dette været tilfældet ville det give sig til udtryk ved at bæreevnen var varierende under fundamentet, med sætningsskader til følge, ved revner i fundamentet og videre op i konstruktionen.

Det er imidlertid netop dokumenteret ved sagens bilag [notat fra ingeniørfirma 2] har fundamentet været undersøgt. Det fremgår heraf at:

*'Der den 29. november 2017 gennemført undertegnede en undersøgelse (…) for at afklare, om der var revner helt ned i fundamentet. Undertegnede kunne konstatere at der **ikke var revner i fundamentet.**'* [min udhævning]

Herved kan det entydigt konstateres at omhandlede skade ikke skyldes sætninger, som i sagens natur vil give sig til udtryk ved revner i fundamentet, og skaderne kan derfor ikke henføres til forhold omkring ejendommen.

Som klagers 2. årsag til skaderne er anført:

*'2. Huset er muret uden dilatationsfuger samlet 48 m.'*

Ad 2 – Dilatationsfuger

Det af [ingeniørfirma 2] anførte er, på ingen måde understøttet. Der er ingen henvisninger til byggeforskrifter eller lignende, og eller argumenter for hvori der skulle bestå en skadesårsag. Dilatationsfuger tjener det formål at tillade mindre bevægelser, særligt i længere murværk, for absorbering af visse temperatur og fugtbevægelser, i de fleksible dilatationsfuger, hvorved revner i mur-

værk undgås. Det giver under alle omstændigheder efter selskabet opfattelse, ingen mening at nævne den samlede længde af husets 4 ydermure.

Som klagers 3. årsag til skaderne er anført:

> *'3. Der er i den interne Leca-struktur en fejl i konstruktionen, hvorved der er er opstået sprækker i den afpudsede sokkel og i murværket.'*

Ad – intern Leca
Det anførte fremstår uforståeligt og diffust, og bortset fra at [ingeniørfirma 2] konstaterer sprækker, er der ingen argumentation eller undersøgelser der fastslår hvad der er årsagen, eller hvori en postulerede fejlkonstruktion består.

Dette ændres ikke når det yderligere anføres i [notat fra ingeniørfirma 1], at der i leca-strukturen 'er sket en forkastning', dette som et i øvrigt geotekniske begreb, nu anvendt på Leca soklen.

Bevisbyrden for at der består en dækningsberettiget skade påhviler klager som forsikringstager, og under henvisning til ovennævnte bemærkninger er denne bevisbyrde ikke løftet. Det er således ikke på nogen måde bevist eller endog sandsynliggjort hvad der er en altovervejende sandsynlige årsag til de konstaterede revner, som af selskabet skønnes at være almindeligt forekommende spændingsrevner.

**Vores vurdering af sagen**
Efter fornyet gennemgang af sagen og klagers indlæg, er der ikke fremkommet nyt i sagen, som har givet selskabet anledning til at ændre vurdering af sagen, hvorfor selskabets afvisning fastholdes."

Klageren har i brev af 15/9 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det bemærkes, at Codan ikke på nogen måde bestrider, at vi har foretaget vores indsigelse rettidigt og derfor helt korrekt konstaterer, at anmeldelse er sket inden for de 10 år, som vores udvidede ejerskifteforsikring er gældende.

Endvidere bemærkes det, at Codan i deres indlæg af 29. august 2018 alene begrunder deres afslag med, at der ikke er fremkommet behørig dokumentation på årsagssammenhængen og ikke bestrider, at skaderne vil være dækningsberettiget, såfremt der dokumenteres en årsagssammenhæng.

Endvidere bemærkes det, at Codan, i forhold til årsag 2 og 3 i notat af den 29. august 2018 fra …, nu alene gør gældende, at der alene er tale om, at der mangler information, og at vi ikke har sandsynliggjort, hvad der er en altovervejende sandsynlig årsag til de konstaterede revner. Codan bestrider derfor ikke, at der kan være en årsagssammenhæng og derved en dækningsberettiget skade, men alene at dette ifølge dem ikke er dokumenteret.

**Dokumentation**
Ift. om der er behørig dokumentation til, at vi har sandsynliggjort, hvad der er en altovervejende årsag til de konstaterede revner, skal vi oplyse, at vi alene har gjort, som Codan skrev i deres før-

ste afslag af den 14. december 2017, nemlig at *'afdækker **[afdække]** en dækningsberettiget årsag som har været til stede på tidspunktet for jeres **[vores]** overtagelse af ejendommen.'*

I modsætning til Codans bygningskonsulent, som alene har foretaget en besigtigelse og ikke har foretaget nogen undersøgelser, har vi derfor på Codans opfordring fået foretaget undersøgelser af eksperter, herunder fået foretaget udgravninger for at få fastlagt årsagen. Disse undersøgelser har været foretaget af [ingeniørfirma 1 og 2], og konklusionerne af disse undersøgelser er fremkommet i deres respektive notater. Konklusionen er i begge notater klar, nemlig at årsagen til de dækningsberettigede skader var til stede, da vi overtog ejendommen. Til trods for at de to eksperter, som har undersøgt forholdene og foretaget udgravninger mv. begge kommer til den samme konklusion, må vi desværre til vores overraskelse konstatere, at Codan desværre fastholder, at vi ikke har sandsynliggjort, hvad der er en altovervejende årsag til de konstaterede revner, og at de specifikt bestrider, at der kunne være en sammenhæng mellem revnedannelserne og gruspuden.

Ift. årsagen omkring gruspuden er vi ikke specialister, men henholder os til de to eksperters vurdering. Vi har dog for at fremme sagen, fremsendt Codans indlæg af den 29. august 2018 til Projektleder/Murmester … fra [ingeniørfirma 2], med henblik på at denne kan fremkomme med en uddybning og præcisering af dennes konklusion.
…
Afslutningsvis bemærker vi desuden, at Codan skønner, at det er almindeligt forekommende spændingsrevner og at dette er årsagen. Dette kan dog allerede med de foreliggende konklusioner fra eksperterne, som rent faktisk har undersøgt årsagen til skaderne, tydeligt afvises er tilfældet."

I notat af 9/10 2018 fra ingeniørfirma 2 hedder det bl.a.:

**"Uddybning af bemærkninger i forbindelse med notat af 5. marts 2018, vedr. 3 stk. hushjørner.**

På baggrund af jeres henvendelse uddyber vi nedenfor vores notat af 5. marts 2018.

- **Gruspude:** Hvis gruspuden ikke er komprimeret korrekt, hvilket der ikke er sikkerhed for på grundlag af de foreliggende tilsynsrapporter, er det en årsag til den konstaterede revnedannelse i de tre hushjørner.

- **Detilationsfuger:** Iflg. God byggeskik, udgivet af Teknologisk Institut, må der ikke være mere end 15 lbm. mellem detilationsfugerne, da der er opmuret med FM mørtel (stærk mørtel), se punkt 5.2. Huset er muret helt uden detilationsfuger, hvilket er en årsag til revnedannelserne på de tre hushjørner.

- **Leca sten:** Der er på alle 3 hushjørner konstateret revne fra hulmur og ud gennem leca sten, 45 grader nedad gående. Disse revner er opstået grundet forkert konstruktion, dvs. at de ikke er lagt rigtigt med hensyn til friktion og asfalt pap og dette vurderes at være en medvirkende årsag til revnedannelserne i murværket da der kan forekomme en sætning som betyder revnede mursten i hjørne, når murværket arbejder.

Det er vores vurdering, at revnedannelserne i hushjørnerne skyldes en af de tre årsager alene, eller i kombination, og at der ikke findes andre årsager end disse til revnedannelserne i de tre hushjørner."

Selskabet har i brev af 17/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

> **"Sagsfremstilling**
> Det af klager senest fremlagte brev af 9. oktober d.å. fra [ingeniørfirma 2] ses ikke yderligere at dokumenterer nogen skadesårsag. Brevet indeholder alene bemærkninger til [ingeniørfirma 2] tidligere notat, dette med bemærkninger til punkterne Gruspude, Detilationsfuger og Leca sten. Selskabet skal i forhold hertil meddele følgende yderligere.
>
> Ad bemærkninger til gruspude.
> Bemærkningerne bygger forsat på forudsætninger hvis tilstedeværelse ikke er dokumenteret, herunder spørgsmålet om komprimering. Af de grunde der er anført des angående i selskabets første indlæg savner synspunktet mening. Gruspuden bærer primært terrændækket, og der under alle omstændigheder ikke konstateret revner i fundamentet, dette som konkret undersøgt.
>
> Det kan derfor udelukkes at revnedannelsen vedrører gruspude eller funderings- / sætningsproblemer i øvrigt.
>
> Ad detilationsfuger
> Ved [ingeniørfirma 2] notat af 5.marts d.å. anførte at *'Huset er muret uden dilatationsfuger samlet 48 m'*, svarende til hele husets facade, hvilket savner sammenlignelighed med det nu fremkomne.
>
> Klager hus er reelt lidt over 15 meter langt på de længste facader, hvilket er det mål de skal sammenholdes, med det i [ingeniørfirma 2] bemærkninger anførte. Det er ikke på nogen måde nærmere undersøgt endsige dokumenteret hvorvidt dette er skadesårsagen, og det må dernæst anses at have formodningen imod sig, at en minimal længde ud over 15m skulle være årsagen. Hertil bemærket, at sagen vedrører 3 hushjørner og dermed vedrører facadevægge der langt kortere, ved et rektangulært hus kun er 9 meter (regnet fra de anførte 48m).
>
> **Ad Leca sten**
> Det anførte er baseret på spekulationer, og det fremgår ikke tydeligt, hvorpå postulat om forkert konstruktion beror.
>
> [Ingeniørfirma 2] afsluttende konklusion, at *'Det er vores vurdering, at revnedannelserne i hushjørnerne skyldes en af de tre årsager alene, eller i kombination, og at der ikke findes andre årsager end disse til revnedannelserne i de tre hushjørner'*, er dels ikke korrekt og opfylder ikke det beviskrav der må stilles.
>
> Det anførte er forsat baseret på formodninger og spekulationer og ikke på konkretet undersøgelse.
>
> Selskabets Chefbygningskonsulent, har efter modtagelse af [ingeniørfirma 2] bemærkninger, rettet henvendelse til de i dokumentet to underskrevne personer. Den for indlægget kvalitetsikringssansvarlige, indgik i en drøftelse med selskabet, og medgav selskabet flere af de i vores indlæg anførte kritikpunkter, men henviste derefter til den kollega der havde udarbejdet indlæggene, for en nærmere drøftelse. Denne person har forsat ikke besvaret vores henvendelser.
>
> Dokumenteret en skade

Det bestrides af selskabet, at klager har dokumenteret årsagen til de konstaterede revnedannelser i bygningen, og bevisbyrden for, at der består en dækningsberettiget skade påhviler klager som forsikringstager.

Det er herefter forsat hverken dokumenteret eller dog sandsynliggjort hvad der er en altovervejende sandsynlige årsag til de konstaterede revner.

Det skal hertil igen fremhæves, at klager først anmelder omhandlede revner mere end 9 år efter overtagelsen af ejendommen, og at det allerede derfor har formodningen imod sig at omhandlede revner skyldes forhold der bestod på overtagelsestidspunktet.

**Vores vurdering af sagen**
Efter fornyet gennemgang af sagen og klagers seneste er der ikke fremkommet nyt i sagen, som har givet selskabet anledning til at ændre vurdering af sagen, hvorfor selskabets afvisning fastholdes."

Klageren har i brev af 4/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det skal indledningsvis med megen stor alvor bemærkes, at Codan i deres svar til ankenævnet afgiver urigtige oplysninger.
…
… fra [ingeniørfirma 2], som er den ene underskriver af [ingeniørfirma 2] notater har oplyst, at han er blevet kontaktet af en Chefingeniør fra Codan. Ifølge … var Chefingeniøren arrogant, ubehøvlet og forsøgte flere gange at lægge ordene i munden på ham. … valgte derfor at henvise til Ingeniør …, som er medunderskriver på de to notater udarbejdet af [ingeniørfirma 2]. … havde samme oplevelse af chefingeniøren som ... Både … og … fastholder de ting, som fremgår af de to fremsendte notater dateret 5. marts 2018 og 28. juni 2018, og har på ingen måde tilkendegivet over for Codan, at de giver Codan medhold i nogen af Codans bemærkninger, og ønsker på ingen måde at blive taget til indtægt for sådanne urigtige oplysninger fra Codan. … og … står fuldt ud ved de to notater fra [ingeniørfirma 2] dateret 5. marts 2018 og 28. juni 2018. Det er derfor urigtige oplysninger som Codan giver i deres svar af 17. november 2018, hvilket vi finder dybt bekymrende.

Endvidere har Codan via telefon og sms kontaktet og drøftet sagen med begge underskrivere af [ingeniørfirma 2] to notater dateret henholdsvis den 5. marts 2018 og den 28. juni 2018. Det er derfor ikke korrekt, at … eller … ikke har besvaret henvendelser fra Codan.

Codans ageren i denne sag forekommer meget uprofessionel, og det kan virke som om, at Codan´s ageren alene har til formål at undgå at dække skaderne og forsøge at lægge pres på notatunderskriverne for at ændre holdning, så Codan står stærkere i nærværende sag overfor ankenævnet.

Codan´s ageren har givet … og … anledning til at kontakte undertegnede for at dokumentere og beskrive forløbet, samt understrege at de står fuldt ud inde for konklusionerne i de to notater fra [ingeniørfirma 2] dateret hhv. 5. marts 2018 og 28. juni 2018, hvilket er vedhæftet. Endelig skal det oplyses, at … og … ikke ønsker, at Codan skal kontakte dem direkte og al kontakt fremadrettet skal foregå via/fra ankenævnet eller klager.

Ad bemærkninger til gruspuden
At Codan kategorisk uden at have foretaget undersøgelser afviser denne begrundelse står vi uforstående overfor. I modsætning til Codan har både … og … [fra ingeniørfirma 2] været ude og foretage udgravninger og undersøgelser af forholdene, og de bekræfter begge, at hvis gruspuden ikke er komprimeret korrekt, hvilket der ikke er sikkerhed for på grundlag af de foreliggende tilsynsrapporter, er det en årsag til den konstaterede revnedannelse i de tre hushjørner.

Ad detilationsfuger
Det er ikke korrekt som Codan skriver, at det ikke er undersøgt eller dokumenteret at manglende detilationsfuger er en årsag til revnedannelserne. At Codan mener, at det må have formodningen imod sig (uden i øvrigt at begrunde det nærmere mv.) bestrides. Eksperterne har faktisk undersøgt forholdene, og givet deres konklusion om at manglende detilationsfuger er årsag til revnedannelserne.

Ad Leca sten
Codan afviser igen kategorisk eksperterne uden reelt at forholde sig til det, som eksperterne konkluderer. Eksperterne har faktisk foretaget undersøgelser, og på baggrund heraf konkluderet, at konstruktionen af leca stenene er en årsag til revnedannelsen.

Afslutningsvis
Jævnfør eksperternes konklusioner og undersøgelser, har vi som klager utvivlsomt dokumenteret og sandsynliggjort, hvad der med altovervejende sandsynlighed er årsagen til revnedannelserne. Eksperterne udelukker andre årsager end de tre ovenfor anførte. Alle tre forhold som nævnt af eksperterne, er noget som indiskutabelt var til stede, da vi overtog huset. At der, som Codan fremfører, gælder en formodning for, at dette ikke er tilfældet fordi forholdet anmeldes 9 år efter, bestrides. Tidspunktet for anmeldelse har alene betydning i forhold til den periode som forsikringen dækker, samt af om der eventuelt er udvist passivitet. Skaderne er anmeldt indenfor de 10 år forsikringen er gældende, og blev anmeldt så snart vi opdagede revnedannelserne i forbindelse med et nyt garagebyggeri, hvilket vi igen bemærker ikke bestrides og aldrig har været bestridt af Codan.

Endelig finder vi det dybt bekymrende, og ser med stor alvor på, at Codan ser sig nødsaget til, at fremkomme med urigtige oplysninger for at fremme deres sag, hvilket virker meget uprofessionelt. Codan har gennem hele forløbet ikke ønsket at efterleve de forpligtelser, som de har som forsikringsselskab og i øvrigt ikke været lydhøre overfor hverken os som klagere eller eksperternes undersøgelser og konklusioner, og har fra første dag kategorisk afvist enhver dækning af de anmeldte skader. Det var Codan, som opfordrede til, i deres skrivelse af 14. december 2017, at vi for egen regning kunne foretage yderligere undersøgelser, for derved at afdække årsagen. Vi har i forlængelse heraf fået forholdene undersøgt af eksperter der konkluderer, hvad årsagen er, og at årsagen var til stede, da vi overtog ejendommen, men Codan afviser stadig kategorisk de anmeldte skader. Som klager henholder vi os til, hvad eksperterne konkluderer og undersøger, og finder det derfor meget ejendommeligt at Codan stadig kategorisk kan afvise eksperternes konklusioner, selvom de rent faktisk har opfordret os til at søge eksperters vurdering og undersøgelse af revnedannelserne."

Af mail af 4/12 2018 fra en medarbejder i ingeniørfirma 2 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg kan hermed bekræfte at jeg står inde for begge notater henholdsvis notat af 5 marts 2018 samt notat af 28 juni 2018 jeg kan samtidig bekræfte af min samtale med ing. fra Codan var meget ubehagelig og at han prøvede at lægge ordene i min mund og da jeg følte det henviste jeg til … vores ing. fra … som var med til besigtigelse af skade i juni mdr.

… har ikke talt med ing. fra Codan med de har sms'et og han står inde for notat af 28 juni. Vi har på intet tidspunkt, hverken … eller undertegnet, givet udtryk for at vores konklusion ikke skulle være den rigtige."

Selskabet har i brev af 19/12 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Selskabet fastholder i det hele det tidligere anførte, og skal på det kraftigste bestride det af klagers rådgiver fremførte om dialogen imellem parterne.

Selskabet rettede henvendelse til [ingeniørfirma 2] for en faglig drøftelse af de fremførte synspunkter. Trods forsøgte opkald til [ingeniørfirma 2], …, har denne ikke vendt tilbage overfor selskabet og synes således ikke at ville redegøre for de fremsatte betragtninger, om den klagers ejendom tilstødte skade.

Selskabet må herefter konstaterer, at klager ikke har dokumenteret en dækningsberettiget skadesårsag. Klagers rådgiver har alene fremkommet med løse og i det hele ikke underbyggede spekulationer om en flerhed af skadeårsager, disse som efterfølgende imødegået af selskabet."

Nævnet har fået forelagt yderligere korrespondance fra parterne.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 9/12 2017 fremgår bl.a.:

**"Følgende forhold er anmeldt:**
1. Der er anmeldt revner i murværk og sokkel ved hushjørner. Se plantegning.
…
**1. Konstatering:**
***1.1 Omfang:***
Ved besigtigelse kunne konstateres revner i murværk og sokkel ved 3 af hushjørnerne. De største revner er ved hushjørne sydvest (nr. 1). Derudover mindre fine revner ved hushjørner nordvest [nordøst] (nr. 2) samt ved nordvest (nr. 3). Ingen revner konstateret i husets indvendige vægge.

***1.2 Årsag:***
Ved hushjørne nr. 1 er det utvivlsomt en mindre sætningsrevne. De øvrige fine revner ved hushjørne nr. 2 og 3 er mindre sætningsrevner/bevægelsesrevner mellem facade og gavl.

***1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:***
Huset er opført i 2005. Der er udført tilstandsrapport i 2007 hvor intet er nævnt vedr. hhv. ydervæg og sokkel. Revnerne vurderet dermed at være opstået fra 2008 til 2017.

**2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:**
Intet nævnt vedr. revner ydervæg og sokkel. Tilstandsrapport fra 2007.

…
**4. Eventuelt:**
Forsikringstager blev opmærksom på revnerne i forbindelse med planlagt garage bygning, som placeres nær hushjørne nr. 1. I den forbindelse er hæk og træ ved hushjørne nr. 1 blevet fjernet hvorved revnerne i særligt dette hushjørne kunne konstateres.

Entreprenør, [ingeniørfirma 2] som skal opføre garagebygning har foretaget geotekniske undersøgelser ved entrering med [ingeniørfirma 1] hvor garage skal placeres. Planlagt garagebygning skal piloteres.

Enfamiliehuset er et Interbyg hus opført i 2005. … har i 2004 udført geoteknisk rapport hvor konklusion var, at projektet kunne udføres i normal funderingsklasse under hensyntagen til den udarbejdede rapport med dybere fundamentsrender samt anbefaling af revnearmering. Der er tillige udført geoteknisk tilsyn med 2 tilsyn med inspektion af render, geologi og udførelse af diverse kontrolarbejder."

I notat af 28/11 2017 fra ingeniørfirma 1 hedder det bl.a.:

**"1. Formål:**
Formål med undersøgelsen er at give en orientering om forundersøgelse i forbindelse med en formodet sætningsskadet ejendom. Ejendommen er ifølge bygherre opført i 2005. Der er udarbejdet en tilstandsrapport i februar måned 2007 i forbindelse med salg af ejendommen. Tilstandsrapporten bemærker at hele fundamentet er udført ekstrafunderet.

[Ingeniørfirma 1] har besigtiget ejendommen i november måned i år, samt boret 3 stk. geotekniske boringer på stedet i forbindelse med nybyggeri af garage i 2 plan.

Eksisterende bygning har revner i soklen i 3 ud af 4 hjørner. I to af hjørnerne fortsætter revner op gennem den murede facade.

**2. Bemærkninger:**
Der er fremsendt geoteknisk rapport samt geotekniske tilsynsrapporter på sagen. Af disse fremgår det at huset er opført på sandpude.

Det blev anbefalet at grave den funderede betonsokkel fri for at fastslå om revner i soklen fortsætter nedefter. Hvis dette er tilfældet, må der udføres en plan hvormed husets eksisterende fundament må understøttes.

Der er foretaget prøvegravning af [ingeniørfirma 2] på stedet. Det oplyses i forbindelse med denne at revner ikke fortsætter ned i den støbte sokkel. I stedet antages det at der i den interne lecastruktur er sket en forkastning, og derved er der opstået sprækker i den afpudsede sokkel og i murværk. [Ingeniørfirma 2] forestår tilbud på genopretning af dette."

Af notat af 5/3 2018 fra ingeniørfirma 2 fremgår bl.a.:

**"Teknisk undersøgelse af skade på 3 hushjørner – Ejendom beliggende …**
Formålet med undersøgelsen var at vurdere en formodet sætningsskade på tre af ejendommens fire hushjørner.

Forud for undersøgelsen havde undertegnede deltaget i en gennemgang af den formodede sætningsskade med Geotekniker … fra [ingeniørfirma 1], samt … fra Codan Forsikring, den 22. november 2017.

29. november 2017 gennemførte undertegnede endvidere en undersøgelse hvor løs sokkel blev banket bort på 1 hushjørne for at afklare, om der var revner helt ned i fundamentet. Undertegnede kunne konstatere, at der ikke var revner i fundamentet.

Følgende kan bemærkes i forbindelse med teknisk undersøgelse den 26. januar 2018:

- Huset er funderet på en gruspude, hvor der kun er taget prøver i de sidste 30 cm jævnfør geotekniske rapport fra … (14. september 2004). Dette vurderes ikke at være helt korrekt, da tykkelsen af gruspuden er variabel og der derfor burde have været taget flere prøver for at sikre at gruspuden er komprimeret korrekt.
- Huset er muret uden dilatationsfuger samlet 48 m.
- Der er i den interne leca-struktur en fejl i konstruktionen, hvorved der er opstået sprækker i den afpudsede sokkel og i murværket på tre af de fire hjørner.

De 3 forhold vurderes at være årsag til de opståede revner."

I notat af 28/6 2018 fra ingeniørfirma 2 hedder det bl.a.:

**"Inspektion af skade på 3 hushjørner – Ejendom beliggende …**
Med henvisning til undertegnedes tidligere notat af 5. marts 2018, har undertegnede foretaget endnu en inspektion af skade på 3 hushjørner på ejendommen beliggende på ... Formålet var at vurdere, om revnerne var fine, eller af en karakter så der er risiko for, at de fortsat vil bevæge og udvikle sig, og derfor skal udbedres.

Forud for denne inspektion havde undertegnede deltaget i en gennemgang af den formodede sætningsskade med Geotekniker … fra [ingeniørfirma 1], samt … fra Codan Forsikring, den 22. november 2017.

29. november 2017 gennemførte undertegnede endvidere en inspektion, hvor løs sokkel blev banket bort på 1 hushjørne for at afklare, om der var revner helt ned i fundamentet. Undertegnede kunne konstatere, at der ikke var revner i fundamentet.

Følgende kan bemærkes i forbindelse med inspektionen den 26. juni 2018:
- Revnerne vurderes ikke, at være fine men ganske synlige på alle tre hushjørner.
- Der er stor risiko for, at revnerne fortsat vil bevæge og udvikle sig.
- Omfanget og antallet af revner er ikke noget, som man typisk ser ved andre huse fra 2005.

På baggrund af inspektionen den 26. juni kan jeg konstatere, at revnerne er af en sådan karakter, at de skal udbedres snarest. Dette grundet, som ovenfor nævnt, at der er stor sandsynlighed for, at de vil bevæge og udvikle sig."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> **"4 Dækningen er betinget af:**
> - at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.
>
> …
> **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."

Nævnet har fået forelagt fotos.

**Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom er opført i 2005 og er overtaget af klageren den 1/3 2008. Hun har den 27/10 2017 anmeldt til selskabet, at der er konstateret revner i sokkel og murværk ved tre af husets fire hjørner. Hun har oplyst, at skaderne blev opdaget, da en bøgehæk blev fjernet som led i forberedelserne til opførelse af en garage.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 9/12 2017 fremgår det, at den største revne ses ved hjørne mod sydvest, hvilket vurderes at være en mindre sætningsrevne. De øvrige revner ved hjørner mod nordøst og nordvest vurderes at være mindre, fine sætningsrevner/bevægelsesrevner mellem facade og gavl. Der er ikke konstateret indvendige revner. Alle revner vurderes at være opstået i perioden 2008-2017.

I notat af 28/11 2017 fra ingeniørfirma 1, rekvireret af klageren, hedder det, at der ses revner i soklen i tre ud af fire hjørner, og at i to af hjørnerne fortsætter revnerne op gennem den murede facade. Ingeniørfirmaet har foretaget tre geotekniske boringer på stedet.

14. 92631

Klageren har endvidere indhentet notater af 5/3 2018, 28/6 2018 og 9/10 2018 fra ingeniørfirma 2. Det anføres, at det ved fjernelse af løs sokkel ved et hushjørne kunne konstateres, at revnerne ikke fortsatte ned i fundament. Det vurderes, at revnedannelserne skyldes en eller flere af tre årsager. Dels at der ved de foretagne geotekniske undersøgelser ikke er opnået sikkerhed for, at den underliggende grus-/sandpude er komprimeret korrekt. Dels at der ikke er udført dilatationsfuger i murværk, selvom dette er opmuret med stærk mørtel. Der henvises til vejledningen "God byggeskik", hvoraf det fremgår, at der ved stærk mørtel ikke må være mere end 15 lbm mellem dilatationsfugerne. Og dels at der er fejl i den interne leca-struktur, som ikke er lagt rigtigt med hensyn til friktion og asfaltpap, hvilket kan forårsage sætning i murværket, når dette arbejder. Firmaet vurderer, at revnerne ikke er fine, men ganske synlige på alle tre hushjørner. Omfanget er ikke noget man typisk ser ved huse fra 2005. Der vurderes at være stor risiko for, at revnerne vil udvikle sig, og de skal derfor udbedres snarest.

Klageren har oplyst, at det vil koste ca. 40.000 kr. at udbedre skaderne.

Forsikringen er tegnet for en 10-årig periode og dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Det er en betingelse for dækning, at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Efter en gennemgang af sagen – herunder fotos – finder nævnet, at de konstaterede revnedannelser har et omfang, som medfører, at bygningens værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat. Forsikringens skadebegreb er derfor opfyldt. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et hus fra 2005, hvor revner af pågældende karakter – herunder lodrette revner gennem mursten – efter nævnets vurdering ikke kan anses for sædvanligt forekommende.

Nævnet finder, at det på baggrund af de sagkyndige erklæringer som overvejende sandsynligt må lægges til grund, at årsagen til revnedannelserne kan henføres til fejl ved bygningens konstruktion, som var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen. Uanset at der består tvivl om, hvilken af de af de sagkyndige omtalte konstruktionsfejl, der er årsag til revnerne, eller

om der eventuelt er tale om samvirkende skadeårsager, finder nævnet, at det anmeldte forhold dermed er dækningsberettigende over forsikringen.

Nævnet bemærker, at rimelige og sædvanlige udgifter til undersøgelse kan kræves dækket af selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold vedrørende revner ved hushjørner er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings