Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. august 2019 blev i sag nr. 93307:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 1996 – den 1/3 2017. I klageskema af 10/1 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
I sommeren 2018 konstaterede vi udvikling i eksisterende revner i nordenden af ejendommen samt nye revner i øst siden af huset. Vi indsender en skadesanmeldelse til Topdanmark 5/8-2018.

Dette meldte vi til ejerskifteforsikringen da der i tilstandsrapporten var konkluderet at revnerne ikke vurderes til at udvikle sig nævneværdigt fremover, grundet at nordenden er efterfunderet (tilstandsrapporten henviser til materiale fra [rådgiver 2]). Grundet denne vurdering i tilstandsrapporten mente vi at der var tvivl om efterfunderingen var lavet korrekt, siden vi fik forværrende revner.

Svar fra Topdanmark 10/9-2018
Topdanmark afviser sagen da de konkluderer at nordenden er efterfunderet og man må gå ud fra det er lavet korrekt (materiale fra [rådgiver 2]). De konkluderer at revnerne har udviklet sig på grund af den ekstreme tørre sommer (2018) og er sket efter vi overtog huset.

Vi klager over afvisning af sagen 17/9-2018
Vi argumenterer med at vi er det eneste hus på vejen der har problemet og at vi ikke kan forstå at funderingen er lavet korrekt, når vi har problemer igen. Vi henviser til at der i tilstandsrapporten vurderes at revnerne ikke vil udvikle sig og da dette ikke er korrekt mener vi der må være et underlæggende problem der ikke er løst.

Svar på klage – fra Topdanmark 17/10-2018

Topdanmark afviser klagen og argumenterer for at revnerne først er opstået efter vi har overtaget ejendomme. De henviser til at der er to geotekniske rapporter/erklæringer som viser at ejendommen er blevet korrekt funderet.

Vi indsendelse ny information angående klagen 29/11-2018
I forbindelse med hele processen snakker vi med en bygningskonstruktør som sætter spørgsmålstegn ved om ejendommen måske er bygget/funderet forkert. Derfor begynder vi at undersøge dette nærmere. Vi undersøger de geotekniske rapporter som er blevet lavet på nabogrundene i forbindelse med bygning af husene. Rapporterne konkluderer alle sammen, at jordbunden er meget lerholdig, så derfor bør funderingen være dybere end 0,9m og mindst 1,2m. En enkelt nabogrund vurderes til 1,5m. Vi nærlæser også den geotekniske rapport der er lavet på vores ejendom i 2008. Her er konklusionen at ejendommen bør efterfunderes for at undgå yderligere skader og revnedannelser. Dette læser vi som dokumentation på at ejendommen er forkert funderet. Vi indsender den ny information til Topdanmark da vi mener vi har en ny sag. Nemlig en sag der handler om at hele huset er fejlkonstrueret grundet forkert fundaments dybe og uden armering.

Svar på klagen – fra Topdanmark 7/1-2019
Topdanmark afviser vores klage og argumenterer med at vi har været bekendt med efterfundering i nordenden og at denne efterfundering er lavet korrekt. Desuden mener de at der ikke er holdepunkter for at konkludere, at ejendommen ikke er funderet korrekt, og at det er det der medfører revnedannelse. I så fald mener Topdanmark at så skulle både et geoteknisk firma, en rådgivende ingeniør og en entreprenør alle have handlet ansvarspådragende.

Efter den sidste afvisning tager vi kontakt til [rådgiver 1] for at få forklaret deres rapport. I en telefonsamtale med [rådgiver 1] d. 9/1-2019 får vi slået fast at anbefalingerne i deres rapport gælder hele huset og ikke kun nordenden.

Rapporten fra …Geoteknik [rådgiver 1] beskriver hvordan en ejendom bygget i 1996 med denne jordtype burde være funderet. Dette må derfor betyde at ejendommen er forkert funderet. Vi forstår derfor ikke Topdanmarks konklusion om at hele ejendommen er korrekt funderet.

Beslutning om, og grunden til, at man kun har efterfunderet i nordenden kan vi ikke finde i nogen dokumentation, samt det er ikke en information vi er blevet gjort bekendt med i forbindelse med købet. Desuden har der heller ikke være nogen anmærkninger om dette i tilstandsrapporten eller i det materialet fra [rådgiver 2], som tilstandsrapporten henviser til.

Vi mener derfor at det er en skjult fejl som vi ikke var gjort bekendt med på købstidspunktet. Ifølge det geotekniske firma [rådgiver 1] så bør hele huset efterfunderes hvis man skal undgå yderligere skader. Derfor mener vi at det bør være dækket af ejerskifteforsikringen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At ejerskifteforsikringen dækker omkostningerne ved efterfunderingen af resten af huset samt dækker omkostningerne til udbedring af revner i de dele af huset som ikke er efterfunderet."

Selskabet har den 29/1 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores kunde klager over, at vi har afvist at dække nogle revner mv. indvendigt i ejendommen opstået i sommeren 2018. Vi har afvist at dække revnerne, da vi mener, at revnerne skyldes den eks-

tremt tørre sommer, vi havde i 2018, hvilket vi ikke mener udgør en forsikringsbegivenhed, der kan dækkes over ejerskifteforsikringen.

Vores kunde ønsker, at vi skal efterfundere den del af ejendommen, der ikke tidligere er efterfunderet samt reparere de revner, som findes i den samme del af bygningen.

Vi har gennemgået sagen på ny, men det giver ikke grundlag for at ændre vores afgørelse i sagen.

Her følger fakta om den tegnede forsikring
Vores kunde overtager ejendommen 1. marts 2017. Ejendommen er opført i 1996/1997. Ejerskifteforsikringen tegnes på baggrund af tilstandsrapporten … De gældende vilkår for ejerskifteforsikringen er 6776-1.

Sådan har sagsforløbet været
Sælger får i oktober 2008 foretaget en geoteknisk undersøgelse af firmaet … (efterfølgende kaldt rådgiver 1). Rapporten bliver udarbejdet, da sælger i foråret/sommeren 2008 har konstateret revnedannelse udvendigt og indvendigt i ejendommens nordligste rum; stue, bad og soveværelse.

Der blev i forbindelse med udarbejdelse af rapporten foretaget en enkelt boreprøve mod nord ved badeværelset og et nivellement af soklen.

Da boreprøven viste, at fundamentet i dette område ikke var ført til frostfri dybde på 0,9 meter, anbefalede de at efterfundere ejendommen.

Sælger iværksætter på den baggrund en efterfundering af fundamentet på ejendommens nordligste del og ca. 2 meter ned af fundamentet på ejendommen mod øst og vest. Arbejdet udføres jf. tilstandsrapporten af firmaet ...

Arbejdet følges tæt af [ingeniørfirma] (efterfølgende kaldt rådgiver 2). De udarbejder i den forbindelse tilsynsnotat 1, 2 og 3. Det fremgår af tilsynsnotaterne, at der kan konstateres, at fundamentet generelt er ført til frostfri dybde på 0,9-0,95 under terræn.

Undervejs i forløbet har rådgiver 1 ligeledes besigtiget arbejdet, og de udarbejder også et notat, hvor de oplyser, at ejendommens fundament mod nord (plus 2 meter mod øst og vest) er ført til godt 1,2 meter under terræn, ligesom der er lavet understøbninger med armering.
I sommeren 2013 konstaterer sælger igen revnedannelse indvendigt og udvendigt i stue, soveværelse og badeværelse mod nord.

Rådgiver 2 laver i den forbindelse et notat af december 2014.

Rådgiver 2 mener …, at udbedringen af selve revnerne [ikke] er lavet korrekt, hvorfor de anbefaler omgørelse af de indvendige fuger mv.

Vores kunde overtager ejendommen i marts 2017 og anmelder i sommeren 2018, at der er kommet revnedannelse mod nord i ejendommen samt lidt mod øst.

Vi besigtiger forholdet i august 2018, og vores taksator sender en afgørelse i september 2018, hvor han afviser forholdet, da der ikke er holdepunkter for at konkludere, at ejendommens fun-

dament mod nord ikke er efterfunderet korrekt, ligesom revnerne først er opstået efter overtagelsen og skyldes, at der har været ekstremt varmt, hvorfor den fede ler, som ejendommen er opført på, svinder ind, hvilket kan medføre revner.

Vores kunder klager over denne afgørelse i september 2018, da de mener, at der er et underliggende problem.

Vi fastholder vores afgørelse i oktober 2018, og efterfølgende korrespondance med kunden førte ikke til en ændret afgørelse.

Følgende relevante forhold er nævnt i tilstandsrapporten
2. Ydervægge
2.1 Facader/gavle
K2 - Der er revnedannelser i murværk under køkkenvindue mod øst. Note: Yderligere skadesudvikling må påregnes.
K1 - Der er revnedannelser i murværk ved bryggersvindue mod sydøst. Note: Skaden er af mindre omfang. Der er mindre afskalling af mursten umiddelbart over sokkel ved hushjørne mod nordøst. Note: Skaden er af mindre omfang.
K1 - Der er revnedannelser i murværk ved hushjørne mod nordvest. Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 4.2
4. Fundament/sokler
4.2 Sokkel
K1 - Sokkelpuds er i områder med mindre revner og svindrevner, bl.a. ved bryggersdør mod syd og hoveddør mod øst. Note: Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel.
K1 - Der er revner i sokkel ved hushjørne mod nordvest. Revnerne går videre op i facaden. Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da der ikke er sket yderligere skade. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, og revnerne vurderes ikke at udvikle sig nævneværdigt fremover. Der foreligger dokumentation for, at huset er ekstrafunderet efter opførelsen i forbindelse hermed.
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning
K1 - Der er revner i hjørnefuger mellem vægge nær vask i badeværelset mod øst og over dør i badeværelse mod nord. Note: Der er tale om fine revner uden for det direkte vandbelastede område og der vurderes ikke at være risiko for følgeskader.
8. Indervægge/skillevægge
8.1 Indvendige vægge
K1 - Der er revnedannelse over dør mod badeværelse mod øst, over terrassedør mod syd i stuen, over vinduesparti mod vest i stuen og i pladesamling over vindue i køkken. Note: Skaden er af mindre omfang.
K1 Indvendige vægge har revne under vindue i værelse mod nord. Note: Skaden er af mindre omfang.
8.2 Vægbeklædninger
K1 - Der er fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i køkkenet. Note: Fugerne er intakte.

I sælgeroplysningerne står der følgende:
'Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i ydereller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor? – I husets nordside

Har du kendskab til, at huset er piloteret eller efterfunderet efter opførelsen? Hvis ja, hvor og hvornår? – Nordsiden af huset er efterfunderet efter sætningsskade. Ingeniørrapport foreligger fra 2009

Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner? Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem? – Husets nord/øst hjørne i 2009. Er udbedret af ... Dokumentation i ingeniørrapport.'

Følgende relevante forhold er nævnt i købsaftalen
Vores kunde har i forbindelse med handlen fået udleveret følgende relevante dokumenter:
- Geoteknisk rapport af 8. 10. 08
- Dok. vedr. revneskader
- Tilsynsnotat nr. 1 + 2 + 3
- Geoteknisk notat vedr. sokkelskade

Det fremgår endvidere af de individuelle oplysninger, at 'sælger har givet et kontant nedslag på kr. 70.000 i forbindelse med handelen på grund af ejendommens stand. Nedslaget er fratrukket i den aftalte købesum.'

Vores kundes juridiske rådgiver har i forbindelse med handlen spurgt ind til oplysningerne omkring de geotekniske forhold. Vi har dog ikke modtaget svaret herpå fra sælgers juridiske rådgiver. Dette svar bedes fremsendt til os.

Her får I vores vurdering af sagen
Vi har ved vores afgørelse lagt til grund, at vi … mener, at der [ikke] foreligger en forsikringsbegivenhed, der kan dækkes over ejerskifteforsikringen. Vi har ved denne afgørelse lagt til grund, at revnerne i den østligste del af ejendommen ikke var til stede ved vores kundes overtagelse i marts 2017, hvilket er et krav jf. vilkårenes pkt. 14 A.

Revnerne er opstået i sommeren 2018 på grund af den ekstreme varme/tørke. Vores taksator oplyser, at revnerne opstår, da ejendommen er opført på fed ler, som ved ekstrem tørke som i sommers udtørrer lerlagene, hvilket skaber krympning og træk i ejendommens fundament. Der var flere sager fremme om dette fænomen i medierne i løbet af sommeren 2018.

Vores kunde har lavet en redegørelse for, hvor der er opstået revner mv.

6. 93307



Den gule markering viser, hvor der i 2009 blev foretaget efterfundering ned til godt 1,2 meter under terræn, ligesom der blev armeret. Det er i dette område, der er sket størst og mest omfattende revnedannelse i løbet af sommeren 2018.

I dette område kræver vores kunde ikke en reparation af revnerne.

Sådan som vi forstår det, kræver vores kunde reparation af revnerne i værelset mod øst, køkkenet, entre og bad mod sydøst.

Hvis man gennemgår vores kundes billeder af revnerne i disse rum (nr. 18 til 27 vedlægges i billederapport), kan man se, at der er tale om relativt små revner, som ikke i sig selv realiserer skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. vilkårenes pkt. 15 C.

En bygning 'arbejder' uanset, hvordan funderingen af ejendommen er. Vores erfaring er, at revner som de pågældende kan ses i mange ejendomme. De er efter vores mening i hvert fald ikke usædvanlige at se.

Vi gør endvidere opmærksom på, at der f.eks. er nævnt i tilstandsrapporten fra 2016, at fliserne i køkkenet mangler vedhæftning, hvorfor det ikke er unaturligt, at fugerne revner mellem køkkenfliserne, da det er et 'svagt' punkt, nu når fliserne er løse. Man ville skulle fuge i forbindelse med, at man udbedrer forholdet nævnt i tilstandsrapporten.

Ligeledes ses revnen inde på badeværelset at være sket i samlingen mellem indervæggen og ydervæggen i en hård fuge. Det er ikke hensigtsmæssigt at have en hård fuge i samlinger mellem vægge, da væggen ikke har mulighed for at bevæge sig. Det er dog ikke usædvanligt, at det blev lavet på denne måde. Det er derfor, man nu laver bløde fuger sådanne steder. I øvrigt henviser vi til den byggesagkyndiges bemærkning under pkt. 6.1 i tilstandsrapporten, hvor han ikke tillægger en tilsvarende revne nogen betydning i selv samme badeværelse.

Revnerne var dog samlet set ikke til stede ved overtagelsen, ligesom de ikke realiserer skadebegrebet for ejerskifteforsikringen, da de ikke er usædvanlige.

Vores kunde kræver udover udbedring af revnerne mod øst også en efterfundering af ejendommen i det område, hvor der ikke blev efterfunderet i 2009.

Vi er uforstående overfor dette krav, da det virker meningsløst at efterfundere denne del og uden proportionalitet, da der jf. ovenstående alene er konstateret fine revner uden betydning for ejendommens stabilitet i dette område.

Vores kunde har købt en ejendom, velvidende at den er opført på fed lerjord. Vores kunde har købt en ejendom, hvor de har været fuldt ud klar over, at der kun blev efterfunderet mod nord samt delvist mod øst og vest.

Vores kunde har købt en ejendom, hvor der efterfølgende efterfunderingen er sket revnedannelse under ekstreme vejrforhold, hvilket de også var bekendt med, da de fik udleveret notatet fra rådgiver 2 fra 2014 i forbindelse med handlen.

Vores kunde har købt en ejendom, hvor der er noteret adskillige ting i tilstandsrapporten omkring revner mv. Vores kunde har i den forbindelse fået et afslag i købesummen på 70.000 kr.

Vores kundes advokat har i forbindelse spurgt ind til oplysningerne i tilstandsrapporten. Svaret er os ubekendt.

Vi gør Nævnet opmærksom på, at der er sket mere omfattende revnedannelse i det område, hvor der rent faktisk er efterfunderet. Efterfunderingen i det område er udført efter de forskrifter, som rådgiver 1 og 2 har udstukket, og både rådgiver 1 og 2 har kontrolleret arbejdets udførsel undervejs. Det viser efter vores mening, at det ikke er funderingsdybden, der har haft betydning for den sparsomme revnedannelse mod øst.

Vi mener på den baggrund, at det er den ekstremt tørre sommer, der medførte revnerne, hvilket har medført at ejendommen 'arbejder' mere end normalt.

Vi fastholder vores afgørelse
På den ovennævnte baggrund kan vi ikke ændre vores afgørelse, da vi mener, at revnedannelsen sker på grund af den fede ler, der svinder ind på grund af den ekstremt tørre sommer, der var i 2018. Disse revner var ikke til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen i marts 2017.

Vi mener …, at funderingsdybden [ikke] har været afgørende for revnedannelsen, da der ses langt flere revner i det område, hvor der er efterfunderet.

Det vil efter vores mening være formålsløst at efterfundere den øvrige del af ejendommen, da effekten vil have meget begrænset effekt/ingen effekt.

Der ses i øvrigt ikke nogen nævneværdige revnedannelser i den ikke-efterfunderede del af ejendommen."

Klageren har den 7/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Der er flere af de beskrivelser og konklusioner som Topdanmark har med i svaret som vi ikke er enige i. Derfor vil vi gerne give nogle kommentarer til disse.

I beskrivelsen siger Topdanmark at den geotekniske prøve konkluderer at nordenden ikke er i frostfri dybde på 0,9m. Dette er dog ikke korrekt. Efter første inspektion bliver det antaget at fun-

deringen i nordenden kun er 0,7m men da de graver ud konkluderes det at funderingen er i 0,9m. Det er derfor ikke pga. at funderingen er mindre end 0,9m at der efterfunderes. [Geotekniker] (herefter kaldt Rådgiver 1) konkluderer i den geotekniske rapport at 0,9m ikke er tilstrækkelig funderingsdybde grundet jordbunden. De konkluderer at ejendomme burde være funderet i mindst 1,2m og med armering, hvis der skal undgås yderligere revnedannelser.

Topdanmark konkluderer at det er meningsløst at efterfundere resten af huset, da de mener at det kun er fine revner der er kommet i denne del af huset. Vi mener ikke det er meningsløst, da Rådgiver 1 konkluderer at huset er funderet forkert, nemlig at huset burde være funderet i 1,2m og med armering. Derudover konkluderes det at for at undgå yderligere skader og revnedannelser så bør hele huset efterfunderes. Da det er fagfolk der laver denne vurdering så vælger vi at tro på, at en efterfundering er nødvendig for at der ikke opstår yderlige problemer. Desuden mener vi ikke at de skader der er indvendigt og udvendigt i det nordøstlige hjørne er ubetydelige.

Vi forstår ikke Topdanmarks udsagn om at vi har været bekendt med at huset er følsomt overfor ekstreme vejrforhold. Rådgiver 1 og [ingeniørfirma] (herefter kaldt rådgiver 2) konkluderer på intet tidspunkt at sætningsrevner og skader 'blot' er pga. tørke. Vi er derfor hverken enige i konklusionen om at vi har været bekendt med det, eller i konklusionen om at vores hus er følsomt overfor ekstreme vejrforhold. Vi er uforstående for på hvilken baggrund Topdanmark laver denne konklusion. Når man kigger på DMI's tørkeindeks så har der i 2008 været 29 dage med et tørkeniveau på 9 eller højere. Samme år kom der revner i huset, men Rådgiver 1 konkluderer at det er pga. at huset ikke er korrekt funderet. Rådgiver 1 nævner intet om at det er pga. tørke i deres rapport. I 2013 var der 17 dage med et tørkeniveau på mindst 9. Samme år var der revnedannelser igen, men Rådgiver 2 konkluderer at det er pga. dårlig udført udbedring af skaderne og at det ikke er sandsynligt at det er pga. udtørring. Rådgiver 2 nævner intet om at det er pga. tørke i deres notat. Dermed konkluderer hverken Rådgiver 1 eller Rådgiver 2 at det pga. tørke at der er revnedannelser i 2008 og 2013 til trods for at der begge år havde mange dage med tørke niveau på mindst 9.

Topdanmark konkluderer at revnedannelserne i 2018 er pga. tørke men både Rådgiver 1 og Rådgiver 2 konkluderer andre ting i 2008 og 2013. Det undrer os derfor på hvilken baggrund at Topdanmark konkluderer dette. Tværtimod leder ovenstående hen på konklusionen, som Rådgiver 1 også konkluderer, nemlig at huset ikke har været korrekt funderet og hele huset derfor bør efterfunderes jf. anbefalingerne fra Rådgiver 1.

Vi ønsker hvis muligt, at ankenævnet også forholder sig til vores oprindelige sag. Nemlig at nordenden af huset ikke må være korrekt funderet da vi oplever revnedannelser i 2018 foruden vores nuværende sag om at resten af huset bør efterfunderes.

Topdanmark nævner flere gange at revnerne ikke var til stede ved overtagelsestidspunktet. Det er også korrekt, men det underlæggende problem som forårsager revnerne var til stede ved overtagelsestidspunktet, nemlig den manglede fundering.

Topdanmark henviser til at vi har fået afslag på 70.000kr pga. sætningskæden og revnerne. De 70.000 kr. i afslag der henviser til husets stand er forhandlet pga. K2 I tilstandsrapporten på trænedbrydning i udvendige vinduer/døre og en K3 på undertaget. De 70.000 kr. har på intet tidspunkt været et afslag pga. revner eller sætningsskader. Vi forstår ikke hvorfor Topdanmark har konkluderet dette.

Topdanmark henviser 2 steder til at vores advokat har bedst om yderlige informationer. Det ene sted beskriver de at vores advokat har spurgt ind til oplysninger omkring geotekniske forhold og det andet sted oplyser de at vores advokat har spurgt ind til oplysninger i tilstandsrapporten. Dette kan vi ikke genkende. Vi havde forstået det sådan at der havde været en retssag i forbindelse med sætningsskaden. Det er denne retssag som vores advokat spørger indtil. Blot for at sikre at vi havde alle informationer. Vi vedhæfter en mail med den yderlige information Advokaten har fået, dog har det ingen relevans for denne sag.

Vores konklusion er derfor:
1. Vi fastholder vores krav om udbedring af skader og efterfundering i resten af huset. Vores konklusion er stadig at huset ikke er korrekt fundet og at der er risiko for yderlige skader hvis huset ikke bliver efterfunderet jf. rapporten fra Rådgiver 1. Vi mener derfor at denne efterfundering bør høre under afsnit 15 styk C i Topdanmark vilkår for ejerskifteforsikring, hvor der står 'udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele'

2. Vi fastholder vores oprindelige krav om udbedring af skader og efterfundering i nordenden af huset. Vi håber at ankenævnet vil vurdere denne sag også, selvom vi oprindeligt ikke havde den med i vores ankesag. Nordenden af huset er efterfunderet og tilstandsrapporten konkluderer at grundet denne efterfundering burde der ikke forekomme udvikling af skaderne. Vi oplever dog præcis dette i 2018 og må konkludere at efterfundereingen er utilstrækkeligt. Vi har ingen grund til at konkludere at det alene er pga. tørken da hverken Rådgiver 1 eller Rådgiver 2 konkluderer dette i 2008 og 2013 til trods for at der også var tørre somre de år."

Selskabet har den 1/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af brevet, at vores kunde ønsker at udvide sit krav til også at gælde en efterfundering af nordenden af ejendommen, som tidligere er blevet efterfunderet.

Vi har ingen indvendinger imod dette, men vi mener fortsat ikke, at der er konstateret en forsikringsbegivenhed på ejendommen.

Vi har følgende supplerende bemærkninger til vores kundes seneste henvendelse.

Vores kunde henviser til, at ingen af de tidligere nævnte rådgivere i sagen har nævnt noget omkring, at tørke kan påvirke den fede jord. Det mener vi ikke er korrekt. Geoteknikeren fra … (rådgiver 1) skriver indledningsvist på side 1 i den geotekniske rapport fra 2008, at 'revnedannelserne er jf. vores oplysninger primært opstået i løbet af 2008, startende i foråret med stor udvikling i løbet af sommeren'. Rådgiver 1 skriver videre på side 4, at 'Vi vurderer, at revnedannelserne opstår som følge af differenssætninger i fyldlagene samt som følge af årstidsafhængige volumenændringer (sætning eller hævning) af moræneleret. Dette stemmer overens med at 2008 har vekslet mellem meget tørre perioder og meget våde perioder, hvilket medfører volumenændringer i det ret fede moræneler.'

Det er således tydeligt, at der er en klar overensstemmelse mellem årstiden, vejrliget og revnedannelsen.

Ingeniøren fra … (rådgiver 2) oplyser i deres notat af 16. december 2014, at 'i sensommeren 2013 opstår der igen nogle mindre revner'. De skriver videre, at 'gennem vinteren, forår og forsommer ses kun en uændret eller bedret situation omkring revnerne, men i sensommeren ses igen en mindre ændring i skadebilledet i den elastiske fuge ved badeværelsesgulvet samt den lodrette revne i stuen'.

Det fremgår således efter vores mening klart, at revnedannelsen sker om sommeren på grund af vejrliget. Dette understøttes af, at der ikke sker nogen udbedring og endda en bedring visse steder i løbet af vinteren og foråret.

Vi henviser tillige til vores kundes egen beskrivelse af sagen, som blev vedlagt i forbindelse med anmeldelsen, hvor der indledningsvist står: 'Henover sommeren har vi observeret revnedannelse flere steder i vores hus'.

Det viser endnu engang, at det er i sommerperioden, at der sker revnedannelse.

Vi anser det for ubestridt, at sommeren 2018 var en af de varmeste og tørreste somre længe. Vi mener derfor, at ovenstående viser, at der er et klart mønster for, hvornår revnedannelsen sker.

Vi har i tidligere brev til jer redegjort for, at vi mener, at skadeårsagen er udtørring af lerlagene på grund af den ekstreme varme/tørke, hvilket har medført krympning og træk i ejendommens fundament.

Der er blandt andet lavet en artikel fra Bolius omkring fænomenet. Denne vedlægges til jeres orientering.

Vi mener …, at en udtørring af det fede ler på grund af ekstrem varme/tørke [ikke] er en begivenhed, der kan dækkes over en ejerskifteforsikring.

Vores kunde henviser til, at han mener, at det er fejlfundering, der er skadeårsagen. Vi gør opmærksom på, at ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, der dækker bygningsskader, hvis de opfylder skadebegrebet i vilkårenes pkt. 15 C. Det vil sige, at selve funderingsdybden ikke i sig selv udgør en bygningsskade.

Vi mener ikke, at der er sammenfald mellem de konstaterede revner og funderingsdybden. Dette vurderer vi ikke er tilfældet, da der ikke sker revnedannelse overhovedet i hovedparten af ejendommen (vest, syd og sydøst) – og der alene sker revnedannelse af minimal betydning mod nordøst, mens der i det område (mod nord), hvor der er efterfunderet efter rådgivernes forskrifter, sker flest revnedannelser. Vi har således svært ved at se sammenhængen.

Området mod nord mener vores kunde nu, at vi også skal efterfundere, selvom dette allerede er sket. Vores kunde må i så fald mene, at de 2 rådgivere har handlet ansvarspådragende, da de må have ydet fejlrådgivning. Vi anser det for værende ubestridt, at der er efterfunderet til godt 1,2 meter, ligesom der er armeret, som rådgiverne har anvist. Vi mener derfor, at det er vores kunde, der må sandsynliggøre, at revnedannelsen sker som følge af en fejlfundering, og at dette fremover vil medføre skader af nævneværdig betydning.

Vi mener, at skadebilledet på ejendommen klart indikerer, at der ikke er sammenhæng mellem funderingsdybden og de revnedannelser, der sker, eftersom der sker større revnedannelse i det område, hvor der er efterfunderet, end de områder, hvor der ikke er efterfunderet. Her er der som tidligere nævnt ingen/minimale revnedannelser.

Vi henviser desuden til, at vores kunde har været vel vidende omkring;
- at ejendommen er opført på fed lerjord
- at der tidligere har været problemer med revnedannelse på grund af det
- at der i den forbindelse er foretaget efterfundering
- at der alene er foretaget efterfundering mod nord og 2 meter af facaderne mod øst og vest – ikke resten af ejendommen, som der nu kræves efterfunderet af os
- at der er noteret en del bemærkninger omkring revnedannelse i tilstandsrapporten

Dette fremgår tydeligt af de rapporter, som vores kunde har fået udleveret i forbindelse med handlen. De har på den baggrund haft mulighed for at undersøge forholdet nærmere med videre, ligesom rapporterne/oplysningerne ikke ses at have afskrækket dem fra at købe ejendommen.

Vores kunde henviser til, at de alene har fået et afslag på 70.000 kr. på grund af vinduer og undertaget. Det er dog ikke det, der står i købsaftalen. Det står, at de har fået et afslag på grund af ejendommens stand.

Afsluttende bemærkninger
På det foreliggende grundlag mener vi …, at vi [ikke] kan hjælpe vores kunde i dette tilfælde, da vi … mener, at der [ikke] foreligger en forsikringsbegivenhed.

Vi mener, at revnerne er opstået på grund af svind i lerlagene på grund af udtørring som følge af den ekstremt tørre sommer. Dette kan ikke dækkes over ejerskifteforsikringen. Da selve revnerne ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen i marts 2017, kan vi ikke tilbyde en udbedring af disse."

Til dette har klageren den 15/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vi beklager hvis vi ikke har været tydelige i vores tidligere brev angående om vi mener at tørke kan påvirke jordunderlaget vores ejendom er bygget på. Vi er selvfølgelig enige i at det kan det, og at det er det jordbundsundersøgelsen viser. Rådgiver 1 og 2 konkluderer dog at grunden til revnedannelserne i perioderne hvor der er tørke (i 2008) er pga. en ikke tilstrækkelig funderingsdybde og manglende armering. Det er denne konklusion som vi henviser til. Det er derfor vi skriver at vi ikke mener at revnerne 'blot' er pga. tørke. Tørken udtørrer jordunderlaget men det er den utilstrækkelige funderingsdybde og manglende armering der gør at ejendommen revner. Det er det vi mener rådgiver 1 og 2 konkluderer.

Angående krav nr. 2 om efterfundering af resten af ejendomme. Da konklusionen fra Rådgiver 1 er at hele ejendommen burde været efterfunderet for at undgå fremtidige revnedannelser, så mener vi at vores krav om efterfundering opfylder skadesbegrebet i vilkårenes pkt. 15C. Rådgiver 1 konkluderer jo at der er 'nærliggende risiko for skader' hvis ejendommen ikke efterfunderes. Samtidig har vi jo netop oplevet nye revner i den del af huset som ikke er blevet efterfundret. På østsiden ved værelse og køkken er der konstateret nye skader både indvendigt og udvendigt. Desuden står der i den artikel fra Bolius som TopDanmark har henvist til følgende: 'Årsagerne til

revnerne i fundamenterne og skaderne er en kombination af almindelig fejlfundering, noget konstruktionsmæssigt og selvfølgelig også udtørringsskader'. Dette bekræfter jo argumentet om at det ikke blot er en tørkeskade men manglende fundering.

Angående krav 1 om forværrede revner i nordenden. I tilstandsrapporten er der bemærkninger angående revner men der står samtidig at da ejendommen er efterfunderet så vurderes det at revnerne ikke vil udvikle sig. Tilstandsrapporten siger dermed at selvom der har været en skade, så er dette løst. På det grundlag syntes vi ikke at vi, som Topdanmark siger, var bekendt med at problemet kunne opstå igen, tværtimod så syntes vi at tilstandsrapporten betryggede os i at der ikke var noget at bekymre sig om. De vedlagte rapporter har jo også været tilgængelig for vedkommende der har udarbejdet tilstandsrapporten og har ikke givet anledning til bemærkninger. Hvis dette var tilfældet burde de nævnte revner i tilstandsrapporten jo være klassificeret anderledes.

Topdanmark henviser i øvrigt til at vi der tidligere har været problemer med revnedannelse på grund af den fede lerjord (2013/2014), men her må vi henvise til at det beror på ren spekulation, da der intet sted i rapporten fra [rådgiver 2] (fra dec 2014) konkluderes at det skyldes tørke.

Mht. Topdanmarks kommentar om nedslaget i pris så giver det ikke mening at diskutere hvad ejendommens stand dækker over da det ikke udspecificeret. Standen kan jo dække over mange forskellige ting og i dette tilfælde er det altså vinduer og undertag."

Hertil har selskabet den 1/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder vores vurdering af, at der er tale om revnedannelse, der sker på grund af den ekstremt tørre sommer, hvilket har bevirket udtørring og svind i lerlagene. Dette mener vi ikke udgør en begivenhed, der kan omfattes af den tegnede ejerskifteforsikring hos os.

Vi henviser til, at det område (mod nord) hvor der hovedsageligt sker revnedannelse, er det område, der er blevet efterfunderet efter rådgivernes anvisninger tilbage i 2009. Derudover ses der ikke revner på ejendommen på nær nogle få revner mod øst, som vi ikke mener er usædvanligt forekommende. Vi henviser til vores første brev til jer, hvor vi har gennemgået revnerne nærmere – også i relation til bemærkningerne i tilstandsrapporten. Vi tillader os i den forbindelse også korrigere vores kundes oplysninger omkring den ene bemærkning omkring funderingen. Der står retteligt, at revnerne ikke vil udvikle sig nævneværdigt fremover.

Generelt viser oplysningerne i sagen efter vores opfattelse, at det ikke er funderingsdybden, der har været afgørende for revnedannelsen men derimod, at det er den ekstraordinære tørre sommer i 2018, der er årsagen. Det er efter vores opfattelse uden proportion at efterfundere hele ejendommen på dette grundlag. Vi gør opmærksom på, at vores kunde har modtaget alle rapporterne forud for handlen, hvorfor de var bekendt med, at der ikke var efterfunderet andet end mod nord, samt at ejendommen er opført på lerholdig jord.

Vi mener ikke, at revnerne var til stede på overtagelsestidspunktet, eller at det nuværende forhold på ejendommen med revnedannelse visse steder adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende ejendomme, der er bygget på meget lerholdig jord, som påvirkes af ekstreme vejrforhold. Udtørring af fed lerjord på grund af den ekstreme tørke i sommeren 2018 er med andre ord ikke en forsikringsbegivenhed.

> Vi gør opmærksom på, at vores kunde er velkommen til at vende tilbage til os i forsikringstiden, hvis de efter en korrekt udbedring af revnerne fortsat oplever revnedannelse (under almindelige vejrforhold). Vi vil herefter gerne vurdere forholdet på ny."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder geoteknisk rapport udarbejdet af rådgiver 1 dateret 8/10 2008, geoteknisk notat udarbejdet af rådgiver 2 dateret 2/4 2009, tilsynsnotat 1 udarbejdet af rådgiver 2 dateret 17/3 og 18/3 2009, tilsynsnotat 2 udarbejdet af rådgiver 2 dateret 18/3 2009, tilsynsnotat 3 dateret 25/3 2009, tilstandsrapporten, parternes korrespondance før sagen blev indbragt for nævnet, brev fra klagerens advokat til ejendomsmægleren dateret 1/12 2016, notat fra rådgiver 2 dateret 16/12 2014, købsaftalen, mail fra ejendomsmægleren til klagerens advokat dateret 1/12 2016, artikel fra Bolius, fotos af revnerne i klagerens hus, policen og forsikringsbetingelserne. Af geoteknisk rapport udarbejdet af rådgiver 1 dateret 8/10 2008 fremgår bl.a.:

> "**FORMÅL**
> På ovennævnte adresse … ligger et enfamiliehus (vinkelhus) opført i 1996 i 1 plan og uden kælder. Ejendommen er skalmuret og med valmede tage. Indervægge er 100mm porebetonelementer.
>
> Der er konstateret revnedannelser i sokkel på ejendommens nordfacade udfor badeværelse, soveværelse og stue. I samme område konstateres revnedannelser i indvendige vægge, specielt i overgangen fra ydervæggen i nordfacaden til de øvrige vægge vinkelret på denne.
>
> Revnedannelserne er jf. vore oplysninger primært opstået i løbet af 2008, startende i foråret med stor udvikling i løbet af sommeren.
>
> Hensigten med nærværende undersøgelse er at vurdere, hvorvidt revnedannelserne kan relateres til jordbunds- og funderingsforholdene for ejendommen.
>
> **ANDRE UNDERSØGELSER**
> Af det fremsendte tegningsmateriale (arkitektplaner fra 1996) ses følgende:
> - Fundamenter til ydervægge er udført som uarmerede stribefundamenter støbt i jordrende. Fundamenter er ført til min. frostfri dybde (0,9m) under terræn.
> - Indervægge er placerede på gulvpladen, dvs. uden selvstændigt fundament.
> - Kloaksystemet løber langs ejendommens østfacade.
>
> **MARK- OG LABORATORIEARBEJDE**
> Vore undersøgelser er gennemført pr. 2008.10.01. En visuel gennemgang af geotekniker viste ovenfor omtalte revnedannelser i sokler på nordfacaden samt i de indvendige vægge.
> …
> På baggrund af gennemgangen af revnemønsteret blev der iværksat et undersøgelsesprogram som følger:

- 1 detailnivellement af soklen (underkant nederste murskifte) med henblik på en vurdering af et eventuelt sætningsmønster.
- 1 prøveboring (Bl, håndboring) ved ejendommens nordfacade (ud for badeværelset). Boringen er suppleret med en frigravning af fundamentet samme sted.

I forbindelse med borearbejdet indsamledes prøver i de gennemborede lag ligesom vi udførte diverse styrkeforsøg, vandspejlsmålinger, m.m.

Anvendte koter er relative og refererer til overkanten af fundamentet for ejendommen. Vi har sat denne kote lig kote 10,00.

I laboratoriet er de indsamlede prøver geologisk bedømt ved hjælp af diverse klassifikationsforsøg, vandindholdsbestemmelser, m.m.

Resultaterne fremgår af nærværende tekst samt af boreprofilet på bilag nr. 1 mens planplaceringen (med detailsokkelnivellement) ses på bilag nr. 2. Signaturer og definitioner fremgår af bilag nr. 3.

JORD- OG VANDSPEJLSFORHOLD
Vi har i nedenstående skema givet en oversigt over de enkelte lag ved den udførte boring:

Boring	Terræn	Vandspejl	Fyld Recent	Moræneler Glacial
nr.	Kote REL. [m]	Kote REL. [m]	Mægtighed [m]	Mægtighed [m]
B1	9,79	Ikke påvist	0,80	1,70↓

↓ Truffet ved boringens bund.

Idet vi henviser til skemaet samt boreprofilerne ses det, at der øverst i boringen træffes et fyldlag i en mægtighed på 0,80m. Fylden består af omgravet sand og muldblandet ler, stedvist med indhold af tegl og vurderes at stamme fra de gennemførte fundamentsudgravninger til opførelsen af ejendommen.

Under fylden og til boringens bund 2,5m under terræn træffes intakte istidsaflejringer i form af fast, kalkholdigt moræneler. Moræneleret optræder ret fedt, dvs. med lettere forhøjet vandindhold. Det naturlige vandindhold i leret er målt til mellem 23 og 28 % og i toppen af lagfølgen træffes roddele. Leret er lettere udtørringsfølsomt.

De detaljerede lagfølger, styrkemæssige egenskaber m.m. fremgår af bilagene.

Ved borearbejdets afslutning traf vi intet frit vandspejl i boringen inden for den aktuelle boredybde.

FUNDERINGSFORHOLD/VURDERINGER
Frigravningen af bygningsfundamentet ved boringen viser, at fundamentet er placeret ca. 0,7m under terræn og på ca. 0,1m fyld.

Detailsokkelnivellementet på situationsplanen viser, at der er målt afvigelser fra vandret plan på op til 14mm (under højest indmålte punkt). Der er generelt tale om begrænsede sætninger, dog træffes de største sætninger ved nordgavlen med variationer på 10mm.

Det er vor opfattelse, at de konstaterede revnedannelser kan relateres til jordbunds- og funderingsforholdene for ejendommen. Fundamenterne er ikke som forudsat ført til frostfri dybde under terræn. Fundamenterne er desuden delvis placerede på fyld og over potentielt udtørringsfølsomt moræneler.

Vi vurderer, at revnedannelserne opstår som følge af differenssætninger i fyldlagene samt som følge af årstidsafhængige volumenændringer (sætning eller hævning) af moræneleret. Dette stemmer overens med at 2008 har vekslet mellem meget tørre perioder og meget våde perioder, hvilket medfører volumenændringer i det ret fede moræneler.

Gulvkonstruktionen er pt. ikke undersøgt, men at dømme ud fra revnedannelserne vil der sandsynligvis også træffes ukontrolleret fyld herunder.

På tidspunktet for ejendommens opførelse (1996) ville en korrekt fundering efter vor opfattelse skulle gennemføres således:

- Stribefundamenter føres til udtørringssikker funderingsdybde (1,2m under fremtidigt terræn) og til de intakte istidsaflejringer.
- Fundamenter ilægges langsgående revnefordelende armering, tilsvarende 0,2 % af betontværsnitsarealet i top og bund.
- Der opstilles restriktioner vedrørende løvfældende bevoksning nær ved ejendommen. Som hovedregel må højden af bevoksningen ikke overstige 1,5 gange afstanden til bygningen.
- Under gulvkonstruktionen afrømmes til intakte istidsaflejringer og reguleres med velkomprimeret sandfyld. Gulvkonstruktionen udlægges direkte som terrændæk herpå.

Skal fremtidige revnedannelser undgås skal ejendommen efterfunderes, således at ejendommen er korrekt funderet jf. ovenstående.

Planlægges en renovering af ejendommen anbefales det, at der gennemføres supplerende geotekniske jordbundsundersøgelser under gulvkonstruktionen til verificering af forholdene."

Af geoteknisk notat udarbejdet af rådgiver 2 dateret den 2/4 2009 fremgår bl.a.:

"**Resumé**
Der er gennemført geotekniske kontrolinspektioner af efterfunderingsarbejderne på ejendommen … i … Ejendommen fremstår med revnedannelser omkring den nordlige facade og der gennemføres en efterfundering ved simpel understøbning. Der er gennemført en forudgående geoteknisk undersøgelse af ejendommen som viste en fejlfundering i/på muldblandet lerfyld kombineret med underliggende udtørringsfølsomme aflejringer af rel. fedt moræneler.

Ved inspektionen blev der konstateret en indledende udgravning på godt 2 lbm, hvor der var gennemført udstøbning. Det kunne konstateres, at der blev gennemført udgravning i de intakte aflejringer af rel. Fedt moræneler, som udviste styrke- og deformationsmæssige egenskaber, der var analoge til de registrerede egenskaber i den geotekniske forundersøgelse.

Som meddelt kan understøbningsarbejderne fortsættes og skal udføres efter anvisningerne i SBI-anvisning 181, der angiver en maksimal udgravning i sektioner på 1,2m.

I det nordvestlige hjørne blev funderingsforholdene tillige verificeret, og der kunne konstateres en fundering i 0,9m under terræn, i/på udtørret rel. fedt moræneler. Ca. 0,7m under terræn fremstod en større betonpukkel, som indledningsvis blev antaget til fundamentsunderkant. I området blev understøbningen til godt 1,2m under terræn gennemført.
…

1. Formål

I forbindelse med udførelsen af en efterfundering af ejendommen … er der gennemført geotekniske kontrolinspektioner af arbejderne.

Ejendommen er et enfamiliehus (vinkelhus) fra 1996, der fremstår med revnedannelser i den nordlige facade. Revnedannelserne er lokaliseret i fundamentet idet det tyder på, at den nordlige facade revner fra. Der kan umiddelbart ikke konstateres revnedannelser i murværket.

Ejendommen efterfunderes ved en sektionsvis understøbning af den nordlige facade samt et stykke ind på de tilstødende gavle. Understøbningen gennemføres med armering.

Inspektionerne er gennemført efter anvisningerne i funderingsnormen EC7, og udført til sikring af, at der gennemføres en forsvarlig fundering i/på de bæredygtige aflejringer med tilfredsstillende styrke- og deformationsmæssige egenskaber.

2. Undersøgelser

På grund af de konstaterede revnedannelser ved den nordlige facade er der gennemført en geoteknisk undersøgelse af ejendommen. Undersøgelsen omfatter 1 geoteknisk boring ved ejendommens nordøstlige hjørne, der er suppleret med frigravning (håndgravning) af bygningsfundamentet til verificering af det aktuelle funderingsniveau. Der henvises til den geotekniske rapport dateret 2008.10.08 …

Ved undersøgelsen er der konstateret en aktuel fundering ca. 0,7m under terræn og en fundering i/på en mindre lagserie af FYLD (omgravet, muldblandet ler). De intakte bæredygtige aflejringer træffes ved undersøgelsen fra ca. 0,8m under terræn, og består af ret fedt moræneler (udtørringsfølsomt). Den øvre zone af dette moræneler fremstår udtørret med et reduceret naturligt vandindhold.

Funderingsniveauet ved fundering i/på sådanne aflejringer er 1,2 m under terræn, og der anvises armering af fundamenterne.

3. Resultater og vurderinger

De konstaterede forhold

Forholdene blev inspiceret i to omgange i perioden 2009-03-17 til 2009-03-26.

Ved den første inspektion var de indledende arbejder påbegyndt. Der var således gennemført en udgravning og understøbning ved ejendommens nordvestlige hjørne. Der var gennemført en understøbning rundt om hjørnet og ca. 2 lbm hen af facaden. Der var gennemført udstøbning.

Det kunne ved nedstik med boregrej konstateres, at der var gennemført en udgravning i de intakte aflejringer af rel. fedt moræneler, som fremstod fastlejret med $C_v \geq 100$ kN/m2.

Det blev oplyst, at understøbningen var ført til min. 1,2 m under terræn (udtørringssikker dybde).

Det kunne konstateres, at revnedannelserne (hovedsageligt i soklen) var gennemgående, tydende på, at den nordlige facade revnede fra.

Ved inspektionen af understøbningen af ejendommens nordvestlige hjørne kunne det konstateres, at ejendommen var funderet ca. 0,9m under terræn. Ca. 0,7m under terræn kunne en større udposning på fundamentet konstateres.

Ved prøveboring kunne der fra ca. 0,9m under terræn konstateres intakte aflejringer af rel. fedt moræneler, som i den øvre zone fremstod udtørret og med roddele.

Det blev oplyst, at understøbningen igen var gennemført til godt 1,2m under terræn.

Anvisninger/vurderinger
Forholdene blev gennemgået med den udførende entreprenør på pladsen samt efterfølgende med Dem telefonisk.

Det kunne meddeles, at udgravninger på godt 2Ibm af facaden ikke kan forsvares. Som meddelt bør udgravningssektionerne overstige 1,2m med efterfølgende uberørt fundament på 5m.

Arbejderne skal gennemføres efter retningslinierne i S81-anvisning 181. Der må ikke ske uhensigtsmæssig blotlægning af fundamentet.

Det vurderes, at der ved opførelsen af ejendommen ikke er gennemført en armeret fundering, hvorfor mindre differenssætninger kan resultere i bygningsbeskadigelser. Understøbningsarbejderne gennemføres med armering.

Udposningen på fundamentet ved ejendommens nordøstlige hjørne har bevirket en antagelse om fundering i dette niveau, hvilket ikke er tilfældet. Ejendommen har været funderet 0,9m under terræn, men på udtørret rel. fedt moræneler som har vært potentielt sætningsgivende.

Arbejderne kan fortsat gennemføres i kategori 2 jf. EC7."

Af notat udarbejdet af rådgiver 2 dateret den 16/12 2014 fremgår bl.a.:

"Nærværende notat er skrevet for at afdække hændelsesforløbet med revner i vægge og sokkel omkring nord facaden i perioden fra efteråret 2008 til november 2014.

Huset er opført i 1996 med helvægelementer i letbeton og skalmuret på traditionel vis. Tagkonstruktionen er med gitterspær og tung tagdækning. Fordelingen af skillevægge er regelmæssigt og huset virker både velbygget og solidt med anvendelse af gode traditionelle materialer. Der ses ikke revner andre steder i huset og det vurderes generelt, at de statiske- og stabilitetsmæssige forhold i huset er gode.

18. 93307

Historik
I løbet af sommerhalvåret i 2008 blev der konstateret revnedannelser i sokkel, murværk samt indvendige vægge ved nordfacaden. Der blev iværksat en geoteknisk undersøgelse ved [rådgiver 1]. Der foreligger en undersøgelsesrapport dateret 08.10.2008. I rapporten konkluderes det at husets fundament i et hjørne delvis står på en beskeden mængde fyld og desuden er fundamentet ikke ført ned i almindelig frostfri funderingsdybde 0,90 m under terræn. Det ses i øvrigt, at der under fundamentsniveauet er udtørringsfølsomt moræneler, se geoteknisk rapport, bilag 1

På baggrund af resultatet af den geotekniske undersøgelsesrapport blev der iværksat en lokal efterfundering, hvor linjefundamentet ved nordfacaden blev sektionsvis understøbt til udtørringssikker funderingsdybde 1,20 m under terræn. Huset er nu korrekt funderet på intakte istidsaflejringer, se tilsynsnotater nr. 1, 2 og 3 fra marts 2009. Der blev i samme omgang afsluttet med en murermæssig udbedring revner i murværk og en udbedring af de indvendige revner med elastiske fugemasse. Det er efterfølgende konstateret at den foreskrevne udfyldning af hulrummet mellem vægelementerne ikke blev gennemført.

I sensommeren 2013 opstår der igen nogle mindre revner. Dette ses ved en lodret revne i vægsamling stue/soveværelse, foto 5 og 6. Desuden er der en revne i den elastiske fuge i væg/gulv i badeværelset langs ydervæggen, foto 3. Udvendigt konstateredes mindre revner nederst i murværk og sokkelpuds på de samme steder som, hvor revnerne kosmetisk blev udbedret i foråret 2009.

I stuen er den lodrette revne i væghjørnet kosmetisk udbedret med malerreparation. Revnerne blev holdt under observation i perioden fra sommeren 2013 og frem til nu.

Gennem vinteren, forår og forsommer ses kun en uændret eller bedret situation omkring revnerne, men i sensommeren ses igen en mindre ændring i skadesbilledet i den elastiske fuge ved badeværelsesgulvet samt den lodrette revne i stuen.

Årsag
Da huset er efterfunderet til udtørringssikker funderingsdybde og der ikke er større træer omkring huset, som kunne give anledning til vandsugning, vil en sammenhæng mellem udtørring og revneudviklingen ikke være sandsynlig. Der har efter vores oplysninger heller ikke været gennemført større rør- eller anlægsarbejder i området, som kunne forstyrre vandindholdet i jorden. Det kan ikke med sikkerhed anføres, hvorfor revner i murværk og sokkel puds viser sig igen.

Afslutningen på de indvendige håndværksmæssige udbedringsarbejder har ikke kunnet dokumenteres. Der foreligger derfor ingen oplysninger om, hvorledes revne udbedring/udfyldningen er sket ved den lodrette revne i stue/soveværelse.

Der er heller ingen dokumentation på, hvorledes den elastiske fuge er udbedret eller om der er fjernet noget under fugen.

Den udbedring der blev udført udvendigt i sokkelpuds og fuger har måske ikke været dybdegående nok eller håndværksmæssigt korrekt.

Udbedring

Den elastiske fuge i badeværelset skal udskiftes, da den ikke længere har elasticitet til at optage bevægelser for almindelige temperaturudsving. I forbindelse med fugearbejdet kan underlaget observeres.

Den lodrette revne i væghjørnet skal udbedres ved, at der skal sikres en korrekt udfyldning af hulrummet i elementsamlingen. Der er i dag et mindre hulrum som oprindeligt ikke blev udfyldt. Det er derfor kun fugemassen der afdækker den lodrette revne. De bevægelser der fremkommer gennem året med udsving i luftfugtighed og temperatur vil ofte være større end fugematerialet kan klare.

En murermæssig udbedring af sokkelpuds og fuge skal udføres håndværksmæssigt korrekt og på et tidspunkt af året, hvor temperaturforholdene er ideelle."

Af tilstandsrapporten dateret 14/11 2016 fremgår bl.a.:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er revnedannelser i murværk under køkkenvindue mod øst. Note: Yderligere skadesudvikling må påregnes.
	K1	Der er revnedannelser i murværk ved bryggersvindue mod sydøst. Note: Skaden er af mindre omfang.

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
	K1	Der er mindre afskalling af mursten umiddelbart over sokkel ved hushjørne mod nordøst. Note: Skaden er af mindre omfang.
	K1	Der er revnedannelser i murværk ved hushjørne mod nordvest. Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 4.2.

...

4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Sokkelpuds er i områder med mindre revner og svindrevner, bl.a. ved bryggersdør mod syd og hoveddør mod øst. Note: Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel.
	K1	Der er revner i sokkel ved hushjørne mod nordvest. Revnerne går videre op i facaden. Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da der ikke er sket yderligere skade. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, og revnerne vurderes ikke at udvikle sig nævneværdigt fremover. Der foreligger dokumentation for, at huset er ekstrafunderet efter opførelsen i forbindelse hermed.

...

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i bryggerset og i badeværelset mod øst. Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i og uden for vådzonen. Da fuger/fliser er intakte og den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
	6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Vægbeklædning er i områder med mangelfuld vedhæftning i bryggerset og i badeværelserne mod øst og nord. Note: Der er fundet enkelte fliser og enkelte områder med mangelfuld vedhæftning til underlaget i og uden for vådzonen. Da fuger/fliser er intakte og den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
	6.3 Fuger	K1	Der er revner i hjørnefuger mellem vægge nær vask i badeværelset mod øst og over dør i badeværelse mod nord. Note: Der er tale om fine revner uden for det direkte vandbelastede område og der vurderes ikke at være risiko for følgeskader.

...

	8. Indervægge/skillevægge		
	8.1 Indvendige vægge	K1	Der er revnedannelse over dør mod badeværelse mod øst, over terrassedør mod syd i stuen, over vinduesparti mod vest i stuen og i pladesamling over vindue i køkken. Note: Skaden er af mindre omfang.
		K1	Indvendige vægge har revne under vindue i værelse mod nord. Note: Skaden er af mindre omfang.
	8.2 Vægbeklædninger	K1	Der er fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i køkkenet. Note: Fugerne er intakte.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

3.	**Yder- og indervægge / skillevægge**		
3.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor? **I husets nordside**	☒	☐

...

4.	**Fundamenter/sokler**		
4.1	Har du kendskab til, at huset er piloteret eller ekstrafunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	☐	☒
4.2	Har du kendskab til, at huset er piloteret eller efterfunderet efter opførelsen? Hvis ja, hvor og hvornår? **nordsiden af huset er efterfunderet efter sætningsskade. Ingeniørrapport foreligger fra 2009**	☒	☐
4.3	Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner? Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem? **husets nord/øst hjørne i 2009. Er udbedret af [redacted] Dokumentation i ingeniørrapport.**	☒	☐
	Har du kendskab til, at der i den forbindelse er udarbejdet geoteknisk rapport?	☒	☐

Af købsaftalen dateret 23/11 2016 fremgår bl.a.:

> "**Prisnedslag:**
> Sælger har givet et kontant nedslag på kr. 70.000 i forbindelse med handelen på grund af ejendommens stand. Nedslaget er fratrukket i den aftalte købesum."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotos af revnerne i klagerens hus.

Af forsikringsbetingelserne 6776-1 fremgår bl.a.:

> "**14. Hvad er dækningen betinget af?**

A Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.
B Skaden skal være konstateret og anmeldt til Topdanmark i forsikringstiden.

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.

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?
Forsikringen dækker ikke:
A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
D Forhold, som det godtgøres, at du havde kendskab til, før forsikringsaftalen blev indgået. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som bliver afdækket ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalen bliver indgået kommer til din kundskab, når du modtager den tekniske revisors rapport."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, der er opført i 1996, den 1/3 2017. Den 3/8 2018 anmeldte han, at han havde observeret revnedannelser flere steder i huset, herunder indvendige lodrette revnedannelser mellem ydermuren i nord og de indvendige mure samt revner i fugerne på badeværelset i det nordøstlige hjørne. Revnedannelserne klageren har fremsat krav om udbedring af i klagen til nævnet, befinder sig i den del af huset, som i den tidligere ejers ejertid ikke er

blevet efterfunderet. Efter sagens indbringelse for nævnet har klageren udvidet sit krav til også at omfatte yderligere efterfundering af den del af huset, der tidligere er blevet efterfunderet.

Klageren kræver, at selskabet udbetaler erstatning for udbedring af revnerne og for efterfundering af hele huset. Han har anført, at de geotekniske rapporter, som blev udarbejdet i forbindelse med efterfundering af husets nordlige ende i 2009, viser, at huset er funderet forkert, idet fundamentet burde gå 1,2 meter under terræn under hele huset. Klageren har også anført, at revnerne i husets vægge skyldes den forkerte fundering.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at revnerne er opstået efter overtagelsen af huset, og at årsagen til revnerne er den ekstraordinært tørre sommer i 2018, som har udtørret den fede moræneler, som er under huset. Selskabet har desuden anført, at revnerne ikke i sig selv opfylder skadebegrebet og at klageren i tilstandsrapporten var oplyst om, at der tidligere havde været udbedret sætningsrevner på ejendommen, og at der fortsat var revnedannelser. Endvidere har selskabet henvist til at der var udarbejdet geotekniske erklæringer i 2008 og 2014 vedrørende ejendommen på grund af sætningsskader.

Af geoteknisk rapport udarbejdet af rådgiver 1 dateret 8/10 2008 fremgår det, at "der er konstateret revnedannelser i sokkel på ejendommens nordfacade udfor badeværelse, soveværelse og stue. I samme område konstateres revnedannelser i indvendige vægge, specielt i overgangen fra ydervæggen i nordfacaden til de øvrige vægge vinkelret på denne. Revnedannelserne er jf. vore oplysninger primært opstået i løbet af 2008, startende i foråret med stor udvikling i løbet af sommeren … Det er vor opfattelse, at de konstaterede revnedannelser kan relateres til jordbunds- og funderingsforholdene for ejendommen. Fundamenterne er ikke som forudsat ført til frostfri dybde under terræn. Fundamenterne er desuden delvis placerede på fyld og over potentielt udtørringsfølsomt moræneler. Vi vurderer, at revnedannelserne opstår som følge af differenssætninger i fyldlagene samt som følge af årstidsafhængige volumenændringer (sætning eller hævning) af moræneleret. Dette stemmer overens med at 2008 har vekslet mellem

meget tørre perioder og meget våde perioder, hvilket medfører volumenændringer i det ret fede moræneler".

Af samme geotekniske rapport fremgår det endvidere, at "på tidspunktet for ejendommens opførelse (1996) ville en korrekt fundering efter vor opfattelse skulle gennemføres således: - Stribefundamenter føres til udtørringssikker funderingsdybde (1,2m under fremtidigt terræn) og til de intakte istidsaflejringer. - Fundamenter ilægges langsgående revnefordelende armering, tilsvarende 0,2 % af beton-tværsnitsarealet i top og bund. - Der opstilles restriktioner vedrørende løvfældende bevoksning nær ved ejendommen. Som hovedregel må højden af bevoksningen ikke overstige 1,5 gange afstanden til bygningen. - Under gulvkonstruktionen afrømmes til intakte istidsaflejringer og reguleres med velkomprimeret sandfyld. Gulvkonstruktionen udlægges direkte som terrændæk herpå. Skal fremtidige revnedannelser undgås skal ejendommen efterfunderes, således at ejendommen er korrekt funderet jf. ovenstående".

Af geoteknisk notat udarbejdet af rådgiver 2 dateret 2/4 2009 fremgår det, at "ved den første inspektion var de indledende arbejder påbegyndt. Der var således gennemført en udgravning og understøbning ved ejendommens nordvestlige hjørne. Der var gennemført en understøbning rundt om hjørnet og ca. 2 lbm hen af facaden. Der var gennemført udstøbning. Det kunne ved nedstik med boregrej konstateres, at der var gennemført en udgravning i de intakte aflejringer af rel. fedt moræneler, som fremstod fastlejret med Cv ≥ 100 kN/m2. Det blev oplyst, at understøbningen var ført til min. 1,2 m under terræn (udtørringssikker dybde)".

Det fremgår videre af notatet, at "forholdene blev gennemgået med den udførende entreprenør på pladsen samt efterfølgende med Dem telefonisk. Det kunne meddeles, at udgravninger på godt 2lbm af facaden ikke kan forsvares. Som meddelt bør udgravningssektionerne overstige 1,2m med efterfølgende uberørt fundament på 5m. Arbejderne skal gennemføres efter retningslinjerne i S81-anvisning 181. Der må ikke ske uhensigtsmæssig blotlægning af fundamentet. Det vurderes, at der ved opførelsen af ejendommen ikke er gennemført en armeret fundering, hvorfor mindre differenssætninger kan resultere i bygningsbeskadigelser. Understøb-

ningsarbejderne gennemføres med armering. Udposningen på fundamentet ved ejendommens nordøstlige hjørne har bevirket en antagelse om fundering i dette niveau, hvilket ikke er tilfældet. Ejendommen har været funderet 0,9m under terræn, men på udtørret rel. fedt moræneler som har vært potentielt sætningsgivende. Arbejderne kan fortsat gennemføres i kategori 2 jf. EC7".

Af notat udarbejdet af rådgiver 2 dateret 16/12 2014 fremgår det, at "da huset er efterfunderet til udtørringssikker funderingsdybde og der ikke er større træer omkring huset, som kunne give anledning til vandsugning, vil en sammenhæng mellem udtørring og revneudviklingen ikke være sandsynlig. Der har efter vores oplysninger heller ikke været gennemført større rør- eller anlægsarbejder i området, som kunne forstyrre vandindholdet i jorden. Det kan ikke med sikkerhed anføres, hvorfor revner i murværk og sokkel puds viser sig igen".

Af tilstandsrapporten fremgår det, at "**2.1 Facader/gavle** K2 - Der er revnedannelser i murværk under køkkenvindue mod øst. Note: Yderligere skadesudvikling må påregnes. K1 - Der er revnedannelser i murværk ved bryggersvindue mod sydøst. Note: Skaden er af mindre omfang. Der er mindre afskalling af mursten umiddelbart over sokkel ved hushjørne mod nordøst. Note: Skaden er af mindre omfang. K1 - Der er revnedannelser i murværk ved hushjørne mod nordvest. Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 4.2 … **4.2 Sokkel** K1 - Sokkelpuds er i områder med mindre revner og svindrevner, bl.a. ved bryggersdør mod syd og hoveddør mod øst. Note: Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel. K1 - Der er revner i sokkel ved hushjørne mod nordvest. Revnerne går videre op i facaden. Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da der ikke er sket yderligere skade. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, og revnerne vurderes ikke at udvikle sig nævneværdigt fremover. Der foreligger dokumentation for, at huset er ekstrafunderet efter opførelsen i forbindelse hermed … **6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)** 6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K1 - Der er revner i hjørnefuger mellem vægge nær vask i badeværelset mod øst og over dør i badeværelse mod nord. Note: Der er tale

om fine revner uden for det direkte vandbelastede område og der vurderes ikke at være risiko for følgeskader … **8. Indervægge/skillevægge** 8.1 Indvendige vægge K1 - Der er revnedannelse over dør mod badeværelse mod øst, over terrassedør mod syd i stuen, over vinduesparti mod vest i stuen og i pladesamling over vindue i køkken. Note: Skaden er af mindre omfang. K1 Indvendige vægge har revne under vindue i værelse mod nord. Note: Skaden er af mindre omfang. 8.2 Vægbeklædninger K1 - Der er fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i køkkenet. Note: Fugerne er intakte".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 15 C fremgår det, at forsikringen dækker "udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger". Af forsikringsbetingelsernes punkt 16 A fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnet i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren der skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved bygningen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved ejendommens fundering eller revnedannelser i ejendommen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten og de rapporter mv. om tidligere sætningsdannelser, som han fik udleveret i

forbindelse med erhvervelsen af ejendommen. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at huset er funderet på fed moræneler, som ifølge rådgiver 1 er "potentielt udtørringsfølsomt", og at sommeren 2018 var ekstraordinært tør.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er skader på den del af huset, som er blevet efterfunderet i 2009, og at efterfunderingen ifølge rådgiver 2 blev udført korrekt.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder, at naboerne er blevet anbefalet at fundere deres huse mellem 1,2 m. og 1,5 m. under terræn – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
formand