Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. august 2019 blev i sag nr. 93532:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 1927 – den 15/10 2015. I klageskema af 11/3 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> …
> Klage over uhensigtsmæssig håndtering samt urimelig lang behandlingstid i forbindelse med skade på vores hus … Eksemplificering af klagen om urimelig lang behandlingstid samt uhensigtsmæssig håndtering af skaden:
>
> 1. Tryg Ejerskifteforsikring får skadesanmeldelsen d. 19. oktober 2016, men først den 2. februar 2017 får jeg en rapport fra [ingeniør 1], der har besigtiget ejendommen ... Jf. rapporten forekom revnedannelsen formentlig, inden vi overtog ejendommen i oktober 2015, og [ingeniør 1] vurderer at disse revner uden held har været forsøgt udbedret, inden vi overtog huset.
>
> 2. Jeg beder af flere omgange om at få undersøgt årsagen til skaden i stedet for blot at forsøge reparation af den, da skaden tidligere uden held har været forsøgt udbedret. Dette bliver ikke imødekommet af Tryg.
>
> 3. For at få en second opinion rekvirerer jeg [ingeniør 2], som ligeledes anbefaler at man undersøger årsagen til skaden, herunder måling af koter på gesims og sokkel for vurdering af om der er sætninger + måling af skævhed på facadeflugter specielt langs kvist + afklaring og dokumentation af statisk system for tagkonstruktion og udvekslinger ved kvist/skorsten m.m. Til trods for disse anbefalinger vælger Tryg fortsat ikke at finde årsagen/årsagerne til skaden.
>
> 4. Jeg tager kontakt til Tryg d. 15. september 2017, da jeg finder at der er udvikling i skaden, igen beder jeg til at man undersøger årsagen til skaden og henviser til anbefalinger fra [ingeniør 2].

Ved besigtigelse finder Tryg at udviklingen blot er af mindre kosmetiske karakter, og man afviser atter at undersøge årsagen til skaden.

5. Tryg får ikke rekvireret håndværkere til at udbedre skaden før marts 2018. Ved udbedringsforsøget marts 2018 konstaterer håndværkerne at skadens omfang er væsentligt større end opr. antaget, hvorfor jeg igen beder om at få undersøgt årsagen, hvilket fortsat ikke imødekommes af Tryg.

6. I juni 2018 konstaterer jeg at den gamle skade er genopstået, hvorfor skaden straks meldes til Tryg. Jeg tager også igen kontakt [ingeniør 2], der anbefaler at man hurtigst muligt undersøger årsagen til skaden. Desuden tager jeg personligt kontakt til [ingeniør 1], der udfærdiger en fornyet rapport dateret 6. juli 2018 med forslag til udredning. Men processen i Trygs regi går igen i stå.

7. Jeg sender mails til Tryg d. 9. juli og d. 4. august 2018, hvor jeg igen påpeger en eklatant udvikling i skaden. Jeg får ingen respons på disse mails, hvorfor jeg telefonisk kontakter Tryg d. 18. juli og 14. august 2018.

8. Først efter at jeg retter en personlig mail til Trygs skadeschef … medio september 2018 vender Tryg tilbage med en beklagelse over informationsniveauet og ekspeditionstiden, men først medio oktober 2018 foretages geotekniske undersøgelser af undergrunden. Den geotekniske rapport sendes til Tryg 24. oktober 2018, hvorefter processen atter går i stå. Jeg henvender mig 10. nov. + 20. nov. + 8. dec. + 16. dec. 2018 til Tryg og giver tydeligt udtryk for at den urimeligt lange ekspeditionstid medfører omfattende følgeskader.

9. Først d. 27. december får jeg besked fra Tryg, der finder at skaden vurderes at være en kombination af jordbundsforholdenes udtørring og den anvendt funderingsløsning, hvorfor skaden ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Men skaden samt udvikling i skaden er opstået lang tid før tørken i sommeren 2018. Desuden er den oprindelige skade lokaliseret lige under en karnap som tidligere ejere har fået monteret uden godkendelse, hvilket ikke står anført i tilstandsrapporten.

26 måneder efter at skaden oprindelig blev anmeldt, 16 måneder efter at jeg har pointeret at der er udvikling i skaden og 6 måneder efter at Tryg konstaterer progression i skaden, står jeg nu i en situation med omfattende følgeskader, som ved rettidig omhu kunne være minimeret, måske undgået.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Derfor anmoder vi om at Tryg kompenserer for nogle af følgeskaderne samt bidrager til reparation af den oprindelige skade, som Tryg tidligere har forsøgt udbedret."

Selskabet har den 2/4 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**2.0 Kort indledning**
Der klages over den erstatning og udbedring, som selskabet har tilbudt for en revne i væggen over den tegnede ejerskifteforsikring.

Klager overtog ejendommen den 15. oktober 2015, og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 hos os (bilag A betingelser) (bilag B købsaftale med salgsopstilling).

Forsikringen er tegnet for en femårig periode og med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold. Til grund for tegningen af forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 1. marts 2015 (bilag C).

3.0 Kort sagsfremstilling

Den 19. oktober 2016 anmeldte klager vi telefonen, at der var konstateret en stor gennemgående revne fra tag til fundament (D anlæggelsesbillede). Selskabet lod ejendommen besigtige, og den 1. november 2016 sendte selskabet et brev til klageren (bilag E).

Den 13. december 2016 rettede klager telefonisk henvendelse til selskabet (F. telefonreferater af 13. december 2016). Samme dag sendte klager en mail til selskabet, med klagers ingeniørs [ingeniør 2] kommentarer til sagen (bilag G). I denne mail foreslås en række yderligere undersøgelser. På baggrund af mailen lod selskabet ejendommen besigtige af [ingeniør 1], og den 2. februar 2017 modtog selskabet en rapport fra ingeniøren (bilag H). På baggrund af denne rapport udmeldte selskabet en intern taksator til at foretage en besigtigelse, samt vurdere omkostningerne til udbedringen af selve revnen.

Denne taksator besigtigede ejendommen den 24. februar 2017, hvor det aftaltes, at selskabet i samarbejde med [ingeniør 1] ville sætte gang i yderligere undersøgelser for at fastslå årsagen til revnedannelsen ([bilag] I referat fra taksator) ([bilag] J billeder fra besigtigelsen).

Ingeniøren og klagers håndværkere undersøgte ejendommens fundament, samt revnen igen den 7. marts 2017, og dagen efter meddelte ingeniøren telefonisk, at han fastholdt den tidligere afgivne rapport vedrørende udbedringen og dækningen, og den 23. marts 2017 modtog selskabet en ny rapport fra Ingeniøren (bilag K).

I mellemtiden var den tidligere taksators ansættelse hos selskabet ophørt, hvorfor selskabet udmeldte en ny taksator, og efter en telefonsamtale den 7. april 2017 sendte selskabet en nærmere redegørelse for forløbet (bilag L).

Efter besigtigelse den 18. april 2017 sendte taksatoren den 20. april 2017 en rapport til klager (bilag M). Samme dag rettede klager telefonisk henvendelse til taksatoren for at oplyse, at der var noget med en tilbygning, taksatoren meddelte, at klager måtte vende tilbage vedrørende dette.

Den 6. maj 2017 modtog selskabet en mail fra klager (bilag N), og denne mail besvarede selskabet den 15. maj 2017 (bilag O). Herefter vendte klager tilbage med en mail den 23. maj 2017 (bilag P), hvor der blev stillet yderligere spørgsmål til sagen. Denne mail besvarede taksatoren den 6. juni 2017 (bilag Q). Samme dag vendte klageren tilbage med yderligere en mail (bilag R).

Den 21. juni 2017 sendte taksatoren kopi af tilbud på udbedringen til klageren, samtidig spurgte taksatoren, om udbedringen skulle iværksættes (bilag S). Samme dag accepterede klager, at arbejdet blev sat i værk.

Den 15. september 2017 modtog selskabet en mail fra klageren, hvor klageren meddelte, at der var sket udvikling af revnen (bilag T). Selskabet anmodede derfor [ingeniør 1], om at undersøge dette nærmere.

Ingeniøren sendte ny rapport til selskabet den 10. oktober 2017 (bilag U) og denne sendte selskabet dagen efter til klager den 11. oktober 2017. Dagen efter modtog selskabet en mail fra klager (bilag V). Taksator rettede telefonisk henvendelse til klager den 16. oktober 2017 (bilag W).

Den 18. oktober 2017 modtog selskabet en henvendelse fra klager (bilag X), og samme dag modtog selskabet en mail fra [Ingeniør 1] (bilag Y), og den 30. oktober 2017 modtog selskabet en mail fra reparatøren (bilag Z).

Den 31.oktober 2017 sendte [Ingeniør 1] en mail til klager (bilag Æ), og samme dag modtog [Ingeniør 1] en mail fra klager (bilag Å), og samme dag rettede klager henvendelse til selskabet (bilag 2A). Dagen efter sendte Ingeniøren en mail til klager vedrørende om muring af hjørnet på ejendommen (bilag 2B).

Den 22. december 2017 svarede afdelingen på klagers henvendelse af 31. oktober 2017 (bilag 2D).

Herefter fortsatte udbedringen, og den 5. april 2018 modtog selskabet en mail fra klager, hvori det oplyste, at der ikke var kommentarer til fakturaerne, bortset fra, at der manglede maling (bilag 2E).

Den 25. juni 2018 modtog selskabet en mail fra klager, hvori klager oplyser, at der igen er progression i skaden (bilag 2F), og på den baggrund af denne henvendelse foreslog [ingeniør 1] den 6. juli 2018, at der blev iværksat geotekniske undersøgelser af sagen. Endvidere modtog selskabet den 9. juli en skitse over revner i ejendommen med opdeling efter, om de var nævnt i tilstandsrapporten, nye revner eller gamle revner (bilag 2H).

Den 4. august 2018 modtog selskabet en mail fra klager, hvor klager rykker for svar på sagen (bilag 2J), og den 3. september 2018 meddelte selskabet, at det kunne acceptere rimelige omkostninger til en geoteknisk undersøgelse af ejendommen (bilag 2K).

Samme dag modtog selskabet en mail fra klager (bilag 2L), og den 14. september 2018 rettede klager henvendelse til chefen for ejerskifteskadeafdelingen (bilag 2M). Den 17. september 2018 meddelte selskabet klager, at det havde anmodet ingeniøren iværksætte den geotekniske undersøgelse.

Den 25. oktober 2018 modtog selskabet en rapport fra [geoteknisk virksomhed] (bilag 2n), og på baggrund af denne rapport, samt drøftelser med ingeniøren sendte selskabet den 18. december 2018 et brev til klager (2O).

Herefter rettede klager den 13. januar 2019 henvendelse til selskabets klageansvarlige afdeling (bilag 2P). Denne henvendelse besvarede den klageansvarlige afdeling den 22. februar 2019 (bilag 2Q), hvorefter sagen blev indbragt for nævnet.

4.0 Bygningen
Der er tale om en ejendom opført i 1927, med tilbygning, der ud fra de eksisterende byggesager, må vurderes at være fra 1942. Bygningen er klassificeret som bevaringsværdig.
…
6.0 Købsaftalen

Af købsaftalen fremgår blandt andet følgende: '**Prisnedslag:** Sælger har givet et kontant nedslag på kr. 98.000 i forbindelse med handelen, som er fratrukket i den aftalte købesum. Nedslaget er givet pga, at tilbygning (bygn. 2) på 30 m2 ikke er reg. som bolig på BBR. Køber er indforstået med, at hverken sælger eller medvirkende ejendomsmægler forestår registrering heraf, og parterne er enige om, at der i prisnedslaget er taget højde for forholdet. **Ejendommen er bevaringsværdig:** Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er registreret som bevaringsværdig. Ejendommen er registreret som bevaringsværdig i kategori 3 ud fra en værdiskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste og 9 den laveste. Bevaringsværdien er en sammenfattende vurdering af bygningen, hvor den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår. Bygninger med bevaringsværdi 1-4 er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdig. For nærmere information henviser vi til www.kulturarv.dk/information-om-bygningsbevaring. Køber opfordres til at søge egen rådgivning om konsekvenserne af, at bygningen er bevaringsværdig'.

Endvidere fremgår det under handlens dokumenter blandt andet, at klager har fået udleveret oplysninger om bevaringsværdighed 5. august 2015.

…

9.0 Vores vurdering

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde overtog ejendommen den 15. oktober 2015, samt at de den 19. oktober 2016 anmeldte, at der var kommet en stor revne i ejendommen fra taget og ned til fundamentet. Selve denne revne blev anerkendt som dækningsberettigende skade, og blev udbedret over den tegnede ejerskifteforsikring.

Behandlingen i Trygs regi har desværre taget længere tid end normalt, især grundet udskiftning af taksatorer, hvoraf den ene ophørte med ansættelse under sagens behandling. Herudover bærer sagen præg af, at vores ingeniør, og klagers rådgiver ikke har kunnet blive enige om årsagen til revnedannelse, idet klagers rådgiver og klager er af den opfattelse, at årsagen skal findes i en karnap, som sælger efter klagers opfattelse skulle have etableret ulovligt.

I den tilstandsrapport, der lå til grund for klagers erhvervelse af ejendommen, har sælger dels oplyst, at han overtog ejendommen i november 2006, samt at han i 2006 udskiftede kvisten i stuen på 1. sal i 2006. Sælger af ejendommen har således ikke etableret en kvist på 1. sal, men har udskiftet den tidligere eksisterende kvist.

Der foreligger ikke i byggesagsmapperne oplysninger om, hvornår kvisten blev etableret, men på hjemmesiden dingeo.dk er der ældre luftfoto af ejendommen. Under tidspunktet 2004 – 2006, der er det ældste af de billeder, der kan konstateres på hjemmesiden fremgår følgende:

…

Som det fremgår af fotoet er det taget på et tidspunkt, hvor der var grønne træer og græsplæner i området, hvorfor det er vores opfattelse, at billedet er taget før november måned. Trods billedets kvalitet er det endvidere vores opfattelse, at det tæt på den grønne plet kan konstateres, at der er et gråt indhak i taget op til tagrygningen, hvilket efter vores opfattelse underbygger, at kvisten/karnappen ikke er etableret af sælger af ejendommen. Sælgeren har blot udskiftet denne. Vi finder det således fortsat ikke dokumenteret, at kvisten er etableret af sælger af ejendommen, samt at denne skulle være årsagen til de revnedannelser, der er konstateret på ejendommen.

Når dette sammenholdes med oplysningerne i den geotekniske rapport, der påpeger, at ejendommen er opført på fed ler, der er udtørringsfarlig, er det fortsat vores klare opfattelse, at årsagen til revnedannelserne netop skal findes i dette forhold. Lerjord er følsom overfor ændringer i

fugten i jorden, idet ler vil tørre ud og dermed skrumpe i tørt vejr, og udvide sig når ler bliver fugtig, hvilket alt andet lige vil medføre bevægelser i ejendommen.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring omfatter forsikringen bygningerne på ejendommen, hvilket medfører, at forsikringen ikke omfatter hvorledes jordforholdene under bygningen er.

Efter den første udbedring af skaden, der blandt andet medførte delvis udskiftning af murværk, vendte klager den 25. juni 2018, med oplysninger om, at skaden skulle være genopstået, eller med klagers ord, der er sket en progression af skaden, jfr. Bilag 2F.

Som bekendt havde 2018 en ekstrem nedbørfattig sommer, hvor især måneder maj, juni og juli var ekstremt tørkeramt, og det er fortsat vores opfattelse, at netop denne ekstremt tørre sommer har været årsagen til, at de nye revner, idet lerjorden er udtørret, og dermed har medført sætning af ejendommen.

Herudover er det vores opfattelse, at efter de almindelige bevisbyrderegler er det klager, der havde bevisbyrden for, hvad årsagen til revnedannelsen var, hvorfor det som udgangspunkt ikke var selskabet, der skulle dokumentere, at jordbundsforholdene er, som de er.

Endvidere er det vores opfattelse, at selv hvis det tidligere var konstateret, at ejendommen var opført på fed lerjord, ville dette ikke have hindret, at lerjorden under ejendommen havde sat sig i forbindelse med den ekstremt tørre sommer, med de deraf følgende revnedannelser.

I forbindelse med udbedringen af skaden blev det konstateret, at murstenene ved revne ikke lå i forband, hvilket efter vores opfattelse indikerer eller dokumenterer, at revnedannelsen primært er opstået mellem den oprindelige bygning fra 1927, og tilbygningen fra 1942.

I de år der er gået mellem de to bygninger er der sket en udvikling i hvorledes man funderede ejendomme, hvilket medfører, at ejendommene vil bevæge sig forskelligt, hvorved der vil opstå revner ved sammenbygningen af de to bygninger. Dette er ikke usædvanligt, og afviger derfor ikke fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Sammenfattende er det vores fortsat vores opfattelse, at de revnedannelser, som klager konstateret i sommeren 2018 ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, når ejendommen ligger, hvor den ligger på fed lerjord, og sommeren er så ekstremt tør, som sommeren var i 2018. Det er således fortsat vores opfattelse, at vi med den foretagne udbedring har opfyldt de retslige forpligtigelser, der er på den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har den 10/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"1) Side 7, Tryg anfører at skaden udelukkende skyldes jordbundsforhold og den tørre sommer i 2018, det pointeres at skaden i første omgang er konstateret i oktober 2016, hvor der bestemt ikke var tørke. Herudover tager vi kontakt til Tryg allerede 15. september 2017, da vi allerede her kunne erkende yderligere udvikling i skaden.

2) Side 7, Tryg anfører at kvisten/karnappen ikke er opført af sælger, til at bestyrke denne påstand er vedlagt et fotografi. Fotografiet er af så dårlig kvalitet at det er umuligt at konkludere hvorvidt der anes en kvist/karnap og heller ikke gennemskues hvornår på året billedet er taget.

3) Side 8, Tryg anfører at murstenene ved revnen ikke lå i forband, hvilket efter Trygs opfattelse indikerer at revnedannelsen primært er opstået mellem den oprindelige bygning fra 1927 og tilbygningen fra 1942. Dette må bero på en misforståelse fra Trygs side, da tilbygningen fra 1942 jf plantegning slet ikke er i nærheden af revnedannelsen men er i den anden ende af huset. Det er derimod nærliggende at revnedannelse forekom allerede før vi overtog ejendommen i oktober 2015, og revnerne uden held har været forsøgt udbedret. Altså forhold som ikke er omtalt i ejerskifterapporten. Denne påstand er ligeledes i tråd med rapport fra [ingeniør 1] (se evt H. Ingeniør rapport af 2. februar 2017 side 3).

4) Side 6 Tryg anfører selv at behandlingen i deres regi har taget længere tid end normalt, især grundet skiftende taksatorer. Det er således fortsat vores klare opfattelse at der er tale om urimelig lang behandlingstid samt uhensigtsmæssig håndtering af skaden, hvor Tryg i en urimelig lang periode undlader at finde årsagerne til skaden trods utallige opfordringer/anbefalinger fra vores ingeniør. Herudover har Tryg tidligere anerkendt skaden som dækningsberettiget og anbefalet at holde skaden under observation i en årrække, men da skaden (blot få måneder efter udbedring) atter erkendes løber Tryg fra deres ansvar."

Selskabet har den 20/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, giver klagerens indlæg anledning til følgende kommentarer.

Ad fundering på lerjord.
Det fastholdes at ejendomme funderet på fed lerjord, der er følsomme overfor vejrets skiften. Som tidligere anført vil lerjorden svulme op ved til førelse af fugt, og skrumpe i forbindelse med udtørring.

Vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at kvisten skulle være etableret af sælgeren af ejendommen, ligesom klager ikke har løftet bevisbyrden for, at kvisten skulle være årsagen til den konstaterede revne.

På baggrund af de foreliggende rapporter finder vi det ikke dokumenteret, at årsagen til revnedannelsen skulle være andet end lerjordens naturlige bevægelser, hvilket ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder parternes korrespondance før sagen blev indbragt for nævnet, udtalelse fra ingeniør 2 dateret 13/12 2016, rapport fra ingeniør 1 af 2/2 2017, 22/3 2017, 9/10 2017 og 6/7 2018, købsaftale dateret 17/8 2015, tilstandsrapport dateret 1/3 2015, besigtigelsesrapport dateret 20/4 2017, fotos af de aktuelle skader og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporten dateret 1/3 2015 fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagstenenes overstrygning er revnet og faldet ned enkelte steder, se f.eks. mod mellembygning. Der er konstateret revnede tagsten i tagfladen mod mellembygning. Note: Manglende overstrygning og revnede sten kan medføre indtrængning af vand med risiko for følgeskader i underliggende konstruktioner, da der er tale om traditionel konstruktion uden undertag.
1.15 Andet Forskælling.	K2	Der er revner i pudset gesims mellem mur og tagsten på bygning A og B. Note: Der er risiko for yderligere skadesudvikling.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Skorstensoverfladen i tagetage fremstår med løbere. Note: Vurderes at stamme fra utæt renselem.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er revnedannelser i murværk ved værelsesvindue mod vej, værelsesvindue i gavl, ved køkkenvindue. Note: Forholdet er i begrænset omfang og vurderes uden risiko for følgeskader men det vurderes at der er lidt bevægelse og at revnerne kan opstå efter rep.
	K2	Der er afskalninger på murværk nederst på mur ved køkken. Note: Det vurderes at være fugt i murværket.

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
	K1	Der ses en reparation af sætningsrevne i mur ved terrassedør. Note: Der er en mindre revne.
		...
3.4 Sålbænke	K1	Sålbænke har revnedannelser, ved vinduer i værelse og køkken. Note: Revner er af mindre omfang og vurderes ikke at medføre risiko for følgeskader på omgivende bygningsdele.
4. Fundament/sokler		
4.3 Udvendige trapper	K2	Fortrappe har revnede fuger og hultlydende klinker. Note: Der er risiko for yderligere skadesudvikling i trappen.
		...
B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Der er registreret revne i gulvet udfor terrassedøråbning i alrum. Note: Revnen vurderes at være opstået som følge af bevægelse mellem sokkel og terrændæk.
		...
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	Der er registreret revner i vægge i hjørne ved ydervæg. Der er reparation af revner i hjørne i værelse og i hjørne ved indgangsdør. Note: Årsagen vurderes at være naturligt forekommende bevægelser som normalt ikke har konstruktiv betydning.
9. Lofter/etageadskillelser		
9.2 Loftbeklædning	K1	Der er revne i loft i værelse og alrum i stueplan.
		...
B Beboelse - tilbygning		
		...
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er revnedannelser i murværk mod vej. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.
		...
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Der er revner i sokkel mod vej. Note: Der er tale om ældre sætningsrevner, der vurderes uden betydning for bygningens stabilitet og ikke at udvikle sig nævneværdigt fremover.
		...

9. 93532

1.	**Generelle oplysninger**			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **Siden november 2006** I hvilken periode har du boet på ejendommen? **Siden november 2006**			
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Udskiftet kvist i stuen på 1. sal i 2006.**	☒	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☐	☒	☐
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?	☐	☐	☒
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:			

...

3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.2	Er der fugtpletter eller mug/skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
4.	**Fundamenter/sokler**			
4.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
4.2	Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrafunderet efter opførelsen)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem? **Revne i mur mod syd er udbedret medio 2014. (Ikke alvorlige)**	☐	☒	☐

Af udtalelse fra ingeniør 2 dateret 13/12 2016 fremgår bl.a.:

"Hermed mit oplæg:
Som aftalt har jeg besigtiget ejendommen for vurdering af årsag til revne i facade tv. for dør til køkken. (set udefra)

Følgende kunne konstateres:

- Markant revne i facade begyndende ved gesims. Revne er ifølge det oplyste opstået efter indflytning.
- Gesims og facade fra revne og ud for køkken (primært under kvist) afviger en del fra ret linje, hvilket tyder på at murværk, at murværk bliver presset ud eller er ustabilt.
- I skillevæg mellem køkken og værelse kunne der konstateres større lodret revne hvor skillevæg støder mod facade. I køkken er revne ikke synlig. Det kunne konstateres, at der er indvendigt er opført murværk direkte mod/på den oprindelige facade i køkken under kviste. (på begge sider af dør til det fri). Bag ved dette murværk kan der være skjult revne. Årsagen til, at der er opført murværk på den indvendige side, er ikke åbenbart eller afklaret.
- Taget består af to hovedfløje. Kvist er indbygget i sammenbygningen mellem de to fløje. Ved venstre side af kvist (set udefra) er der skorsten. Når der indbygges kvist i en tagflade skal der tages række forhold der skal tages hensyn til, herunder overførsel af vandrette laster. (se indklippet foto)
- Indvendigt på første sal er der revner i gipsplader flere steder. Der er markant revne i højre side af kvist set inde fra.

Vurdering af årsag til revne i facade.

- Manglede optagelse af vandrette laster ved tagkant – om det skyldes indbygningen af kviste og/eller andre uhensigtsmæssige forhold kan ikke umiddelbart vurderes. Årsagen kan også være sætningsskade, men umiddelbart vil jeg anbefale at der i første omgang er fokus på tagkonstruktionen.

Anbefaling til undersøgelser:
- Måling af koter på gesims og sokkel for vurdering af om der er sætninger
- Måling af skævhed på facadeflugter specielt i facade langs kvist
- Afklaring og dokumentation af statisk system for tagkonstruktion og udvekslinger herunder ved kvist/skorsten inklusiv nødvendige destruktive undersøgelser
- Ophugning ved revne i facade for at afdække om den er ny eller om der tidligere er udført reparation som evt. kan være skjult under strukturpuds.
- Åbning af tag ved gesims
- Om muligt få afdækket baggrunden for nyere indvendig bagmur i køkken
- Kortlægning af alle revner"

Af rapport fra ingeniør 1 dateret 2/2 2017 fremgår bl.a.:

"**1. Indledning**
På foranledning af Tryg … er ovennævnte ejendom besigtiget. Formålet er vurdere årsagen til, at der er fremkommet en større, gennemgående revne i ydervæggen mod sydøst. Besigtigelsen er udført den 17. januar 2017 af [ingeniør 1] sammen med ejer af ejendommen ...

2. Beskrivelse af ejendommen
Ejendommen er et enfamiliehus i 1½ et plan (stueplan og udnyttet tagetage). Huset er med omtrent L-formet grundplan med gavle mod sydvest og nordvest. Taget er et sadeltag uden udhæng og tagbelægningen er røde vinitagsten. Over hovedindgangen i hjørnet mod vest er der et lille spir i taget. Ydervægge er stænkpudsede og malet blå (se bilag 1, fig. 1-3).

3. Modtagne oplysninger
Ejendommen er opført i 1927, og nuværende ejere overtager ejendommen til indflytning i oktober måned 2016. Efter overtagelsen observeres en stor, gennemgående revne i facaden mod sydøst. Revnen løber fra tag til fundament og det er observeret, at der kommer isoleringskugler ud i revnen. Forholdet meldes som en skade til ejerskifteforsikringen.

Tryg tilbyder i første omgang erstatning for udbedring af revnen i form af limning/injicering samt isætning af jern/armering, hvorefter muren pudses og males, men det anbefales at der laves supplerende undersøgelser af sokkel, som dog ikke dækkes af forsikringen, da ejendommen som andre tilsvarende bygninger fra 1927, formentlig er opført uden fundament.

På ejerens foranledning besigtiger [ingeniør 2] ejendommen i december måned 2016. Inden årsag til revnedannelsen kan vurderes, anbefales en række undersøgelser iværksat, bl.a. måling af koter på gesims og sokkel, måling af skævheder på facadeflugter, afklaring og dokumentation af statisk system for tagkonstruktion og udvekslinger m.v.

4. Besigtigelse
<u>Udvendigt:</u>

I stueetagen er dobbelt terrassedør monteret i køkken/alrum i ydervæggen/facaden mod sydøst. Forskudt i forhold til terrassedørens placering i stueetagen er dobbelt terrassedør/dobbelt fransk altandør monteret i kvisten på 1. sal (se fig. 2).

Omtrent lodret under den sydlige flunke i kvisten ses kraftige skrå og lodrette revner i ydervæggen. Revnerne løber fra tagfod/gesims til sokkel bag brædderne på terrassen (se fig. 4-8). Bedømt fra afstand vurderes malerreparation at være udført i en lodret stribe omkring revnedannelserne i facaden (se fig. 4 og 5).

Facaden mod sydøst fremstår med synlige skævheder og udbulinger i facaden, hvilket i sig selv ikke er usædvanligt for en ejendom, der er opført i 1927 (se fig. 9 og 10).

Andre steder i ejendommens facader kan revner også registreres, og nogle steder vurderes der at være tegn på, at udbedring/reparation af revnerne har fundet sted (se fig. fig. 11).

Indvendigt:
I alrummet ses der ikke revner i ydervæggen mod sydøst, men ny mur mod sydøst er blevet opført på et tidspunkt. Ydervæggen mod sydøst er i større dimension end øvrige ydervægge og det er tydeligt, at ny ½-stens mur er blevet opført på et tidspunkt – hvorvidt muren er opført som en form for efterisolering eller muren er opført som understøtning af kvist m.v. på 1. sal er uvist (fotografi af muren i køkken/alrum dur ikke, og billede af væggen haves derfor ikke).

Lodret revne ses i ydervæg/skillevæg mod sydøst i værelset ved siden af alrummet. Revnen forekommer bag et skab ved skillevæggen mellem alrum og værelse (se fig. 12). I gavlen mod sydvest ses desuden en vandret revne i overgangen mellem loft og ydervæg i gavlen (se fig. 13 og 14 – det er oplyst, at revnen er fremkommet efter indflytning i huset).

I stuen på 1. sal er lofter ført til kip og hanebånd er synlige. Hanebåndene samles i knudepunktet mellem sammenføjningerne i tagfladerne og udveksling i spær er udført for at får plads til kvisten mod sydøst (se fig. 15-18). Bortset fra mindre revnedannelse i overgangen mellem skunkvæg og lysning ved terrassedøren samt udbuling i filtet i lysningen (se fig. 19) er der ikke visuelle tegn på revnedannelser i øvrigt.

Loft i kvist er en anelse ude af vatter, ligesom den sydlige lysning i kvisten er lidt ude af lod. Trægulvet foran den dobbelte franske altandør er i vatter (se fig. 20-22). Bundstykket i altandøren er ligeledes i vatter, medens øverste karm i altandøren er lidt ude af vatter (se fig. 23 og 24).

Termoruder i altandøren er mærket '2007 05', hvilket betyder at ruderne er produceret i maj måned 2007, og kvisten er dermed formentlig lavet i 2007.

I soveværelset på 1. sal (vinkelbygningen sydvest for stuen) ses der aftegninger af samlingerne mellem gipspladebeklædningen på skråvæggen mod sydøst, og udbulinger i filt eller lignende ses i overgangen mellem skunk og skråvæg. Desuden kan revner observeres i overgangen mellem gavl og skunk/skråvæg (se fig. 25-28).

5. Nærmere undersøgelse udvendigt

Et mindre stykke løst puds blev fjernet centralt over revnen i facaden mod sydøst. Spor efter slibe-/skæreværktøj ses tydeligt i revnen i ydervæggen (se fig. 29 og 30), hvilket er tydeligt tegn på at reparation af revnen tidligere er udført.

6. Vurdering
På baggrund af de foretagne observationer og modtagne oplysninger er det ikke muligt at angive årsagen til at markante revner er fremkommet i facaden mod sydøst.

En mulig (og overvejende sandsynlig) forklaring er, at revnedannelserne har forekommet allerede inden nuværende ejere overtog ejendommen i oktober måned 2016, og det vurderes, at revnerne uden held har været forsøgt udbedret tidligere, på et tidspunkt inden nuværende ejere overtager huset.

Hvis ny muret væg i alrummet er udført som en forstærkende foranstaltning, inden kvisten på 1. sal blev lavet, og hvis der tillige er lavet selvstændig sokkel under den nye væg i alrummet, kan det være forklaringen på, at revnedannelserne er opstået i ydervæggen.

Differenssætninger i forbindelse med at der i givet fald er gravet ny sokkel ud op ad en eksisterende sokkel, der formentlig er lavet af syltsten, kan være forklaringen på at revnedannelserne er opstået i ydervæggen.

Omlejring af kræfter i forbindelse med at kvisten på 1. sal er lavet, herunder at der er lavet udveksling i spær m.v. kan være en anden mulig forklaring på at revnedannelserne er opstået i ydervæggen. Sætninger i konstruktionerne og/eller i soklen er dermed årsagen til at revnedannelserne er opstået.

Hvis nærmere udtalelse af årsag til revnedannelser skal gives, vil det være nødvendigt at lave destruktive undersøgelser, som fx frigravning af sokkel, herunder undersøgelse af sokkel og/eller undersøgelse af, om der er lavet sokkel under ny mur i alrum samt blotlægning af spær for at se, hvorledes udvekslinger omkring kvist på 1. sal er lavet, og hvorledes kvisten er understøttet af konstruktionerne i tag/ydervæg.

I en ældre ejendom som i det aktuelle tilfælde vil det efter undertegnedes vurdering ikke give mening at måle koter på gesims og sokkel eller måle af skævheder på facadeflugter, idet skævheder må forventes at forekomme, og skævhederne har ikke nødvendigvis sammenhæng med de opståede revnedannelser.

Noget tyder på, at der fortsat er bevægelser og/eller små sætninger i konstruktionerne eller i terrænet under soklen, og derfor bør der ikke indlægges armering på tværs af revnedannelserne, som det er foreslået af Tryg i forbindelse med en udbedring. Revnedannelser vil i givet fald opstå andre steder udenfor/ved siden af det armerede område. Udbedring uden indlæggelse af armering foreslås i stedet, velvidende at der vil være risiko for at der igen opstår en ny revne (medmindre ovennævnte, uddybende undersøgelser iværksættes, inden anden form for udbedring kan beskrives)."

Af rapport fra ingeniør 1 dateret 22/3 2017 fremgår bl.a.:

"**1. Indledning**

Den 7. marts 2017 er gennemgående revne i facaden mod sydøst på ny besigtiget i ovennævnte ejendom. Formålet er på ny at vurdere årsagen til, at revnen er fremkommet, herunder at vurdere revnens betydning.

Inden besigtigelsen havde Tryg sørget for at soklen blev gravet fri under revnen. Ejendommen er tidligere besigtiget den 17. januar 2017, jf. besigtigelsesrapport af 2. februar 2017.

2. Besigtigelse
Fundamentet under ejendommen er massivt murværk, startende knap 50 cm under terrænet. Syltsten/marksten forekommer under det murede fundament, hvilket er helt tidstypisk for ejendomme opført i 1920'erne (se bilag 1, fig. 1-4).

Revnen i ydervæggen fortsætter i det murede fundament under terræn. Hul i fundamentet blev boret i 2 positioner. I begge tilfælde vurderes det murede fundament at være ca. 35 cm i dimension, og i begge tilfælde blev der boret igennem fundamentet, uden at der blev mødt yderligere modstand, når boret røg igennem fundamentet. Kun vådt og klæbrigt mur-/mørtelstøv satte sig fast i boret i forbindelse med gennemboringen (se fig. 5-8).

Det forhold, at der kunne bores igennem det murede fundament uden at yderligere modstand kunne registreres, tyder ikke på, at der indvendigt er støbt et nyt betonfundament langs det oprindelige murede fundament.

Som anført i besigtigelsesrapporten af 2. februar 2017 er der tydelige tegn på, at reparation af revnen tidligere er udført. Det er helt tydeligt, at der er spor efter slibe-/skæreværktøj centralt i revnen, bag løstsiddende reparationsmørtel (se fig. 9).

3. Vurdering
På baggrund af de nye observationer er det undertegnedes vurdering, at revnen ikke er af nyere dato, og det antages, at revnen formentlig har været til stede i længere tid, og revnen kan meget vel være opstået i forbindelse med, at 'ekstra' muret væg er opført indvendigt i gavlen mod sydøst og/eller i forlængelse af, at dobbelt terrassedør er monteret i gavlen i alrummet samt kvisten på 1. sal er blevet lavet.

Taget i betragtning at der ikke er støbt en forstærkende sokkel indvendigt langs gavlen mod sydøst og taget i betragtning, at der i gavlen er lavet både en dobbelt terrassedør og en kvist på 1. sal, påføres fundamentet en relativ stor koncentreret last i zonen omkring revnedannelsen. Derfor formodes revnen at være opstået i forbindelse med, at 'ekstra' muret væg er opført indvendigt i gavlen mod sydøst og/eller i kombination med at dobbelt terrassedør er monteret i gavlen i alrummet samt kvisten på 1. sal er blevet lavet.

Den tidligere ejer af ejendommen må have været vidende om, at der er udført en reparation i facadepudsen, centralt omkring revnedannelsen (og fornøden holdbarhed eller fornøden levetid kan ikke forventes, hvor der blot skæres et trekantet spor ud for revnen, hvorefter dette spor fyldes ud med reparations-/mørtelpuds).

Hvis det lægges til grund, at revnen er opstået som følge af den ekstra last, der er påført fundamentet ved at mure en 'ekstra' væg indvendigt i gavlen mod sydøst og/eller i kombination med at

dobbelt terrassedør er monteret samt kvisten på 1. sal er blevet lavet, vurderes revnen at være af kosmetisk karakter.

Et forslag til udbedring kan i givet fald være at skære et ca. 12 mm bred spor i ydervæggens dimension og etablere en lodret dilatationsfuge inkl. bagstopning m.v. Murværket ommures lokalt, hvor der forekommer revnede sten, og hvor revnen 'falder udenfor' det lodrette spor.

Forholdene holdes herefter under observation, fx i 2-3 år, hvorefter det bedømmes, hvorvidt der evt. fortsat er udvikling i skaden/revnen.
Alternativet vil være, at der iværksættes omfattende destruktive indgreb og undersøgelser af konstruktionerne (tagkonstruktion og ydervæg/overligger over dobbelt terrassedør m.v.), herunder at der iværksættes geotekniske undersøgelser."

Af besigtigelsesrapport fra selskabet taksator dateret 20/4 2017 fremgår bl.a.:

"**Årsag til skaden**
Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere, at der på gavlfacaden og området omkring terrassedøren er en mindre forskydningsrevne, der efter min vurdering forårsages af lastzonen fra taget eller forskydninger fra kvisten. Der er til sagen tidligere udført besigtigelse af [ingeniør 1]. Af ingeniørens rapport (vedhæftet) fremgår det, at den opstået revne, som ikke er af nyere dato ikke udgør en væsentlig risiko for skade, eller risiko for nedstyrtning. Det er ingeniørens og min opfattelse at forskydningsrevner af denne type, kan udbedres ved mindre indgreb. Efterfølgende holdes gavlen under observation i 2-3 år.

Omfanget af skaden
For imødekomme de naturlige bevægelses i facaden og det faktum, at murværket er fra 1927 vurdere vi derfor, at der skal fortages en udbedring i forhold til ingeniørrapporten.

Det betyder, at facadepuds ca. 1 meter omkring revnen frihugges og der efterfølgende opskæres et spor på ca. 12 mm i bredden og ca. 60-80mm i dybden. Efterfølgende skal fugen stoppes og fuges. Murværket omkring revnen ommures de steder hvor murstenen er revnet, således eventuelle forskydninger koncentreres omkring dilatationsfuger."

Af rapport fra ingeniør 1 dateret 9/10 2017 fremgår bl.a.:

"**1. Indledning**
Den 28. september 2017 er revnerne på ny besigtiget i ovennævnte ejendom. Formålet er at vurdere hvorvidt revnerne udvikler sig. Bygningsejere har påtalt, at der sker en fortsat udvikling i de forekommende revner. Tidligere aftalte udbedringer af revnerne har dog ikke fundet sted endnu. Ejendommen er tidligere besigtiget henholdsvis den 17. januar 2017 og den 7. marts 2017.

2. Besigtigelse
Revner i børneværelset ved siden af køkken/alrum blev fremvist. Lodret revne ses i overgangen mellem yder- og skillevæg (skillevæggen mellem børneværelse og køkken/alrum, positionen hvor der også udvendigt forekommer en lodret revne pudset facade). Revnen forekommer delvist skjult bag skabet i børneværelset, og det blev oplyst, at hulmursisolering/polystyrenkugler jævnligt drysser ud på trægulvet i værelset (se bilag 1, fig. 1-3).

Revne/sprække i overgangen mellem ydervægge og loft blev desuden fremvist i børneværelset, og efter det oplyste drysser der jævnligt fint sand ud gennem sprækkerne. Sandet drysser hovedsageligt ned på vinduesbundstykket, men fint sand på gulvet må også jævnligt fejes bort (se fig. 4-7).

Ved kvisten på 1. sal blev revne i overgangen mellem skråvæg/skunk og lysning fremvist (se fig. 8). I soveværelset på 1. sal blev revner i skråvæg fremvist, herunder revne i overgangen mellem skråvæg/skunk og gavl (se fig. 9-11).

3. Vurdering
På baggrund af de nye observationer og/eller ny besigtigelse er det vanskeligt at vurdere, hvorvidt der fortsat er udvikling i revnerne. Alle de fremviste revner har også været der ved de tidligere besigtigelser og umiddelbart skønnes der ikke at være sket en udvikling i revnerne. Det er undertegnedes opfattelse, at det største problem nok snarere er isoleringsmaterialet/polystyrenet samt det fine sand, der til stadighed drysser ud gennem revnerne/sprækkerne.

Det foreslås at iværksætte udbedringerne som tidligere beskrevet, hvilket vil sige etablering af lodret dilatationsfuge i ydervæggen – et ca. 12 mm bredt spor skæres i ydervæggens fulde dimension og lodret dilatationsfuge inkl. bagstopning m.v. etableres både ude og inde. Murværket ommures lokalt, hvor der forekommer revnede sten, og hvor revnen 'falder udenfor' det lodrette spor.

I børneværelset foreslås det at afmontere skyggelisterne langs loftet og elastisk fuge udføres desuden i overgangen mellem vægge og loft.

Forholdene holdes herefter under observation, fx i 2-3 år (som det også tidligere er beskrevet), hvorefter det bedømmes, hvorvidt der evt. fortsat er udvikling i skaden/revnen.

Som anført ovenfor har alle de fremviste revner har også været der ved de tidligere besigtigelser. I skunk- og skråvægge på 1. sal er der formodentligt kun monteret ét lag gips på disse vægflader. Revnedannelserne kan dermed være vanskelige at undgå, og kan derfor formentlig heller ikke henføres til sætninger i konstruktionerne."

Af ingeniør 1's mail til klageren dateret 31/10 2017 fremgår bl.a.:

"Jeg går ud fra at revnen indvendigt, som du mener er blotlagt, er den revne, der hele tiden har været synlig bag skabet i værelset i skillevæggen mellem køkken/alrum og værelse? I givet fald udbedres revnen som beskrevet tidligere, hvilket vil sige med lodret dilatationsfuge (elastisk fuge).

Udvendigt ommures facademurværket i ca. 1 meters bredde, og efter min besigtigelse i går har jeg i morges sendt nedenstående til håndværkerne (mail til [håndværker] kopieret ind nedenstående):
…
'Som opfølgning på vort møde sidst på dagen i går i ovennævnte sag sendes for god ordens skyld en opsummering af det aftalte: Tilbageværende stålprofil/IPE-profil i ydermuren er rester af en overligger fra en vinduesåbning, der har været ved siden af terrassedøren. Murværket ved siden af den tidligere vinduesåbning (hvor lodret revne i murværket forekommer) er meget dårligt, udført med (tildannede) mursten i små formater og muret dårligt i forbandt med øvrigt murværk.

Rester af gamle træklodser ses i murværket (anvendt for fastgørelse af vinduespartiet, der tidligere har siddet, hvor hullet er muret til) og stålprofilet i ydervæggen er med rustdannelser, der kan medføre revnedannelser i facademurværket (dog ikke revne svarende til den gennemgående, lodrette revne i formuren).

Følgende udbedring udføres:

- Formuren ommures fra sokkel til tag i ca. 1 meters bredde.
- Der hugges ud til fortanding, og alt mørtel, smuds og snavs fjernes omhyggeligt, evt. med trykluft.
- Rester af gammelt murværk i den tidligere fals fjernes, således at der ikke er massiv sammenmuring mellem for- og bagmur, hvor vinduesåbningen tidligere har været.
- Eksisterende murværk forvandes evt. grundigt.
- Nyt murværk mures ind, mørtelfugerne fyldes 100%, og fugerne trykkes/komprimeres effektivt i fortandingerne.
- Der indmures Ø6 mm rustfri, profileret armeringsjern i hver 3. liggefuge (armeringsjern i fulde længder i liggefugerne).
- Stålprofilet i ydervæggen skæres over på midten, og halvdelen af profilet fjernes, medens ommuringen udføres.
- Revnet/løs gesims over den lodrette revne ommures ligeledes.
- Når fornøden udtørring og hærdning er sket i ommuret murværk (ca. 1-1,5 uges henstand), fjernes den resterende del af stålprofilet i ydervæggen.
- Tegloverliggeren over terrassedøren understøttes midlertidigt med rørstøttere, medens resterende del af stålprofilet udtages.
- Murværket repareres/ommures, hvor stålprofilet er blevet fjernet.
- Fin revne over tegloverliggerens vederlag over terrassedøren repareres. Mørtelfugen hugges ud i fuldt tværsnit, hvor revnen forekommer over døren samt i gesimsen over terrassedøren.
- Mørtel, smuds og snavs fjernes omhyggeligt, evt. med trykluft, og murværket forvandes evt. grundigt, inden mørtelfugerne fyldes 100%, og fugerne trykkes/komprimeres effektivt.
- Til ommuring og fugning anvendes fx kalkcementmørtel KC 50/50/700 (i det relativt svage murværk).
- Facaden stænkpudses afslutningsvis – der kastes ud i fx KC 20/80/550 og puds udføres fx i KC 36/65/650. Udbedringen er ikke garanti for at revne ikke på ny kan opstå, og bygningsejere må holde forholdene under observation de næste par år.'

Håber, at svaret er tilfredsstillende."

Af rapport fra ingeniør 1 dateret 6/7 2018 fremgår bl.a.:

"**1. Besigtigelse**
Den 5. juli 2018 er ovennævnte ejendom atter besigtiget. Bygningsejere har påtalt, at der fortsat er udvikling i de forekommende revner i ydervægge mv. og nye revner er dels opstået i ydervæggen mod øst i området umiddelbart udenfor arealet der nyligt er udbedret ved ommuring af dele af ydervæggen og dels er nye revner opstået i ydervæggen mod vest i børneværelset i stueetagen. Sidstnævnte revner har ikke været registreret tidligere.

I børneværelset ved siden køkkenet (hvor ovennævnte revner forekommer) drysser der meget sand ned i vinduesbundstykke og gulv langs gavlen mod syd. Ydermere sker der udvikling i revne-

dannelser omkring indgangsdøren mod vest, hvor spir i taget er udført og udvikling i revnedannelser er ligeledes konstateret i soveværelset mod syd på 1. sal.

På de følgende sider illustrerer en række fotos de mange revnedannelser, der forekommer i ejendommen.

Sammenfattende tyder forholdene på, at der sker sætninger i vinkeludbygningen mod syd med børneværelse i stueetagen og soveværelse på 1. sal. Gavlen mod syd sætter sig muligvis og nærmere undersøgelser af funderings- og jordbundsforhold foreslås iværksat. Det foreslås, at der iværksættes geotekniske undersøgelser."

Af geoteknisk rapport dateret 24/10 2018 fremgår bl.a.:

"**Sammenfatning**
Enfamiliehuset på [adressen] har udviklet revner flere steder i yder- og indervægge. [Geoteknisk virksomhed] har udført en geoteknisk undersøgelse af årsagen til revnerne. Undersøgelsen omfatter et relativt nivellement af en gennemgående gesims på facaden og to fundamentsfrigravninger med håndboring til 1,5 – 2,5 meters dybde.

Nivellementet viser niveauforskelle på op til 10 cm, lavest mod syd. Funderingen af husets ydervægge består af murværk til 0,45 meters dybde, hvorunder er grus/sten/murbrokker til 0,8 meters dybde. Herunder er der primært truffet fedt ler. Det fede ler er udtørringsfarligt, og skaderne i huset vurderes primært at skyldes den relativt høje og massive bevoksning omkring huset, særligt mod syd.

Det er [virksomhedens] opfattelse, at tiltag for at reducere gener pga. sæsonmæssig udtørring ikke var erkendt og indarbejdet i byggeregler og praksis ved opførelsen af huset i 1927.

Huset vil – som forholdene er nu – også undergå sæsonmæssige sætninger og hævninger i fremtiden, bl.a. afhængig af nærtstående bevoksnings vandforbrug.

Såfremt de sæsonmæssige bevægelser ønskes elimineret, skal der ske en betydelig reduktion af bevoksningen omkring huset med fældning af de fleste store træer, alternativt etablering af f.eks. en stålspuns til afskæring af træernes rødder mod huset. Desuden foreslås overvejet en fundamentsforstærkning med understøbning af ydervægsfundamenter.
…
2 Undersøgelser
[Geoteknisk virksomhed] har besigtiget huset og efterfølgende udført en geoteknisk undersøgelse, bestående af et relativt nivellement og to fundamentsfrigravninger med håndboringer i funderingsunderlaget.

Nivellementet er udført til udvalgte punkter til underkant af gesims i top af facader. Resultatet er optegnet på vedlagte situationsplan, bilag 1.5, som niveauforskelle i mm nedad i forhold til det højeste punkt.

Fundamentsfrigravningerne/boringerne er udført som vist på situationsplanen, bilag 1.5. I frigravningerne er fundamentstype registreret og funderingsdybden indmålt. Boringerne er udført med let håndgrej og ført til 1,5 - 2,5 meters dybde, hvor fortsat boring blev vanskeliggjort af fast ler. Under borearbejdet er der registreret laggrænser, udtaget jordprøver og udført vingeforsøg.

Jordprøverne er beskrevet geologisk i laboratoriet, hvor der tillige er bestemt vandindhold på udvalgte prøver. Resultaterne er optegnet på vedlagte boreprofil i bilag 1.1. De benyttede signaturer og forkortelser fremgår af vedlagte … Standard.

På to prøver er der bestemt Atterberg-grænser (plasticitets- og flydegrænser samt beregning af plasticitetsindeks). Resultatet fremgår af bilag 1.3 og 1.4.

…

3 Resultater

Revnedannelserne vurderes fyldestgørende beskrevet af [ingeniør 1].

I begge fundamentsfrigravninger er der konstateret et muret fundament med underside i ca. 0,45 meters dybde under terræn. Murværket er opført på et ca. 0,35 meter tykt lag af grus/sten/murbrokker, hvorunder underbunden består af senglaciale/glaciale aflejringer af fedt og meget fedt smeltevandsler og ret fedt moræneler. Det er usikkert, hvorvidt leret i boring 2 kan være omgravet, idet der er set teglfragmenter i prøven fra 1,0 meters dybde, men teglindholdet kan skyldes nedfald under borearbejdet.

I det fede ler er der målt vandindhold på 21 – 35 % (i forhold til tørstofvægten). I boring 1 er der i prøve 3 fra 1,0 meters dybde målt vandindhold på w = 22 %, stort set svarende til plasticitetsgrænsen på wP = 24 %, og et højt plasticitetsindeks IP = 57 % (meget fedt ler), mens der i prøve 5 fra 2,0 meters dybde er målt vandindhold på w = 25 %, plasticitetsgrænse wP = 18 % og plasticitetsindeks IP = 30 % (fedt ler).

Der er ikke truffet frit grundvandsspejl under borearbejdet, men i gravningen i punkt 2 var der tilstrømning af lidt vand til borehullet.

Syd for huset er der flere høje træer. Nedenstående luftfoto fra 2012 i figur 1.1 synes bedst at vise placeringen og omfanget af disse træer. Ud fra størrelse og bladhæng at dømme er der tale om gamle træer af ahorn, bøg, hængepil og kristtorn med højder på op til skønsmæssigt ca. 20 meter. Træerne er placeret indenfor 10 – 15 m fra husets ejendommens sydfacade. Mod vejen står der flere gamle træer, se foto i figur 1.2. Mod nordvest og øst er der også enkelte træer, dog med mindre højde og mindre beplantningsintensitet.

4 Konklusioner

4.1 Skadesårsag

Den udførte undersøgelse viser, at jordbunden består af fedt og meget fedt ler, som er udtørringsfarligt. Erfaringsmæssigt vil bevoksnings vandforbrug udtørre jordlag af fedt og meget fedt ler, hvor udtørringen medfører en formindskelse af lerets volumen (leret svinder). For bygninger på fedt og meget fed ler anbefales det, jf. f.eks. Byg-Erfa blad 94 09 13 (1994), at løvfældende træer fældes, inden deres højde overstiger afstanden til bygninger. [Geoteknisk virksomheds] senere erfaringer har skærpet dette krav, så højden af bevoksningsgrupper anbefales holdt under 2/3 af afstanden til huse, se vedlagte … Standard for 'Direkte fundering af mindre bygninger på udtørringsfarligt ler'.

I det aktuelle tilfælde vurderes den massive, høje bevoksning syd for huset således at have medført udtørring i det fede og meget fede ler under huset. Udtørringen er formentlig sket til væsentligt større dybde end de undersøgte 1,5 – 2,5 meter, såfremt det fede ler også findes i dybden.

Udtørringen af det fede ler pga. bevoksningen syd for huset er i god overensstemmelse med det udførte nivellement, der viser, at bygningsdelen nærmest bevoksningen er op til 10 cm lavere end de højeste punkt mod nord, hvor bevoksningsintensiteten er langt mindre.

Træernes vandforbrug varierer henover året (størst i forårs- og sommermånederne), og der må derfor i et vist omfang forventes at ske en vekslende, årstidsafhængig udtørring og genopfugtning af leret, hvor leret ved genopfugtning kvælder (udvider sig). Genopfugtningen af leret i vinterhalvåret er muligvis begunstiget af vandtilførsel gennem udtørringssprækker i de øverste meter.

Det forhold, at der i sommeren 2018 tilsyneladende er sket en forværring af revnedannelserne, vurderes at hænge sammen med den ekstremt tørre sommer.

Udtørringen af det fede ler medfører ikke kun lodrette bevægelser. Det vurderes sandsynligt, at der også er sket vandrette bevægelser hen imod de høje træer, så f.eks. vægge 'strækkes', eller vægge 'trækkes' fra gulvfladen. Det er dog vanskeligt éntydigt at afgøre, om revnedannelserne også er påvirket af sådanne vandrette deformationer i funderingsunderlaget.

De høje træers udtørring af funderingsunderlaget vurderes at være den primære årsag til de aktuelle skader. Det kan dog ikke udelukkes, at der også er andre, medvirkende årsager til de aktuelle skader:

- Ikke-nutidssvarende funderingsløsning (muret fundament opført på grus/sten/murbrokker).
- Utilstrækkelig funderingsdybde mht. frostsikring (normalt mindst 0,9 m under terræn).
- Ombygninger i huset, f.eks. som påpeget af [ingeniør 1].

4.2 Byggeregler og -praksis

Den konstaterede funderingsløsning vurderes at være tidssvarende for enfamiliehuse opført i 1920'erne, omend der også ses begyndende anvendelse af fundamenter af beton fra denne periode.

Ved opførelse af nybyggeri tilstræbes der tages højde for risikoen for udtørringsskader ved forøgelse af funderingsdybden under terræn, armering og sammenarmering af fundamenter og gulve, afdækning af lerets overflade med damptæt folie under gulve samt indførelse af restriktioner for højden af omkringstående bevoksning, jf. f.eks. vedlagte … Standard for 'Direkte fundering af mindre bygninger på udtørringsfarligt ler' og 'Beregning af svindfri funderingsdybde'.

Det er [virksomhedens] opfattelse, at problematikken om udtørring af fedt ler og bevoksningens betydning herfor ikke var erkendt på tidspunktet for husets opførelse i 1927.

I 1927 var der udarbejdet en generel norm for bygningers opførelse (krav til f.eks. murværkstykkelser o.l.), men denne norm beskriver kun overfladisk funderingen af bygninger.

Principielt er det først med funderingsnormen fra 1965, at der er angivet generelle krav om, at funderingen skal have fornøden sikkerhed mod brud (såvel i jorden som i bygningen), og at deformationerne ikke bliver så store, at bygningen bliver ubrugelig eller tager væsentlig skade på udseendet. Begge krav skal være opfyldt i hele bygningens levetid.

Først i 1980'erne blev opmærksomheden rettet mod udtørringsskader i forbindelse med fundering på fedt ler. Problematikken blev konkretiseret af skadestudier i …, bl.a. på baggrund af nogle

tørre somre i denne periode, hvor [virksomheden] udarbejdede et informationsblad om udtørringssikker funderingsdybde. Dette medførte bl.a., at SBI i 1994 udgav BygErfa-bladet om tiltag i forbindelse med udtørring og fundering på fedt ler.

Funderingen af huset vurderes således ikke at være i uoverensstemmelse med byggeregler og gængse byggemetoder på opførelsestidspunktet.

4.3 Fremtidig skadesudvikling
Huset må – som forholdene er nu – forventes også i fremtiden at ville blive påvirket af deformationer pga. udtørring/kvældning i det fede ler. Det er vanskelig at vurdere præcist, hvorledes de fremtidige sætninger/hævninger af huset vil påvirke skadesudviklingen i huset, men med den nuværende bevoksning omkring huset vurderes det for sikkert, at skadesudviklingen vil fortsætte pga. sæsonmæssige sætninger/hævninger afhængig af den nærtstående bevoksnings vandforbrug.

4.4 Standsning af skadesudvikling
De fremtidige deformationer i ejendommen fra udtørring/kvældning kan reduceres ved at indføre restriktioner for bevoksningen omkring huset. Ifølge retningslinjerne i vedlagte … Standarder vil der skulle foretages en betydelig reduktion af bevoksningen omkring huset. Fældning af den nærmeste bevoksning – dvs. træer med en højde, der overstiger 2/3 af afstanden fra huset – kan således sandsynligvis standse generne fra udtørring/kvældning. Det er muligt, at også bevoksning på nabogrunden mod syd bør fældes/reduceres.

Efter fældning af træerne må der forventes at ske hævninger, hvorfor en reparation af revnedannelser bør udskydes mindst (1-) 2 vintre. Hævningerne forventes i nogen grad at reducere de målte skævheder i huset, men vil ikke rette huset op til vandret niveau. Det anbefales at udføre gentagne nivellementer, så bevægelserne efter fældning af bevoksningen kan følges, og så udbedringer af revnedannelser kan afvente en stabilisering af hævningen.

Hvis træerne omkring huset ikke ønskes fældet – f.eks. af æstetiske årsager – kan det overvejes at forhindre trærøddernes adgang til leret under huset ved at etablere en afskærende væg i jorden mellem hus og bevoksning, f.eks. som en nedrammet/-presset stålspuns. [Virksomheden] rådgiver gerne nærmere herom, såfremt dette ønskes. Der gøres opmærksom på, at afskæringen af rødder kan påvirke træernes trivsel.

Fældningen af bevoksningen – alternativt etablering af en afskærende spunsvæg – vil dog ikke helt eliminere risikoen for fremtidige skader. Hvis fremtidige skader ønskes (næsten) elimineret, bør der desuden udføres en fundamentsforstærkning med understøbning af eksisterende ydervægsfundamenter af murværk til mindst 1,2 meters dybde. Der bør ilægges revnefordelende armering i fundamenterne (i understøbningen).

Såfremt der på et tidspunkt etableres nye gulve, anbefales disse ilagt armeringsnet, ligesom der bør lægges damptæt folie på oversiden af leret under gulvene.

4.5 Udbedring af revner
Revnerne i huset er så store, at vi anbefaler en udbedring for at undgå følgeskader med f.eks. vandindtrængning o.l. Som nævnt bør udbedringen ses i sammenhæng med øvrige tiltag til reduktion af fremtidige bevægelser i funderingen. Udbedringen af revnerne vil formentligt kunne ske

ved udkradsning og genfugning af revnede fuger, eventuelt udskiftning af revnede sten. Det kan eventuelt overvejes at forstærke ydermuren ved ilæggelse af armeringsjern i fuger på tværs af revnerne. Alternativt kan etablering af plastiske fuger være hensigtsmæssigt."

Af forsikringsbetingelserne 1205 fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
3.1 Skader og fysiske forhold
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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
5.1 Forhold nævnt i en rapport
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1927 – den 15/10 2015. Den 19/10 2016 anmeldte han, at der var konstateret en stor revne fra tag til fundament i mur nær kvist. Han har anført, at der også forekommer revnedannelser flere andre steder i huset. Selskabet har i slutningen af 2017 og starten af 2018 ydet dækning for en ommuring af murværket omkring den gennemgående revne nær kvist samt udbedring af en revne i husets børneværelse. Den 25/6 2018 anmeldte klageren, at der var sket yderligere udvikling i skaden.

Klageren kræver dækning for udbedring af aktuelle skader på ejendommen samt årsagen hertil. Han har med henvisning til erklæringer fra ingeniør 2 anført, at revnerne skyldes påvirkning af

murværket fra husets kvist, som ifølge klageren er blevet monteret på huset af tidligere ejer. Han har også anført, at selskabet har anerkendt de to oprindelige revner, og at selskabets langsommelige sagsbehandling er skyld i, at der er tilkommet følgeskader, som kunne have været minimeret eller undgået.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at revnedannelserne i huset skyldes jordbundsforholdene med fed og meget fed ler og grundens bevoksning, og at lerjorden endvidere blev særligt udtørret i 2018 på grund af den ekstremt tørre sommer. Selskabet har anført, at det ikke er bevist, at der er dækningsberettigende forhold ved ejendommens fundament, eller at revnerne skyldes påvirkning fra husets kvist. Selskabet har oplyst, at sagsbehandlingen har taget længere tid end normalt, hovedsageligt på grund af udskiftning af taksator på sagen.

Af udtalelse fra ingeniør 2 dateret 13/12 2016 fremgår det, at ingeniør 2 vurderer, årsagen til revnen i facaden er "manglede optagelse af vandrette laster ved tagkant – om det skyldes indbygningen af kviste og/eller andre uhensigtsmæssige forhold kan ikke umiddelbart vurderes. Årsagen kan også være sætningsskade, men umiddelbart vil jeg anbefale at der i første omgang er fokus på tagkonstruktionen".

Af rapport fra ingeniør 1 dateret 2/2 2017 fremgår det, at "hvis ny muret væg i alrummet er udført som en forstærkende foranstaltning, inden kvisten på 1. sal blev lavet, og hvis der tillige er lavet selvstændig sokkel under den nye væg i alrummet, kan det være forklaringen på, at revnedannelserne er opstået i ydervæggen. Differenssætninger i forbindelse med at der i givet fald er gravet ny sokkel ud op ad en eksisterende sokkel, der formentlig er lavet af syltsten, kan være forklaringen på at revnedannelserne er opstået i ydervæggen. Omlejring af kræfter i forbindelse med at kvisten på 1. sal er lavet, herunder at der er lavet udveksling i spær m.v. kan være en anden mulig forklaring på at revnedannelserne er opstået i ydervæggen. Sætninger i konstruktionerne og/eller i soklen er dermed årsagen til at revnedannelserne er opstået".

Af rapport fra ingeniør 1 dateret 22/3 2017 fremgår det, at "taget i betragtning at der ikke er støbt en forstærkende sokkel indvendigt langs gavlen mod sydøst og taget i betragtning, at der i

gavlen er lavet både en dobbelt terrassedør og en kvist på 1. sal, påføres fundamentet en relativ stor koncentreret last i zonen omkring revnedannelsen. Derfor formodes revnen at være opstået i forbindelse med, at 'ekstra' muret væg er opført indvendigt i gavlen mod sydøst og/eller i kombination med at dobbelt terrassedør er monteret i gavlen i alrummet samt kvisten på 1. sal er blevet lavet".

Af rapport fra ingeniør 1 dateret 6/7 2018 fremgår det, at "sammenfattende tyder forholdene på, at der sker sætninger i vinkeludbygningen mod syd med børneværelse i stueetagen og soveværelse på 1. sal. Gavlen mod syd sætter sig muligvis og nærmere undersøgelser af funderings- og jordbundsforhold foreslås iværksat. Det foreslås, at der iværksættes geotekniske undersøgelser".

Af geoteknisk rapport dateret 24/10 2018 fremgår det, at "i det aktuelle tilfælde vurderes den massive, høje bevoksning syd for huset således at have medført udtørring i det fede og meget fede ler under huset. Udtørringen er formentlig sket til væsentligt større dybde end de undersøgte 1,5 – 2,5 meter, såfremt det fede ler også findes i dybden. Udtørringen af det fede ler pga. bevoksningen syd for huset er i god overensstemmelse med det udførte nivellement, der viser, at bygningsdelen nærmest bevoksningen er op til 10 cm lavere end de højeste punkt mod nord, hvor bevoksningsintensiteten er langt mindre … De høje træers udtørring af funderingsunderlaget vurderes at være den primære årsag til de aktuelle skader. Det kan dog ikke udelukkes, at der også er andre, medvirkende årsager til de aktuelle skader: - Ikke-nutidssvarende funderingsløsning (muret fundament opført på grus/sten/murbrokker). - Utilstrækkelig funderingsdybde mht. frostsikring (normalt mindst 0,9 m under terræn). - Ombygninger i huset, f.eks. som påpeget af [ingeniør 1] … Funderingen af huset vurderes således ikke at være i uoverensstemmelse med byggeregler og gængse byggemetoder på opførelsestidspunktet".

Nævnet bemærker, at i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er det klageren, der har bevisbyrden for, at der er forhold ved den forsikrede ejendom, der berettiger til erstatning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det efter den geotekniske rapport af 24/10 2018 må lægges til grund, at hovedårsagen til de tilbagevendende revnedannelser på ejendommen er jordbundsforholdene i form af fed ler i kombination med tæt bevoksning på grunden – navnlig mod syd – og husets fundament. Det anføres i rapporten, at jordlaget af fedt ler under huset udtørres om foråret og sommeren, hvilket medfører sæsonmæssige hævninger/sænkninger af ejendommen med skade til følge.

Af den geotekniske rapport fremgår det, at en standsning af skadeudviklingen kan ske ved fældning af den høje bevoksning på grunden eller ved etablering af en afskærende stålspunsvæg i jorden mellem hus og bevoksning. Det fremgår videre, at hvis fremtidige skader ønskes (næsten) elimineret, bør der desuden udføres en fundamentsforstærkning med understøbning af ydervægsfundamenter, men det fremgår også, at funderingen af huset ikke vurderes at være i uoverensstemmelse med byggeregler og gængse byggemetoder på opførelsestidspunktet.

Nævnet finder på den baggrund, at årsagen til den vedvarende skadeudvikling hovedsageligt må tilskrives forhold ved grunden, dels det fede lerjordlag og dels grundens kraftige beplantning.

Da ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold ved grunden, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde dækning herfor.

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at bekoste, at der udføres efterfundering. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der efter nævnets vurdering ikke er påvist forhold ved fundamenterne, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af pågældende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og at det må lægges til grund, at der i den geotekniske rapport i første række anbefales, at der udføres fældninger af grundens bevoksning eller etablering af afskærende stålspunsvæg i jorden.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold vedrørende ejendommens kvist, som giver skade på bygningen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de sagkyndiges anta-

gelse herom blev fremsat før udførelsen af den geotekniske undersøgelse, og at der efter nævnets opfattelse ikke foreligger tilstrækkeligt sikre holdepunkter i de sagkyndige erklæringer – eller i øvrigt ingeniørmæssige beregninger – til støtte for, at husets kvist skulle give skade på murværket.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var aktuelle dækningsberettigende revner, som selskabet ikke har anerkendt at udbedre.

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

Nævnet bemærker afslutningsvis, at nævnet efter sin gennemgang af sagen ikke finder det godtgjort, at der – som anført af klageren – er ansvarspådragende forhold ved selskabets sagsbehandling, og at selskabet på erstatningsretligt grundlag kan tilpligtes at betale yderligere erstatning til klageren.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
formand