

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. juni 2020 blev i sag nr. 93642:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S  
Borupvang 4  
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har 10-årig udvidet ejerskifteforsikring. Beboelsesbygningen er opført i 1914, og der er i 2003 opført garage. Klageren overtog ejendommen den 21/5 2005.

Klagen vedrører dels funderingsforhold, revneudvikling og skævheder ved beboelsesbygningen, dels erstatningsopgørelsen for mangelfuld fundering af garagen og revner i garagegulv. Sagen har tidligere været behandlet af nævnet under sagsnr. 90517, hvor forholdet vedrørende garagen dog udgik, idet selskabet anerkendte, at forholdet var dækningsberettigende. Ved nævnets afgørelse af 11/4 2018 fik klageren ikke medhold i sin klage. Nævnet henviser i det hele til sin kendelse 90517.

Sagen er på klagerens anmodning af 2/4 2019 blevet genoptaget af nævnet. Klageren har bl.a. fremlagt et ingeniørnotat af 12/3 2019 og nyt fotomateriale som yderligere dokumentation for omfanget af skader på beboelsesbygningen og fremlagt korrespondance med de kommunale myndigheder vedr. afslag på dispensation angående det udførte funderingsarbejde. Han har også anført, at der er opstået tvist om, hvordan skader ved garagen skal udbedres, og hvordan erstatningen således skal opgøres.

# Ankenævnet for Forsikring

2.

93642

Tilstandsrapporten af 17/5 2005 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

| Bygn.:                                                                                                                                                                                    | Karakter:                                                                                                                                       | Registrering og note:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b>                                                                                                                                                                                  | <b>Beboelse</b>                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>1. Fundamenter/sokler</b>                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ...                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.2 Sokkel                                                                                                                                                                                | K2                                                                                                                                              | Der er områder med ældre reparationer samt hulltydende sokkelpuds. I forbindelse med ældre revneforløb i facader og gavle ses dette ligeledes i soklerne.                                                                                                                                                                                                          |
| ...                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>3. Yder- og indervægge</b>                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.1 Facader/gavle                                                                                                                                                                         | K1<br>K2                                                                                                                                        | Manglende færdiggørelse/inddækning over altandør mod vest.<br>Ældre revner i murværk mod nord og syd i vestlig gavl.<br>Vestgavlen ses vertikal forskudt ved bjælkelag/etageadskillelse.<br>Note: Revnerne ses med tidligere bevægelser og reparationer. Der er givetvis tale om varierende fundering eller lerholdig forhold i terræn.<br>Se endvidre punkt A 1.2 |
| 3.6 Indvendig vægge                                                                                                                                                                       | K1                                                                                                                                              | Der er en lodret revnedannelse i skillevæg mellem stue og værelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ...                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Sælgers oplysninger om ejendommen</b>                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ...                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                 | Ja    Nej    Ved ikke                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>0. Generelle oplysninger</b>                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 0.1                                                                                                                                                                                       | Hvor mange år har du boet i ejendommen?<br>8 år                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ...                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 0.4                                                                                                                                                                                       | Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?<br>Hvis ja, hvilke og hvornår?<br>Carport ændret til garage. 1 salen istandsat   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                             | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 0.5                                                                                                                                                                                       | Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?<br>Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?<br>Garage selvbyg. 1 salen medbyg |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                             | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ...                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>1. Fundamenter/sokler</b>                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.1                                                                                                                                                                                       | Er huset piloteret eller ekstrarunderet?<br>Hvis ja, hvor?                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/>                                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.2                                                                                                                                                                                       | Er huset efterfunderet?<br>Hvis ja, hvornår?                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/>                                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.3                                                                                                                                                                                       | Er der sætningsskader, som er udbedret?<br>Hvis ja, hvor?                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/>                                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ...                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:</b>                                                                                                                            |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Andet:</b>                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Huset slår revner om efteråret, det er fra bygningssagkyndig oplyst ved gennemgang ved udarbejdelsen af tilstandsrapport, at det sandsynligvis skyldes at huset er bygget på er lerbakke. |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Af nævnets afgørelse af 11/4 2018 i sag 90517 fremgår bl.a.:

"Nævnet må på baggrund af den af klageren indhentede geotekniske undersøgelse af 27/6 2014 (revideret den 22/7 2014) fra virksomhed<sup>3</sup> og selskabets konsulents rapport af 6/3 2015 med underliggende geotekniske data fra 11/2 2015 indhentet af virksomhed<sup>4</sup>, lægge til grund, at huset er funderet på fed lerjord. Nævnet må endvidere på baggrund af de fremlagte rapporter lægge til grund, at fed lerjord er følsom over for svingninger i vandindhold, og at vandindholdet påvirkes af tørke og løvbeplantning. Det fremgår af sagen, at der i nærheden af huset står to løvfældende træer og en løvfældende hæk. Endeligt må nævnet på baggrund af konsulent<sup>1</sup>s vurdering og sagens øvrige oplysninger lægge til grund, at ejendommen er opført og funderet i overensstemmelse med almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet i 1914.

## Basisdækningen

Efter en gennemgang af sagen – herunder de tekniske rapporter, de uddybende svar fra virksomhed<sup>2</sup> i notat nr. 1 af 7/10 2015 og fra rådgiver<sup>1</sup> i mail af 5/8 2016, oplysningerne i tilstandsrapporten, de fremlagte fotos og husets alder – finder nævnet, at de konstaterede revnedannelser ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente inden købet af ejendommen, og at de ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Spørgsmålet er herefter, om eventuelle fremtidige sætninger/bevægelsesrevner har et sådant omfang, at disse udgør en nærliggende risiko for skade.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal sandsynliggøre, at der forelå en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Sådan som sagen foreligger oplyst finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at eventuelle fremtidige sætninger/bevægelsesrevner vil være af en sådan karakter, at de er dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelserne.

## Udvidet dækning

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at 'forsikringen dækker ulovlige indretninger ... i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne'.

Idet nævnet som indledningsvist anført har lagt til grund, at ejendommen er opført og funderet i overensstemmelse med almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet, og da der ikke gjaldt et egentligt bygningsreglement på opførelsestidspunktet i 1914, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning i henhold til det udvidede dækning.

Nævnet bemærker, at det er en betingelse for at være berettiget til dækning i henhold til forsikringens ulovlighedsdækning, at det godtgøres, at der ikke kan opnås dispensation fra myndighederne for eventuelle ulovlige forhold, som der søges forsikringsdækning for. Klageren har ikke godtgjort, at der er ulovlige forhold, som der ikke kan opnås en sådan dispensation for. Dette er yderligere en årsag til, at nævnet ikke kan pålægge selskabet at yde erstatning i henhold til den udvidede dækning. Nævnet bemærker herunder, at klageren har modtaget mail af 11/4 2017 fra kommunen, og at det af denne fremgår, at kommunen 'ikke har vurderet sagen konkret, men ud-

taler sig generelt'. Nævnet finder, at dette ikke er at anses for en egentlig ansøgning om dispensation.

## Forældelse

I mail af 11/1 2018 til nævnet har selskabet for så vidt angår nogle revner som klageren konstaterede i 2005 anført: 'I den forbindelse skal vi ikke undlade at gøre opmærksom på forsikringsaftalens § 29 samt forældelseslovens § 3, hvoraf det fremgår, at der gælder en forældelsesfrist på 3 år'.

Nævnet har, henset til udfaldet af nævnets afgørelse og efter det oplyste om, at de anmeldte skader er anmeldt til selskabet i 2014 og først herefter er undersøgt, ikke fundet anledning til at vurdere, om enkelte af de krav, som klageren har fremsat, måtte være forældede.

## Teknisk og juridisk bistand

Da der ikke er påvist dækningsberettigende forhold, kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale klagerens udgifter til teknisk og juridisk bistand.

## Generelt

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder at efterfunderingen/understøbning af fundamentet i midten af 1990'erne skulle have medført, at det dagældende bygningsreglement skulle overholdes, kan ikke føre til andet resultat. Nævnet har herunder lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at arbejdet havde et omfang, hvorved betingelserne i bygningsreglementet skulle overholdes, eller at arbejdet krævede en bygningstilladelse.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold."

Klageren har i brev af 2/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Anmodning om genoptagelse af ankesag begrundet i nye dokumenter og nye forhold i sagen, samt uafsluttede forhold i sagsbehandling vedr. garagen.

## **1. ... Kommune har nu givet konkret afslag på dispensation for den understøbning/efterfundering, der blev foretaget i midten af 1990'erne.**

Afslag er vedhæftet. Dermed dokumenterer ... Kommune, at det udførte arbejde er omfattet af byggeloven og at dispensation ikke kan gives. Dermed er det dokumenteret, at den understøbning/efterfundering, der blev udført i midten 1990'erne ikke lever op til dagældende norm, da der eksempelvis ikke er foretaget undersøgelse af jordens beskaffenhed, samt at der er tale om en dækningsberettiget skade.

## **2. Forværret skadesbillede. Herunder skader på anden bygningsdel end fundament/ydermure. Skader som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.**

Vedhæftet er pdf med foto af skaderne fra værelset mod garagen/nordøst hvor bevægelser i fundament og ydermure (forårsaget af den fede ler, som også var til stede ved overtagelsen i 2005) har medført at indvendig isolering og forsænket loft er revet voldsomt fra de bærende mure i øst-værelset mod nord. Vi har konstateret at der falder puds og sten ud og ned på gulvet, og hvor loft og væg er revet fra er der opstået åbninger der er så store som 1 cm i bredden langs store dele af muren. Dermed er konstruktionerne svækkede, dampspærre revet fra og de voldsomme revner tillader luftgennemgang i strid med byggreglement og med risiko for skadelig kondensering. (Indvendig isolering, vægge og dampspærre er udført i midten af 1990'erne).

Som det også fremgår af nye vedhæftede foto (filen 'Revner'), så er der tale om store revneskader i nordfacaden med flere revner, der gaber flere steder 1 cm i nordfacaden. Det er skader, som slet ikke er beskrevet eller kategoriseret i tilstandsrapporten. Jeg kan som forbruger ikke forvente eller forudsige, at der ville opstå så store skader og revner på baggrund af en tilstandsrapport, som slet ikke har kategoriseret skader, som dem i nordfacaden. Når en sælger blot upræcist oplyser at huset slår revner, når Topdanmark slet ikke har taget forbehold, og når byggesagkyndig ikke har knyttet nogen som helst vurdering eller kommentar til sælgers upræcise oplysning, så kan jeg som forbruger kun henføre sælgers oplysninger til de revner som byggesagkyndig har karakteriseret og beskrevet i tilstandsrapporten. Det er jo byggesagkyndig, der skal beskrive og vurdere skadernes omfang i tilstandsrapporten. Det kan jeg som ukyndig forbruger jo ikke gøre. Og byggesagkyndig har kun karakteriseret og beskrevet to K2 revner i vestgavlen. Nu står jeg med et hus hvor bl.a. nordfacaden har centimeterstore sprækker flere steder og vægge er revet fra hinanden. Disse skader var slet ikke nævnt eller beskrevet i tilstandsrapporten.

## **3. Konstaterede skævheder cirka 10 gange større end retningslinjer i forbindelse med funderingsnorm**

Det er i det grundlag, som Topdanmark har indsendt, beskrevet, at ejendommen ikke skulle have større skævheder. Det er ikke korrekt. Som vedhæftet foto dokumenterer, så er skævhederne næsten 10 gange større end retningslinjer i forbindelse med funderingsnorm. Det betyder at nordfacade ved det hjørne mod østgavl er så skæv at muren øverst ligger en hel mursten (11,5 cm) ud over soklen. Foto viser at skævhed er 9 cm i murværk og minimum 2,5 cm i sokkel. Årsagen er skævhed i fundamentet hvor der på blot 2 meter et fald på 6 cm i østgavlen mod nord. Det svarer til 3 procent skævhed. I Funderingsnormen er retningslinjer for skævhed i fundament opgjort til 0,33 procent.

## **4. Topdanmark fastholder at garagen skal forankres på et fundament, der bevæger sig på en side men står fast på 3 andre sider.**

Topdanmark fastholder at ved udbedring af skaderne i garagen skal hele den ene side af garagen fastgøres til et fundament, der er utilstrækkeligt efterfunderet og ikke lever op til funderingsnormen, og som ... Kommune har afvist at dispensere for. Der vil derfor være risiko for skade på bygningsdele – ikke mindst på garagens konstruktioner – da garagen vil være fundereret tilstrækkeligt på nogle af siderne, men samtidig på en hel side være fastgjort til et fundament, der bevæger sig, fordi det er utilstrækkeligt. Topdanmark har på intet tidspunkt dokumenteret at dette ikke er tilfældet. Tværtimod har Topdanmarks egen rådgiver [selskabets rådgiver2], selv påpeget at der kan opstå skader som følge af forskel mellem fundament, der er tilstrækkeligt, og et fundament der ikke er tilstrækkeligt og bevæger sig. Det fremgår også af den vedhæftede korrespondance med ... fra Topdanmark. Her skriver [ingeniør] fra [selskabets rådgiver2] på side 6: *'Jeg vil i øvrigt mene,*

*at risikoen for at der opstår flere skader på hovedhuset stiger, såfremt man kun understøber den del af fundamentet som vender ind mod garagen, idet man har en del som står fast, mens resten bevæger sig.'*

Dermed anerkender Topdanmark problemet med at have én samlet konstruktion, som dels står på et fundament som bevæger sig og dels står fast.

Jeg håber inderligt på at Ankenævnet for Forsikring vil indhente syn og skøn med en konkret vurdering af om ikke en udbedring skal ske så garagen udelukkende er forankret på et fundament der står fast på alle sider og at det fundament lever op til funderingsnormen på opførelsestidspunktet i 2003 og/eller ved den kommende udbedring.

## **5. Topdanmark nægter at udbedre skaden på garagen efter gældende SBI-anvisning og byggeskik.**

...

Men Topdanmark nægter at vælge en udbedring, der omfatter gulvet, selv om gulvet ikke er udført i henhold til dagældende anvisninger og byggeskik. Gulvet har revner i gulvpladen og gulvet er revet fra hele vejen langs kanten til sokkel. Gulvet afveg allerede ved etableringen i 2003 fra SBI-anvisningen da den er traditionelt udført og ikke følger anvisninger på fed led.

I SBI 127 fra 1985 står der direkte på side 14, at gulve funderet på fede lerarter kun må ske på grundlag af geotekniske undersøgelser. Og hvis *'gulve hviler på fedt ler, skal funderingen ske i skærpet funderingsklasse'*: [illustration udeladt]

Topdanmark har ikke dokumenteret, at den valgte afvigende løsning dengang i 2003 på ingen måde kan være årsag til de opståede skader og revner. Topdanmark har heller ikke dokumenteret, at deres valgte afvigende udbedringsløsning kan sikre mod fortsat skade og skadesrisiko. Jeg har forstået det sådan, at der er normal retspraksis, at hvis man ønsker at afvige fra SBI-anvisninger, så skal man dokumentere ovenstående.

Jeg købte huset med et gulv, der var støbt, og jeg må gå ud fra at gulvet er udført, så det opfylder sin funktion og ikke revner eller bevæger sig, samt at det lever op til de krav, som anvisninger på opførelsestidspunktet foreskriver, at gulvet skal leve op til.

**6. Topdanmark nægter at undersøge mulighederne for en løsning som bevarer vores store træ**  
*'Træet er hovedårsagen til skaderne på garagen og huset, oplyser [ingeniør fra selskabets rådgiver2].'* skriver ... fra Topdanmark på side 2 i vedhæftet korrespondance, men den oplysning fra [selskabets rådgiver2] står i direkte modstrid med både Topdanmarks egen geoteknisk rapport fra [selskabets rådgiver1], samt rapporten fra [klagers rådgiver1], der begge fastslår, at skadesårsagen er den fede ler, og derfor beskriver løsningen med understøbning af huset og garagen. Begge rapporter indgår i klagesagen.

På samme side 2 i korrespondancen fremgår det, at samme [selskabets rådgiver2] mener, at *'der er stor sandsynlighed for, at træet går ud ved den efterfundering som skal udføres.'* Men det siger sig selv at hvis man graver rødderne over så går træet ud. Der er jo netop tale om at man ved en bevarelse af træet jo udfører en anden form for efterfundering, f.eks. med pæle, som rammes ned ved siden af rødderne. Pæle som fundamentet efterfølgende forankres til. Så det er jo direkte

forkert, når Topdanmark skriver, at den understøbning som Topdanmark vedblivende fastholder, 'skal udføres'.

SBI-anvisninger beskriver, at der ud over understøbning også findes andre metoder der kan udbedre skaderne. De anvendes netop når det ikke er muligt at grave og understøbe på traditionel vis. Jeg er klar over, at det givetvis er dyrere end at fælde træer og understøbe. Men jeg har købt et hus med store træer, som vi holder meget af, og som var en af årsagerne til, at vi købte huset. Der er på intet tidspunkt nævnt i tilstandsrapporter, at træerne ved huset udgør en skadesrisiko. Topdanmark har heller ikke på noget tidspunkt dokumenteret, at der er juridisk grundlag for at kræve træerne fældet. Jeg anmoder om at Topdanmark undersøger muligheden for at udbedre skaderne samtidig med, at træerne bevares.

## **7. Ny dokumentation for at tilstandsrapport beskriver skader forkert.**

Vedlagt ingeniørrapport fra [klagers rådgiver2] dokumenterer, at skader på huset (som er forårsaget af den fede lerjord der også var til stede ved overtagelsen i 2005) skal angives med K2 og K3. Ingeniørrapporten dokumenterer også at bl.a. et forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, er direkte beskrevet forkert og skulle have været angivet med karakteren UN.

Ud fra ingeniørrapport og fotomateriale mener jeg at have dokumenteret at skadernes omfang ikke er forventeligt i forhold til tilstandsrapportens beskrivelse.

Jeg mener også med ingeniørrapporten at have dokumenteret, at der er skade og nærliggende risiko for skade, samt med ingeniørrapporten at have dokumenteret, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

I brev af 14/5 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Indledningsvist finder vi anledning til at bemærke, at vi naturligvis er helt enige i, at sagen havde stillet sig anderledes, såfremt der ved vores kundes køb af ejendommen i 2005 var blevet tilbageholdt oplysninger om geotekniske undersøgelser, der viste fejlfundering ved ejendommens opførelse i 1914, og at det samme skadebillede dengang sammenholdt med dette, ville kunne have udløst et UN i tilstandsrapporten.

Dette er jo dog netop ikke tilfældet i den nærværende sag. Der foreligger ikke tilbageholdte geotekniske undersøgelser, ved vores kundes køb af ejendommen i 2005, som statuerer fejlfundering og det nuværende skadebillede.

Således ses den indhentede rapport, som sagen blandt andet er genoptaget på baggrund af at udtale sig om, hvorledes en tilstandsrapport i dag ville blive udfyldt på grund af geotekniske undersøgelser, som er udført ca. 10 år efter vores kunde har overtaget ejendommen, og den nyopståede revnedannelse. En revnedannelse, som vi fortsat ikke, henset til ejendommens alder, finder realiserer forsikringens skadebegreb på tidspunktet for ejendommens opførelse udover tilstandsrapportens alvorlige skader og oplysninger om løbende revnedannelse grundet lerholdig jord – både nævnt af den bygningssagkyndige med K2 og sælger.

På denne baggrund ser vi ikke at kunne træffe en ændret afgørelse, idet de nye oplysninger ikke bringer nyt omkring ejendommen, som den er overtaget.

Det kan også oplyses, at vi står ved vores tilsagn om at dække det ulovlige fundament på garagen og har opgjort skaden til 194.037,50 kr. inkl. moms, jf. det anviste af [selskabets rådgiver2].

Vi vil i det efterfølgende gennemgå forholdene.

## Generelle kommentarer

Beboelsen er opført i 1914, det vil sige for over 100 år siden.

Vi har i vores svar i kendelse 90157 nærmere redegjort for, hvorfor funderingen på beboelsen er udført, som man gjorde ved husets opførelse i 1914. Funderingen er derfor lovlig ved opførelsen i 1914. Der er tale om en ejendom på landet, som er opført efter den lovgivning, der var gældende ved opførelsen i 1914. En bygning af den art kræver løbende vedligeholdelse, da de bevægelser der er i undergrunden, vil medføre revnedannelser.

Der har ikke ved vores kundes overtagelse af ejendommen i 2005 været en skade, jf. de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen. Det er først næsten 10 år efter, at vores kunde har overtaget ejendommen, at han har anmeldt revner deri. Revner som ikke er dækket, jf. det af os oplyste i sag 90157.

Den ekstreme tørre sommer i 2018 har været skyld i, at mange huse fra før 1980, har slået revner og at gamle revner rører på sig igen. Hvilket også har været fremme i medierne.

Vores kundes hus er opført på lerholdig jord. Der er derfor ikke noget usædvanligt i, at der også i vores kundes hus er opstået de nye revner, som fremgår af nogle af de nu fremsendte foto fra vores kunde. Revner som har karakter af bevægelsesrevner, som følge af bevægelserne i undergrunden. De nye revner er opstået over 13 år efter, at vores kunde har overtaget ejendommen og mere end 3 år efter at forsikringen er ophørt.

## Ny dokumentation for at tilstandsrapporten beskriver skaden forkert

Vores kunde har i forbindelse med sin henvendelse til jer vedlagt en udtalelse fra ingeniørfirmaet [klagers rådgiver2] fra den 12. marts 2019.

Det fremgår af udtalelsen, at grundlaget for besigtigelsen er at vurdere hvilke karakterer skaderne vil få i en tilstandsrapport, som skulle udføres i dag. Det fremgår af rapporten hvilke revner som firmaet finder i dag, skal have karakter K3 '*Udvendig revne i facade mod nord/vest samt indvendig revne i væggen i badeværelse*'.

Herudover har firmaet vurderet hvilke revner der skal have karakter K2. Her er oplyst '*Skrå revne som løber fra sålbænken, skrå revner i mørtelfugerne, som udspringer fra tagkonstruktionen, revner over facade dør samt ældre revne i soklen samt en del afskallinger*'.

En del af de revner som vores kunde har fremsendt foto af, fremgår ikke af notatet.

Der er ikke med udtalelsen fra [klagers rådgiver2] sandsynliggjort at der ved udarbejdelse af tilstandsrapporten den 17.5.2005 og ved vores kundes overtagelse af ejendommen den 21.6.2005 har været skader, ud over de forhold, som er noteret i tilstandsrapporten. Vurderingen er foreta-



get mere end 13½ år efter vores kunde har overtaget ejendommen og tilstandsrapporten er udarbejdet.

Den er også udarbejdet efter den ekstreme tørre sommer, som der var i 2018 og som har været skyld i, at mange huse har slået revner.

De revner der er registreret mere end 13 ½ år efter overtagelse af ejendommen er, som det kan forventes på den over 100 år gamle ejendom.

Der er sidst i [klagers rådgiver2s] udtalelse oplyst: *'I sælgeroplysningerne skal sælger svare på om der er udarbejdet en geotekniske undersøgelser, hvilket der er på nærværende ejendom - og disse undersøgelser viser, at ejendommen ikke er tilstrækkelig funderet. Denne oplysning vil give en karakter UN i tilstandsrapporten.'*

Der er ikke inden vores kundes overtagelse af ejendommen udarbejdet en geoteknisk undersøgelse. Det er der først ca. 10 år efter vores kundes overtagelse af ejendomme.

Den geotekniske undersøgelse har ikke påvist en skade, jf. de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen.

At vores kunde i sin ejertid har fået nærmere kendskab til funderingsforholdet ved husets opførelse i forhold til gældende lovgivning i dag, er ikke et forhold, som er dækket af ejerskifteforsikringen.

Funderingen på ejendommen er udført som man gjorde ved husets opførelse i 1914. Det er derfor ikke fejlfunderet, ligesom det ikke er ulovligt.

Det forhold at vores kunde ca. 10 år efter sin overtagelse får kendskab til forhold ved ejendommen, som evt. kan få karakter UN, i en ny tilstandsrapport, ved vores kundes salg af ejendommen, kan ikke føre til, at der er en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen, når der ikke ved vores kundes overtagelse af ejendommen har været en skade, som adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme med løbende revnedannelse grundet lerholdig jord – både nævnt af den bygningssagkyndige med K2 og sælger.

Vi beder jer være opmærksom på, at ingen af de bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporter på ejendommen, inden vores kundes køb af ejendommen, har vurderet, at forholdet skulle have karakter K3 eller UN.

## **... Kommune/dispensation.**

Vores kunde har fremsendt en forhåndstilkendegivelse fra ... kommune fra den 14. september 2018. Han mener, at den dokumenterer, at den understøbning, som er udført ved gavlen mod vejen i 1990'erne er ulovlig.

Der er ikke med klagen til jer vedlagt vores kundes oplysning til ... kommune og evt. dispensationsansøgning.

Beboelsen er ikke blevet efterfunderet. Der er alene i forbindelse med vedligeholdelse af ejendommen blevet udført en partiel reparation ved fundamentet mod øst i form af en understøbning/ekstrafundering af gavlen mod vejen.

... fra ... Kommunes udtalelse ser ud til at skyldes vores kundes fejlagtige oplysning til ... kommune om, at der er undladt at udføre funderingsarbejder efter gældende normer og forskrifter.

Vi har tidligere i vores svar til jer i sag 90157 redegjort for, hvorfor det er lovligt at udføre en partiel reparation af et fundament og at det ikke afstedkommer at nye lovkrav skal følges ved vedligeholdelsesarbejdet. Se fx vores brev fra den 17. august 2017 side 2 og 3 afsnit *'Der skal ikke søges dispensation til et forhold, som ikke er ulovligt'*.

Byggeloven finder anvendelse ved en væsentlig forandring af bygningen i forhold til bygningens beskaffenhed. Loven finder derimod ikke anvendelse, hvor der alene er tale om ren vedligeholdelse. Det fremgår af § 2.

Energistyrelsen har i deres vejledning fx fra oktober 2012 beskrevet, hvornår der er tale om at byggeloven finder anvendelse. Heri nævnes bl.a., at byggeloven ikke finder anvendelse, hvor der er tale om ren vedligeholdelse. Her skal forstås, at vedligeholdelsen tilsigter at opretholde eller retablere en bygnings tidligere tilstand i henhold til sammensætning, indretning og beskaffenhed efter slid og forringelse som følge af bygningens brug.

Vores byggetekniker har tidligere haft kontakt til ... Kommunes afdeling for Plan, Byg og Miljø ved ... for at få oplyst nødvendigheden af at søge om byggetilladelse ved understøbning/efterfundering, når der forefindes revner i sokkel og facader. For at få helt klart svar, har hun også spurgt en kollega. Hun har oplyst, at der ikke skal søges om byggetilladelse, og byggelovens § 2 ikke findes anvendelse, da der er tale om vedligeholdelse af ejendommen.

Man kan i forbindelse med den almindelige bygningsvedligeholdelse, stabilisere et fundament eller dele af et fundament. Det vil normalt blive gjort ved at understøbe/undermure dette. Ved et kampestensfundament vil dette også ske ved samme måde.

Dette er en del af den blotte bygningsvedligeholdelse og skal derfor ikke opfylde byggelovens § 2, da arbejdet ikke er omfattet af byggelovens § 2 stk. a-d.

Byggelovens § 2 finder anvendelse på:

- a. Opførelse af ny bebyggelse og tilbygning til bebyggelse
- b. Ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser
- c. Ændringer i benyttelse af bebyggelse, som er væsentlig i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser
- d. Nedrivning af bebyggelse

Den understøbning af dele af fundamentet, der er foretaget i 90'erne medfører ikke, at det gamle fundament bliver ulovligt og skal opfylde nye lovkrav. Det er fortsat lovgivningen ved husets opførelse i 1914 der er gældende.

En kommune kan ikke stille strengere krav, end hvad der fremgår af gældende lovgivning.

Den reparation der er udført på det gamle fundament mod øst i 1990'erne vedrører ikke en ombygning af eller andre forandringer i bebyggelsen, hvorfor byggelovens § 2 b ikke kan findes anvendelse ved den reparation, der er udført på fundamentet.

Vi kan her henvise til jeres kendelse 77601, hvori I har modtaget en udtalelse fra Erhvervs- og Byggestyrelsen, hvoraf det fremgår: *'Kommunalbestyrelsen må ikke stille strengere krav til tekniske forhold end dem, som er beskrevet i bygningsreglementet. Er der i bygningsreglementet beskrevet et funktionskrav, kan kommunalbestyrelsen f.eks. henvise til en SBI anvisning, som beskriver en konkret løsningsmodel, men kommunalbestyrelsen må ikke stille som krav, at kun SBI-løsningsmodellen kan anvendes ...'*

Det vil sige, at den lokale myndighed må ikke stille strengere krav end det, der er beskrevet i reglementerne, i dette tilfælde byggelovgivningen.

Vi må derfor fastholde, at der ikke er noget ulovligt ved den understøbning/ekstrafundering der er udført ved det gamle fundament på beboelsens østgavl og dele af nordfacaden i 90'erne.

Da der ikke er et ulovligt forhold omkring understøbning/ekstrafundering af dele af beboelsens gamle fundament, skal der ikke søges om dispensation for forholdet.

Den understøbning/ekstrafundering der er udført på dele af fundamentet medfører heller ikke, at det gamle fundament fra husets opførelse bliver ulovligt og skal opfylde nye lovkrav. Det er fortsat lovgivningen ved husets opførelse i 1914, der er gældende.

## **Forværret skadebillede. Skader som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.**

Vores kunde har ved sin nye henvendelse til jer vedlagt foto af revner, som nu er konstateret på ejendommen, over 13 år efter, at vores kunde har overtaget ejendommen og efter den ekstreme tørre sommer i 2018.

Der ses også umiddelbart at være foto af revner, som er behandlet under jeres kendelse 90157 og som ikke er udbedret.

De nye revner som er opstået, har ikke været tilstede ved vores kundes overtagelse af ejendommen i 2005.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten, fra den 17. maj 2005, som er gældende ved vores kundes køb af ejendommen registreret de skader, som han kunne konstatere ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Vi har i vores svar i kendelse 90157 i afsnittet *'Forholdet er ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten'* nærmere redegjort for årsagen til at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vores kunde finder ikke, at tilstandsrapporten i tilstrækkelig grad, orienterer om revner i ejendommen. Vores kunde henviser til de to K2 revner som er nævnt i tilstandsrapporten og som vedrører tilstandsrapportens punkt 3.1 Facader/gavle. Der er også her oplyst: *'Der er givetvis tale om varierende fundering eller lerholdig forhold i terræn'*, ligesom der er henvist til punkt A 1.2.

Der er under punkt A 1.2. Sokkel oplyst '*I forbindelse med ældre revneforløb i facader og gavle ses dette ligeledes i soklerne*'. Karakter K2. K2 beskriver alvorlige skader.

Under sælgers oplysninger om ejendommen er oplyst, at huset ikke er piloteret, ekstrarunderet eller efterfunderet. Det er også oplyst, at huset slår revner om efteråret, det er fra bygningssagkyndig oplyst ved gennemgang ved udarbejdelse af tilstandsrapport, at det sandsynligvis skyldes at huset er bygget på en lerbakke.

Da vores kunde inden køb af ejendommen er blevet oplyst om, at huset ikke var efterfunderet og at det slår revner som sandsynligvis skyldes, at huset er bygget på en lerbakke, har han inden køb af ejendommen haft mulighed for at få forholdet undersøgt nærmere.

Med oplysningerne i tilstandsrapporten har vores kunde haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning, herunder forhandle om købsprisen på baggrund heraf.

Vi finder derfor ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Vi beder jer være opmærksom på, at ingen af de bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporter på ejendommen har vurderet, at forholdet skulle have karakter K3 eller UN.

Det kan for god ordens skyld oplyses at foto fremsendt af vores kunde i området ved nordfacade vest vindue/glasdør bad indvendig m.m. er i et område, hvor vores kunde efter overtagelse af ejendommen selv har gravet ud og lavet nyt badeværelse. I facaden mod nord har vores kunde bl.a. lavet et vindue fra gulv til loft, der er også ved det nye badeværelse tilmuret en dør i vestgavlen.

Det forhold at bygningen er opført på lerholdig jord, har ikke ved vores kundes overtagelse af den ca. 100-årige ejendom, medført en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko for en bygnings-skade, der går nævneværdigt ud over, hvad vores kunde kan forvente på baggrund af ejendommens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Da skaden ikke har været tilstede ved vores kundes overtagelse af ejendommen må vi fastholde at skaden ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

I forbindelse med revner som er anmeldt i 2014, er vores kunde orienteret om, at hvis han ikke kan affinde sig med de revner, der løbende opstår, vil han kunne minimere risikoen ved at fælde eller kraftigt beskære bevoksningen ved huset. Vi skal her i det hele henvise til det af os oplyste i 90157.

Løbende reparation af revner der opstår i huset samt fældning eller kraftig beskæring af bevoksningen hører til den løbende almindelige vedligeholdelse af ejendommen, som vores kunde har som husejer.

## Kendelse fra Ankenævnet for Forsikring

Vi har tidligere i kendelse 90157 vedlagt kendelserne nr. 76680 og 86935. Begge sager vedrører huse, som er opført på ler og bevoksning ved ejendommen. Vi finder at disse kendelser er sammenlignelige med vores kundes sag. 76680 vedrører et hus som er opført i 1963 og hvor skaden er anmeldt 3 ½ år efter overtagelse af ejendommen. 86935 vedrører et hus opført i 1923 og hvor

skaden anmeldes over 5 år efter overtagelse af ejendommen. Kendelserne underbygger, at den måde vores kundes hus er opført på i 1914 ikke er ulovligt, samt at de revner, der kan konstateres, ikke er usædvanlige og ikke adskiller sig fra tilsvarende ejendomme, hvilket vil sige, at der ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

**Konstaterede skævheder cirka 10 gange større end retningslinjer.**

Vores kunde finder at huset er med større skævheder og henviser til gældende funderingsnormer.

De funderingsnormer der er gældende i dag var ikke gældende ved husets opførelse i 1914. Huset er opført med de byggematerialer og metoder som man gjorde i 1914. Der er derfor intet ulovligt ved den måde som huset er opført på.

Det forhold at der er nogle skævheder ved en over 100-årig ejendom, er ikke usædvanligt og adskiller sig ikke nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme.

Det er en betingelse for dækning på ejerskifteforsikringen, at der ved vores kundes overtagelse af ejendommen, den 21. juni 2005, har været en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko for en bygningsskade, der går nævneværdigt ud over, hvad vores kunde kan forvente på baggrund af ejendommens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Det er desuden en betingelse at skaden er anmeldt i forsikringsperioden.

Vi kan ikke se, at vi tidligere har modtaget en anmeldelse om nordfacade ved hjørne mod øst gavlen er skæv.

**Topdanmark fastholder at garagen skal forankres på et fundament, der bevæger sig på en side.**

Vi har over ejerskifteforsikringen anerkendt at dække en lovliggørelse af garagens fundament, så det bliver lovligt jf. BR-98, som var gældende ved garagens opførelse.

I den forbindelse har vi rekvireret [selskabets rådgiver2] ved civilingeniør ... for hans vurdering, af hvad der skal udføres af arbejde, for at funderingen i garagen opfylder BR-98.

Når et rådgivende ingeniørfirma laver en undersøgelse, med efterfølgende beskrivelse af hvordan et problem skal løses, så bærer det ingeniørfirma ansvaret for at løsningen er korrekt og opfylder gældende lovgivning. Der er derfor ingen grund til at tro, at ingeniørfirmaets anvisning ikke er korrekt og lovlig.

[Ingeniør fra selskabets rådgiver2] har efter en besigtigelse af garagen oplyst at garagens fundament vil opfylde BR-98 ved en understøbning af garagens 3 ydervægge til ca. 2.2 meter under terræn. Han har her taget højde for, at garagen er bygget op til beboelsen og beboelsens ene ydervæg (øst) fungerer som den 4 væg i garagen. Den 4 væg er en indervæg. Der er derfor ikke krav til yderligere fundering af den 4 væg.

Den 4. væg i garagen er beboelsens ydervæg mod øst. Som tidligere oplyst, er fundering af denne ydervæg på beboelsen lovlig.

Vores kunde henviser til [ingeniør fra selskabets rådgiver2s] bemærkning om *'Jeg vil i øvrigt mene, at risikoen for at der opstår flere skader på hovedhuset stiger, såfremt man kun understøber den*

*del af fundamentet som vender ind mod garagen, idet man har en del som står fast, men resten bevæger sig'.*

Der er ikke på vores kundes hovedhus et fundament, der står mere fast end på resten af hovedhuset.

Vi er ikke uenige i, at hvis der på hovedhuset nu laves en ekstrafundering af funderingen på beboelsens ydervæg mod øst, der opfylder lovgivningen i dag, vil den stå mere fast end det gamle fundament med risiko for, at der opstår yderligere skader på hovedhuset.

[Ingeniør fra selskabets rådgiver2] oplyser, at der ingen normer er for fundering af hovedhuset i 1914, og det er lovligt. På baggrund af det af ham konstateret i foråret 2018 oplyser han endvidere, at den gamle mur til beboelsesbygningen, som garagen er opført op til, er med revner, som det kan forventes og der ikke er tale om at fundamentet har svigtet. Der er tale om revner som følge af udtørring.

Garagens facader og tagkonstruktion er af træ, hvilket vil sige, at den kun er lettere fæstet på beboelsesbygningens facader. I forbindelse med efterfundering af garagen, jf. det anviste af ingeniørfirmaet, vil denne fortsat være fæstet til beboelsesbygningen. Da den alene er fæstet til beboelsesbygningen og ikke bygget sammen med den, vil det ikke have den store indvirkning på evt. fremtidige skader på beboelsen eller garagen oplyser [ingeniør fra selskabets rådgiver2].

Efter en reparation som anvist af [selskabets rådgiver2]/... vil fundamentet på garagen være lovlig, jf. BR-98, som var gældende ved garagens opførelse. Der vil desuden ikke være risiko for skader på beboelsen eller garagen, som adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme.

Vi har på baggrund af indhentet tilbud og opgjort skaden til 155.230 kr. + moms = 194.037,50 kr. inkl. moms, som er stillet til vores kundes rådighed og som vil blive udbetalt, når vi modtager regning for reparation af fundament og garagegulvet på mindst 194.037,50 kr. I dette beløb er medtaget 5.000 kr. til en partiel reparation af garagegulvet samt udgiften til at kastanjetræet bliver fældet og fjernet.

## **Topdanmark nægter at udbedre skaden på garagen efter gældende SBI-anvisning og byggeskik**

Vi har noteret os, at dette punkt vedrører garagegulvet.

SBI-anvisninger, vejledninger, erfa blade mv. er ikke en del af lovgivningen eller på lovniveau, medmindre det fremgår af eksempelvis bygningsreglementet (eller tilsvarende love), at man skal følge dem. I nogle tilfælde står der, at man kan følge dem, men det er ikke ensbetydende med, at forholdet er ulovligt, da der ikke er krav om, at man skal følge dem.

Garagegulvet er ikke en bærende konstruktion og er derfor ikke omfattet af bestemmelserne i BR-98 afsnit 4.1. og 4.2. Der er ikke i BR-98 afsnit 11 (gældende for garager) henvist til at en gældende SBI-anvisning skal følges.

Vores byggetekniker oplyser, at gulvet er lovligt jf. BR-98. De revner der ses i gulvet vurderer han skyldes flere forhold, blandt andet det store kastanjetræ der står op af ejendommen samt sædvanlige svind og bevægelsesrevner.

Uanset at vi ikke er overbeviste om, at revnerne i garagegulvet kan henføres til den ulovlige fundering af garagen, har vi anerkendt at dække for en partiel reparation der hvor der er større revner i gulvet. En reparation som vores byggetekniker skønner, vil koste 5.000 kr. inkl. moms.

Det er vores kunde som forsikringstager der, jf. forsikringsaftalelovens § 22, har bevisbyrden for, at der ved hans overtagelse af ejendommen i 2005 var en bygningskade, jf. vilkårene for ejerskifteforsikringen eller et ulovligt forhold, jf. gældende byggelovgivning ved garagens opførelse.

**Topdanmark nægter at undersøge mulighederne for bevaring af store træ.**

Vores kunde henviser til tidligere indhentede rapporter i sagen. Der er i rapporterne foretaget en vurdering vedrørende den anmeldte revner i forhold til at huset er opført på lerholdig jord.

[Selskabets rådgiver1] har i forbindelse med hans vurdering af de anmeldte skader i 2014 givet forbedringsforslag til, hvordan vores kunde vil kunne minimere, at der opstår revner i ejendommen og derved det arbejde, som vores kunde vil have til den løbende almindelige vedligeholdelse af ejendommen. [Selskabets rådgiver1] har her opfordret til fældning af beplantningen ved ejendommen.

Der er derfor ikke noget nyt i det af os nu oplyste.

Træet befinder sig uden for vores kundes ejendom, hvorfor det normalt vil være vores kunde, der selv skal sørge for beskæring og fældning. Vi har dog tilbudt vores kunde at dække udgiften til at træet bliver fældet og fjernet.

Ejerskifteforsikringen dækker for en lovliggørelse af garagens fundament, jf. kravene ved garagens opførelse i 2003.

Vores kunde har den 23. februar 2018 sendt 2 tilbud, som han har indhentet. Tilbuddene ser ud til at være afgivet på baggrund af et, allerede udarbejdet projekt af vores kundes rådgiver. I disse tilbud er medtaget forhold ud over udgiften til fundamentet. Det fremgår af det tilsendte, at det på dette tidspunkt blev vurderet, at en tilstrækkelig fundering kan ske til henholdsvis 180 cm under terræn samt 160 cm under terræn.

I forbindelse med de fremsendte tilbud oplyser vores kunde også, at det store kastanjetræ skal fældes, bortskaffes og rodfræses. Dette arbejde har han også indhentet tilbud på.

Vores kunde ønsker nu at bevare det store kastanjetræ.

Vores byggeteknikere oplyser, at det er meget uhensigtsmæssigt at have et så stort træ stående op af bebyggelsen og det ikke umiddelbart er muligt og forsvarligt at foretage en fundering, hvor træet bevares, da dette vil kræve helt uforholdsmæssige store udgifter til efterfundering, ligesom der fremadrettet vil være risiko for, at træet forårsager skader på bygningen, som følge af træets placering op af huset på lerholdig jord. Vores teknikere oplyser også, at der er stor risiko for, at rødderne tager skade og træet vil gå ud.

Vi har efter at have modtaget de af vores kunde fremsendte tilbud bedt [selskabets rådgiver2] om at vurdere, hvad der skal til for en lovliggørelse af garagen, så den opfylder BR-98. Skaden er herefter opgjort, jf. det af [selskabets rådgiver2] anviste.

Med den af os tilbudte erstatning, finder vi, at vi har erstattet skaden, jf. de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen punkt 7 A. Hvis vores kunde ønsker at bevare træet, er han velkommen til det. Udgifter til dette er dog ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 2/6 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Topdanmark erkender som det første i sit svar, at tilbageholdelse af geoteknisk undersøgelse på overtagelsestidspunktet ville medføre en anden afgørelse, og at karakteren skulle have været UN. Dermed erkender Topdanmark også, at havde man haft vores nuværende geotekniske viden og rapport vedr. vores hus på overtagelsesdagen i 2005, så skulle karakteren have været UN. Altså er den korrekte beskrivelse af skaden UN og ikke den beskrivelse, som fremgår af tilstandsrapporten. Dermed er skaden klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det er muligt, at den byggesagkyndige ikke kunne beskrive skaden bedre på daværende tidspunkt, men det gør jo ikke byggesagkyndiges beskrivelse korrekt. Vi ved nu, at den beskrivelse var klart forkert. Som Topdanmarks egen rådgiver, [selskabets rådgiver1] bekræftede og formulerede det i sit notat: '*Den af [klagers rådgiver1] anførte foreslåede karakter UN må tilskrives den nuværende viden.*' Ud over [klagers rådgiver1] så vurderer [klagers rådgiver2] i sin ingeniørrapport samstemmende, at den korrekte karakter er UN.

...

Det er også veldokumenteret, at der er tilbageholdt oplysninger i tilstandsrapporten fra 2005, som vi købte på. I den står der fejlagtigt, at der IKKE er efterfunderet og fejlagtigt, at der IKKE har været sætningsskader, som er udbedret. Tidligere ejer ... har skriftlig erklæret, at han har fået foretaget efterfundering/understøbning på grund af store revner i østgavlen, lige som tilstandsrapporten fra 1997 bekræfter dette. Disse oplysninger er blevet tilbageholdt i forbindelse med tilstandsrapporten i 2005.

...

**Ingeniørrapporten fra [klagers rådgiver2] baserer sig også på de skader der viste sig få måneder efter overtagelsen i 2005**

...

Men nok så vigtigt så baserer den rapport som ingeniørfirmaet har udarbejdet sig også på alle de revner, der viste sig få måneder efter overtagelsen i 2005. De er synlige. Så det er direkte forkert at Topdanmark skriver, at rapporten baserer sig på '*den nyopståede revnedannelse*'. Ingeniørrapporten fra [klagers rådgiver2] baserer sig på alle de revner, der var dækket af overfladisk pudslag og kalk på overtagelsesdagen, men synlige få måneder efter. Årsag til skaderne og årsag til skadesrisiko er fastslået at være fed ler og utilstrækkelig fundering. Årsager og skadesrisiko, der var til stede ved overtagelsen. Det ses også af følgende fotos, at skaderne viste sig allerede i 2005 og har udviklet sig til det værre siden.

...

Ovenstående samt den omfattende udvidelse af skadesbeskrivelserne og skadeskarakterer i Ingeniørrapporten fra [klagers rådgiver2] dokumenterer også, at Topdanmark har truffet afgørelse på fejlagtigt grundlag, da [selskabets rådgiver1] i sin rapport påstår at '*revnedannelserne alt overvejende er reversible.*' Både foto og ingeniørrapport viser at skaderne er alt andet end reversible.

Det kan også undre at Topdanmark ikke anerkender at der er tale om skader og nærliggende risiko for skader, når endda Topdanmarks egen rådgiver [selskabets rådgiver1] fastslår i sit notat om skaderne: '*bevægelserne har medført en forringelse af de oprindelige konstruktive sammenhænge.*'



...

**Topdanmark fornægter forsat, at der er sket efterfundering/understøbning trods tidligere ejers skriftlige erklæring om, at den tidligere ejer havde fået foretaget efterfundering/understøbning.**

...

Både ... Kommune og den erfarne geotekniker [klagers rådgiver1] afviser at der er tale om vedligehold, når et fundament understøbes/efterfunderes. Samtlige geotekniske undersøgelser fastslår da også at årsagen til skader og skadesrisiko skyldes eksistensen af den fede lerjord og den utilstrækkelige fundering. Der er altså ikke tale om slid eller forringelse *'som følge af bygningens brug.'* Henvisningen til vejledningen fra Energistyrelsen er dermed ikke valid.

Topdanmarks og samtlige rådgiveres løsning med understøbning, karakteriseres jo heller ikke som en almindelig vedligeholdelsesopgave.

Og som [klagers rådgiver1] fastslår i punkt 3 i sin mail af 7/7 2017: *'At udbedre en fejlfundering er ikke at betragte som en vedligeholdelse, idet fundamentsforstærkningen skal bibringe fundamentet egenskaber som dette burde have haft fra husets opførelse. Er normalt en byggesag.'*

Den vurdering bekræftes også ... Kommune i mail fra 14/7 2017: *'Et fundament betragtes ikke som en slidde. Et fundament er, såfremt dimensioneret korrekt, designet til at holde hele bygningens levetid.'*

Ved understøbning/efterfundering tilføjes den eksisterende konstruktion nyt materiale og der etableres ny konstruktion til at sikre at fundamentet løser den opgave, som den skal. Nemlig som der står i BR 85 4.1.4: *'Fundering skal ske (...) så der ikke opstår skader som følge af bevægelser i jordbunden.'*

...

Det bekræftes også af det skriftlige svar og afslag på dispensation som ... Kommune har afgivet i september 2018. Svaret og afslaget dokumenterer også at efterfunderingen/understøbningen skulle leve op til dagældende norm, da efterfunderingen fandt sted, hvilket den ikke gjorde. Derfor afslaget på dispensation.

...

Denne skriftlige afgørelse er fra september 2018 og baseret på en sagsbehandling og vurdering af skaderne på huset foretaget af byggesagsbehandler ... i ... Kommunes afdeling 'Plan, Byg og Miljø' – modsat Topdanmarks påståede telefoniske kontakt til kontorassistent ... i ... Kommune, som skulle være foretaget i 2017. En telefonsamtale og et svar som blot er en påstand, som Topdanmark ikke har fremvist dokumentation for.

## Gulv i garage

...

[Selskabets rådgiver2] er mig bekendt ikke uenig i at revnen er forårsaget af utilstrækkelig funderingsdybde. Det må formodes at det også er årsagen til at Topdanmark ikke har afvist dækningen men netop afsætter de foreslåede 5.000 kr. Men en partiel reparation lapper jo blot revnen. Den fjerner jo ikke årsagen til revnerne, nemlig at fundament og gulvplade kan bevæge sig i forhold til hinanden."

Selskabet har i brev af 9/7 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indledningsvis kan det oplyses, at vi ikke er enig i vores kundes synspunkter og konklusioner.

...

Ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten

...

Med oplysningerne i tilstandsrapporten kan vores kunde ikke være uvidende om, at han køber et hus, som slår revner og som kan forventes at være opført på lerholdigt terræn. Vores kunde har med oplysningerne i tilstandsrapporten haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning, herunder forhandle om købsprisen på baggrund heraf.

...

Udtalelse fra ingeniørfirmaet [klagers rådgiver2] fra 12. marts 2019

...

Således ses den indhentede rapport, som sagen blandt andet er genoptaget på baggrund af at udtale sig om, hvorledes en tilstandsrapport i dag vil blive udfyldt på grund af geotekniske undersøgelser, som er udført ca. 10 år efter vores kunde har overtaget ejendommen og de revner som kan konstateres ved rapportens udarbejdelse i 2019. En revnedannelse, som vi forsat ikke, henset til ejendommens alder, finder realiserer forsikringens skadebegreb på tidspunktet for ejendommens opførelse udover tilstandsrapportens alvorlige skader og oplysninger om løbende revnedannelse grundet lerholdig jord – både nævnt af den bygningssagkyndige med K2 og sælger.

Gamle revner er behandlet i kendelse 90157

Vores kunde henviser til nogle revner, som han oplyser, er opstået få måneder efter hans overtagelse den 21. juni 2005, og som ikke har været synlige for den bygningssagkyndige. Dvs. revnerne må være opstået i efteråret 2005. Vores kunde er i tilstandsrapporten oplyst om, at huset slår revner om efteråret.

Der er tale om revner, som er behandlet under jeres kendelse 90157 og som vi af de fremsendte fotoer kan forstå, ikke er udbedret, eller er sprunget op efter en udbedring.

Tidligere reparation udført på fundament

Beboelsen er ikke blevet efterfunderet. Der er alene i forbindelse med vedligeholdelse af ejendommen blevet udført en partiel reparation ved fundamentet mod øst i form af en understøbning/ekstrafundering af gavlen mod vejen. Vores kunde har ikke vedlagt hans oplysninger til ... kommune og evt. dispensationsansøgningen.

...

**Konstateret skævheder cirka 10 gange større end retningslinjer**

Vi må fastholde, at vi ikke kan se at have modtaget en skadeanmeldelse om nordfacade ved hjørnerne mod øst gavlen er skæv inden forsikringen er ophørt.

Det kan for god ordens skyld oplyses, at en evt. skævhed ikke har medført en skade, som adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme opført i 1914. [Selskabets rådgiver1], har ikke ved sine undersøgelser konstateret specielt store skævheder i beboelsen (sag 90157).

...

**Vores bemærkninger til sidste afsnit på side 18 og 19 i vores kundes brev**

...

Topdanmark har anerkendt at dække den manglende fundering af garagen, da ..., som har solgt ejendommen i 1996, den 9. april 2017, har oplyst vores kunde, at der ved hans salg af ejendommen var en carport uden fundament. ..., som vores kunde har købt ejendommen af, og som har ejet ejendommen fra ca. 1998, oplyste ved salg af ejendommen i 2005, at han har opført garagen som selvbyg.

Det vil sige at garagens fundering skal opfylde BR-98, som var gældende ved garagens opførelse. Vi har derfor anerkendt at dække en lovliggørelse af garagens fundament, så det opfylder BR-98."

I brev af 16/10 2019 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Med foto taget i 2005 er det dokumenteret, at der er skader overalt hele vejen rundt i samtlige facader og gavle, som viste sig få måneder efter overtagelsen. Disse foto fra 2005 (filen 'Vedhæftede foto fra 2005') har jeg forelagt Ingeniørfirmaet [klagers rådgiver2], der har mange års erfaring i at vurdere skader og udarbejde tilstandsrapporter. På baggrund af virksomhedens ingeniørmæssige og byggetekniske kundskaber og med baggrund i at være erfaren og beskikket byggesagkyndig, fastslår [klagers rådgiver2] i sin mail den 27. september 2019, at tilstandsrapporten i 2005 skulle have karakteriseret skaderne som UN, lige som [klagers rådgiver2] fastslår en tilstandsrapport i 2005 burde have anbefalet en geoteknisk vurdering af husets samlet fundering.

...

**Væsentligt større vedligeholdelsesudgifter end tilstandsrapporten giver grund til at antage**

...

Vedlagt er tilbud fra murer, som fastslår at alene det første år vil reparation af revner i ydermure løbe op i 68.750 kroner. Dertil kommer en årlig merudgift på som mureren anslår til at være på 25.000 kroner i resten af husets levetid, da revnerne forventes at opstå som følge af den fede lerjords bevægelser i takt med fugtindholdet i lerjorden. Det har de geotekniske undersøgelser og rapporter fastslået. Dermed kan revnerne opstå straks efter de er blevet repareret. Og selv om ydermurene fik ordnet revnerne og blev kalket i 2008, så viser tidligere fremsendte foto at allerede i 2008 sprang revneskaderne op igen.

Som Ankenævnet for Forsikring også er kommet frem til i kendelse 83.506 så *'efter det nu oplyste om årsagen til revnerne må nævnet antage, at vedligeholdelse i normal forstand ikke er mulig, idet revnerne som følge af konstruktionen kan forventes at opstå straks efter, at disse er udbedret. Dette er klageren efter nævnets opfattelse ikke advaret imod i tilstandsrapporten.'*

...

Jeg håber, at Ankenævnet for Forsikring vil bede om syn og skøn, fra en neutral part, der kan sikre, at ankenævnet har tilstrækkeligt grundlag for at behandle sagen set fra begge sider og med tilstrækkelig viden om de helt konkrete byggetekniske og byggesagkyndige forhold og vurderinger på vores ejendom."

Selskabet har i brev af 7/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

**"[Klagers rådgiver 2s] udtalelse 27. september 2019**

...

Der er ikke med [klagers rådgiver 2s] udtalelse sandsynliggjort, at der ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, den 17.5.2005, har været skader, ud over de forhold, som er noteret i tilstandsrapporten. Dette dokumentere de fremsendte fotos heller ikke, og såfremt der måtte være omfattende synlige revnedannelser udover tilstandsrapportens oplysninger i 2005 er kravet i anledning af forholdet for længst forældet i henhold til lovgivning herom.

...

**Tilbud fra Muremester ...**

Vores taksator oplyser, at de revner der på nuværende tidspunkt, er på ejendommen er ganske almindelige bevægelsesrevner, som man ser på et hus, hvor der ikke ser ud til at være blevet ud-

ført en grundig vedligeholdelse af facader og gavle i mange år, og hvor tidligere ejere kun har foretaget en partiel reparation af revnerne, som man mange gange vælger at gøre.

Taksator oplyser, at man vil kunne blive ved med at foretage en partiel reparation af revnerne i de næste 100 år, uden problemer. Det kræver dog, at man udfører den løbende almindelige vedligeholdelse, som det kan forventes, at der skal udføres på den over 100 år gamle ejendom.

I vil af sag 90517 kunne se, at vi tidligere har oplyst vores kunde, at de bevægelsesrevner, der opstår løbende, skal udbedres, og den bedste måde at udføre reparationen på, jf. [selskabets rådgiver<sup>1</sup>] og vores byggeteknikere, er ved at indfræse revnefordelende armering i ca. hvert 3. skifte på tværs i revneforløbet.

Ved at vælge en reparation med ilægning af stål ind i de vandrette fuger over revnerne, vil revnerne ikke genopstå, hvis arbejdet udføres korrekt. Det vil normalt betyde, at udgiften til fremtidig vedligeholdelse bliver minimal.

Vores kunde skal også, i forbindelse med den løbende vedligeholdelse af ejendommen, sørge for, at beskære eller fælde bevoksningen ved ejendommen, da den har betydning for jordlagenes vandindhold. Hvis større træer på én gang fældes helt, kan dette afstedkomme revner i facader, der er korrekt funderet. Derfor bør større træer beskæres over flere år.

Tilbuddet som vores kunde har indhentet, omfatter en reparation, hvor der ilægges stål i hver 3 skiffer. Et arbejde som, nu over 14 år efter vores kundes overtagelse af ejendommen, vil koste 68.750 kr. inkl. moms.

Taksator er uforstående over for murermester ... oplysning om, at der efter den grundige vedligeholdelse vil være en vedligeholdelsesudgift for renovering af revner på 25.000 kr. inkl. moms pr. år. Taksator oplyser, at det normalt ikke vil være tilfældet, da der efter den grundige renovering alene vil skulle udbedres de smårevner, der løbende opstår. Dette kan ske ved en udkradsning af revne i ca. 5 cm dybde, samt genopfyldning af revner. Der er tale om en mindre reparation, som på ingen måde vil koste 25.000 kr. pr. år.

Vi finder dog at det er uden betydning for ejerskifteforsikringens dækning, om der fremover vil være større udgifter til en reparation af revner i det gamle murværk, da der er tale om skader, som er opstået efter vores kundes overtagelse af ejendommen, og derfor ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Hvis I finder, at det har betydning for sagen, må vi bede om at få tilsendt vores kundes håndværker forklaring på, hvordan han kommer frem til, at der vil være vedligeholdelsesarbejder for 25.000 kr. pr. år, samt hvilke arbejder han mener, der skal udføres, og hvordan han kommer frem til omfanget af arbejdet.

Vi skal også bede om dokumentation for de reparationsarbejder, som vores kunde har fået udført på udvendig side af facader og gavle, i de over 14 år, han har ejet ejendommen.

**Ankenævnet for Forsikrings kendelse 83506**

Vores kunde har henvist til jeres kendelse nr. 83506. Den fremsendte kendelse er ikke sammenlignelig med vores kundes sag. I den pågældende sag, var der tale om en fejlkonstruktion ved facaden på et hus, der var opført i 1996 og som var ca. 10 år gammel, da ejendommen blev solgt.

...

**... Kommunes kommentarer fra den 25. september 2019**

...

De revner der er på ejendommen er bevægelsesrevner og ikke sætningsrevner. Det er konstateret af [selskabets rådgiver1] ved firmaets undersøgelser og besigtigelse, ligesom det er konstateret af vores byggeteknikere ved deres besigtigelser.

Så det er en fejl, hvis ... Kommune har fået tilsendt fotos, der viser, at der er sætningsrevner. De fotos, vi har kendskab til, viser ikke sætningsrevner. De revner, der er på ejendommen, er bevægelsesrevner. Revner som på grund af vores kundes manglende reparation/vedligeholdelse har udviklet sig.

Vores taksator oplyser, at de større åbninger der kan ses på nogle af de fotos, som vores kunde nu har fremsendt skyldes, at der ikke er sket den løbende almindelige vedligeholdelse af facaderne. Det har medført, at fugerne mellem murstenene nogle steder er faldet ud.

Det fremgår af ... Kommunes udtalelse, at de ikke ved, om den udførte efterfundering/understøbning fulgte daværende funderingsnorm, samt at deres udtalelse er givet ud fra udateret øjebliksbillede.

... Kommunes udtalelse er givet uden at kommunen har foretaget en egentlig besigtigelse og vurdering, og udtalelsen er sket på baggrund af vores kundes oplysninger til kommunen i en situation, hvor han ikke har ønsket at modtage dispensation fra kommunen. Vores kunde har i sin mail til ... Kommune fra den 15. september 2019 takket for ... kommunes afslag."

Nævnet har fået forelagt yderligere korrespondance fra parterne og øvrige bilag fra sagen, herunder fotos.

Af geoteknisk rapport af 27/6 2014 (revideret den 22/7 2014) fra klagerens geoteknikfirma fremgår bl.a.:

**"1. Formål:**

Formål med undersøgelsen er at give en orientering om jordbundsforholdene og funderingsforholdene i forbindelse med formodet sætningsskadet ejendom. Der er stødt på fedt lerjord, hvorfor jordens plasticitetsindeks er fundet.

**2. Boringer:**

Der er på stedet i juni 2014 udført i alt 2 stk. boringer uden anvendelse af foringsrør, boring nr. B1 og B2.

...

**5. Geologiske forhold:**

I lagfølgeboringerne er der under ca. 0,50-0,70 m muld og muldblandet overjord truffet intakte aflejringer af formodet moræneler af glacial alder som fortsætter til boringernes slutdybde.

## 6. Grundvandsforhold:

Der er ikke konstateret frit vandspejl ved borearbejdets afslutning, som vist i nedenstående skema samt på boreprofiler.

...

## 7. Funderingsforhold:

På grundlag af ovennævnte boreresultater skal følgende dybder være overholdt som angivet i nedenstående skema samt på boreprofiler.

| Boring nr. | Terrænkote | Udskiftningsniveau under terræn | OBL  |       |
|------------|------------|---------------------------------|------|-------|
|            |            |                                 | Kote | Ca. m |
| B1         | 9,05       | 0,70                            | 8,25 | 0,80* |
| B2         | 9,03       | 0,50                            | 8,43 | 0,60* |

\*Der er i de geotekniske boringer konstateret federe ler. Plasticitetsindekset er bestemt til 58,25 %, hvorfor jorden kan karakteriseres som værende meget fed. Iht. Byg-Erfa skal fundamenterne føres minimum 1,50 meter under fremtidig terræn, og samtidig skal den nødvendige udtørnings-sikre dybde bestemmes. Gulvkonstruktionen skal ligeledes sikres mod udtørring ved udlægning af damp-tæt folie eller tilsvarende for at undgå udtørring af leret under gulvet.

Idet jordbundsforholdene kan variere væsentligt indenfor få meters afstand fra de steder, hvor boreprøverne er udført, skal man under evt. fremtidigt udgravningsarbejde/sikringsarbejde være meget opmærksom på variationer i jordbundsforholdene, idet ovennævnte funderingsdybder kun giver sikkerhed for bæreevnen i de enkelte prøvepunkter.

Da der i funderingsniveau træffes på sandblandet ler, bør fundamenternes bæreevne bestemmes ud fra nedenstående målte parameter samt efter den europæiske funderingsnorm DS/EN 1997 og det nationale annekse.

...

## 8. Konklusion

Den geotekniske undersøgelse er udført for at belyse (sætnings)skaderne i ejendommen.

Ved de udførte boringer er der udført opgravninger til fundamentsunderkant. Ved begge boringer er fundamentsunderkant truffet 0,9 meter under terræn. I det aktuelle tilfælde hvor der er konstateret meget fedt jord i funderingsniveau og herunder er dette således en utilstrækkelig fundering, idet fundamentene skal føres minimum til 1,5 meter under terræn. Dybden er dog yderligere anhangig af den fede jordarts plasticitetsindeks samt bevoksning i nærheden af bygningen.

Fundering på fede lerarter er problematisk, idet lerets volumen ændrer sig stærkt med vandindholdet. Således mindsker leret sit volumen ved udtørring om sommeren og forøger det tilsvarende, når vandet igen tilføres om vinteren. Fundering på fedt ler skal behandles i geoteknisk kategori 3.

På denne baggrund skal fundamentene under bygningen sikres og føres minimum til 1,50 meter under fremtidig terræn for at begrænse ændringer i lerets vandindhold mest muligt. Hvis der –

som tilfældet er her – findes løvfældende bevoksning i nærheden skal den udtørringssikre funderingsdybde beregnes ud fra følgende udtryk.

...

Med et plasticitetsindeks på 58,25 % vil den nødvendige udtørringssikre dybde således langt overstige den nuværende funderingsdybde på ca. 0,90 meter under terræn.

Yderligere bevægelser kan ikke udelukkes ved eventuelle ændringer i miljøet og/eller spændingsændringer i jorden. Ved forestående ændringer i miljøet som f.eks. kraftig beskæring eller fældning af træer og større buske i nærheden af huset må der forventes yderligere bevægelse i konstruktionen med mindre der forinden udføres tiltag, der sikrer mod dette.

Eksisterende fundamenter kan understøbes i fuld bredde, når den nødvendige udtørringsfri dybde er bestemt. Underside af eksisterende fundamenter renhugges inden der understøbes. Der frigraeves og støbes sektionvis i en længde på ca. 1,0 meter af gangen. Der må ikke støbes to ved siden af hinanden liggende understøbninger samme dag. Der bankes ekspanderende mørtel ind mellem eksisterende fundamenter og understøbning.

Såfremt det viser sig, at den udtørringssikre dybde ligger i niveau dybere end understøbning er muligt skal der foretages en nærmere vurdering i forhold til beskæring/fældning af de løvfældende bevoksninger i nærheden af huset. Evt. beskæring skal i fremtiden udføres jævnlige, så bevoksningen holdes på et stabilt niveau. Efter beskæring/fældning af bevoksning bør konstruktionen falde til ro inden skaderne udbedres. Når bevægelser i konstruktionen er stoppet kan skaderne udbedres. Det bemærkes dog, at der kan gå lang tid før leret har fundet et naturligt og stabilt niveau.

Ligeledes bemærkes det, at kraftig beskæring og fældning af bevoksning rundt om huset kan medføre yderligere bevægelser i konstruktionen med yderligere skader til følge.

Skader i murværk udbedres i fuld dybde, der indlægges rustfri stål i lejefuger ind over sætningsrevner."

Af rapport nr. 1 fra selskabets rådgiver<sup>1</sup> (ingeniør) af 6/3 2015 fremgår bl.a.:

## **"Indledning**

Undersøgelsen har til formål, at undersøge og beskrive revner og fundering af ejendom, samt herunder vurdere forhold over for tilstandsrapportens anmærkninger.

...

## **Observerede forhold**

### **Besigtigelse:**

...

Ved vestgavl er et 7-8 m højt løvfældende træ (foto 1), og umiddelbart ved siden af garage/tæt ved østgavl er ligeledes et ca. 7-8 m højt løvfældende træ, samt relativ stor hækbeplantning (foto 2). Der er ligeledes hækbeplantning ved grundens sydøstlige hjørne.

*Foto 1: Træ tæt ved vestgavl.*

*Foto 2: Træ og hæk umiddelbart ved siden af garage.*

Ifølge ejer er facader afrensede og kalkede i ca. 2007/2008. Endvidere skulle der være foretaget en vis understøbning af østgavl ca. 1995. Indvendigt er 1. sal indrettet ca. 2003. Badeværelse i bygningens nordvestlige hjørne er udført/renoveret 2007. I midt af bygningen er senest opført masseovn. Der er ligeledes foretaget nyetablering af dæk over krybekælder generelt.

Udvendigt kan der observeres revnedannelser, generelt i alle facader og gavle. Revnerne følger generelt murstensfugerne og den enkelte revne er typisk ikke væsentlig varierende i bredden. Det skal bemærkes, at revnebeskrivelsen og de viste fotos ikke er fuldt dækkende for antallet af revner.

I vestgavl ses revnedannelser fra tagkant til fundament. En del af revnerne er af ældre karakter, blandt andet i sokkel, hvor der ses malingskanter ind i revner. Revnerne har generelt forbindelse til de svageste dele af konstruktionerne, som vinduespartier.

*Foto 3: Eksempel på revnedannelse i vestgavl.*

*Foto 4: Eksempel på revne i sydgavl, væg og fundament.*

På nordfacaden ses de mest markante revnedannelser tæt ved vestgavlen, men også ved vinduer generelt og tæt ved østgavlen (over garage/tilbygning).

*Foto 5: Revne i nordfacade mod vestgavl.*

*Foto 6: Eksempel på revne ved vindue, nordfacade.*

I garage/tilbygning ses markant revnedannelse i væg/fundament mod øst, tæt ved stort træ. Der ses ligeledes markante revnedannelser mellem betonklaplag og fundamenter.

I østgavl ses skråt løbende revnedannelser fra tagkant til sokkel og i sokkel og i nogenlunde samme omfang som på sydgavlen. Også her synes revnedannelser i såvel væg som i sokkel at være at være ældre og delvist repareret i vægflader, men ikke i sokkel.

*Foto 7: Revne i sokkel/væg østgavl/garage.*

*Foto 8: Eksempel på revne i væg og sokkel, østgavl.*

*Foto 9: Eksempel på revne i østgavl.*

*Foto 10: Revne i sydfacade tæt ved østgavl.*

*Foto 11: Eksempel på revne i væg/sokkel ved indgangsparti.*

*Foto 12: Revne ved indgangsdør, sydfacade.*

På sydfacaden ses ligeledes revnedannelser i såvel murværk som i sokkel. De fleste revnedannelser vurderes at være tættest ved gavlene.

Indvendigt er der revnedannelser i værelse mod østgavl mellem langsgående skillevæg og ydervæg. Det skal dog bemærkes, at der på ydervæggen er opsat indvendig gipsvæg. De nærmere konstruktive sammenhænge kendes ikke.

I samme langsgående skillevæg ses revnedannelse i værelse, samt revnedannelse over tværgående skillevæg over dør mellem værelse og alrum/køkken, samt mellem nordfacade og tværgående skillevæg (mod gipsvæg).



*Foto 13: Revne mellem langsgående skillevæg og østgavl.*

*Foto 14: Revne i tværgående skillevæg mellem værelse og alrum.*

Ud over øvrige spredte revnedannelser af kosmetisk karakter, ses revnedannelser i badeværelse i husets nordvestlige hjørne. De konstruktive sammenhænge mod ydervægge kendes ikke detaljeret.

*Foto 15: Revnedannelse i sydgavl.*

*Foto 16: Revne i vindueskarm og vedfliser i badeværelse.*

Sammenfattende kan revnedannelserne karakteriseres som bevægelsesrevner, med relative ensartede størrelser og ikke som udtryk for egentlige sætningsrevner, som typisk er mest markante foroven eller forneden i facadehøjden.

#### Geoteknisk undersøgelse:

Der er udført supplerende geotekniske undersøgelser i form af 2 geotekniske boringer og 2 gravninger ved/under det sydlige facadefundament, jf. vedlagte situationsplan. Der er endvidere udført geologisk bedømmelse af jorden, samt laboratorieforsøg, primært til bestemmelse af jordens egenskaber med hensyn til svindfri dybde.

Sammenfattende viser de geotekniske undersøgelser, at

- Funderingsdybde på ca. 0,85-0,9 m under nuværende terræn,
- Funderingen er udført på bæredygtige aflejringer i form af ler,
- Der træffes fede lerjordarter til ca. 2,5 ' a 3 m under terræn,
- Herunder træffes der moræneler.

...

#### Vurdering

##### Funderingsforhold

Fedt ler, som truffet i såvel gravninger ved/under fundament, som i boringerne, er følsom over for variationer i jordens vandindhold hen over året. Variationen er væsentlig afhængig af bevoksning, men selv uden bevoksning er der naturlig variation i jordens vandindhold hen over året og dermed af jordens volumen.

På basis af de udførte geotekniske undersøgelser er beregnet svindfri funderingsdybde i henhold til GI Info blad nr. 4.8.

Med de høje træer tæt ved bygningen er fundet en teoretisk svindfri funderingsdybde på ca. 2,9 m. Uden bevoksning (løvfældende træer og større buske) er fundet en svindfri dybde på ca. 1,5 m under terræn. Nuværende funderingsdybde er ca. 0,8-0,9 m under nuværende terræn ved gravningerne.

Det vil alt andet lige betyde, at selv med fældning af bevoksning vil der være en vis risiko for bevægelser i den fede lerjord, og dermed af fundamenter og vægge ved de nuværende funderingsdybder.

De observerede revnedannelser i udvendige vægge og fundamenter kan overvejende tilskrives variationerne i jordens vandindhold/volumen. Typisk vil sådanne revner især fremkomme om efter-

året/vinter og blive mindre i løbet af forår/sommer, hvor vandindholdet i jorden falder. Revnerne vil i stor grad være reversible. Det vurderes endvidere, at reparerede revner vil springe op igen generelt, men også at revnerne som udgangspunkt ikke vil blive større med årene (med uændret bevoksning).

Revner i værelse mellem ydervægge og skillevægge skyldes antagelig primært forskelle i materialer, sekundært indflydelse fra forskelle i funderingsniveau, jordens volumenændringer og indflydelse fra bygning af masseovn. Revne i langsgående og tværgående skillevæg i værelse mod øst vurderes at skyldes forskelle i fundering samt en vis indflydelse fra ændringer i jordens volumen. Disse revnedannelser vurderes at være forværrede som følge af bygning af/belastning fra masseovn.

Revner i vægge i nyt badeværelse mod nordvest vurderes, at skyldes bevægelser af ydervægge i kombination med ikke fleksible samlinger med forsatsvæg.

Det skal bemærkes, at funderingen var helt normal på opførelsestidspunktet og langt op i 1900-tallet, og at revnedannelserne er helt normale for et byggeri af pågældende alder på de aktuelle jordarter.

## Forhold over for Tilstandsrapport

...

Sammenholdt med de ved besigtigelsen konstaterede revnedannelser skønnes omfanget af revner at være kortfattet beskrevet. Revner i østgavl er ikke anført specifikt, dog er angivet at der ses revner i sokkel i forbindelse med ældre revneforløb i facader og gavle.

Endvidere er anført, at revnerne ses med tidligere bevægelser og reparationer, hvilket naturligt indikerer tidligere bevægelser. Der er ikke anført at revnerne skønnes i ro, men heller ikke om disse ikke er i ro.

Det skal endvidere anføres, at omfang af revnedannelser, som skyldes bevægelser fra fedt ler er/kan være meget varierende afhængig af forudgående reparationstidspunkt/tidspunkt for overfladebehandling.

Revne i sokkel i tilbygning/garage er ikke nævnt under bygning B.

Karaktergivningen K2 skønnes ikke klart forkert beskrevet, idet revnedannelserne alt overvejende er reversible, og uden indflydelse på husets øvrige konstruktioner og stabilitet (ved uændrede forhold).

## Forbedringsforslag

Der er opstillet 2 mulige forbedringsforslag.

### Forbedringsforslag 1. Fældning af større bevoksning og revnereparation.

Fældning af de store træer vil efter en periode på mindst 2 år medføre, at risikoen for revnedannelser alt andet lige, fremover vil være noget mindre, grundet den væsentlig mindre variation i det naturlige vandindhold over året, og dermed mindre volumenændringer i jordbunden. Indflydelsen fra de store træer aftager alt andet lige med dybden og afstanden, hvorfor en fældning vil have en relativ stor stabiliserende effekt på volumenændringer.

Ved reparationer af nuværende revnedannelser bør der indfræses revnefordelende armering i ca. hver 3. skifte på tværs af revneforløbende. Armeringen kan være  $\varnothing$  8 mm i længder på mindst 1 m og skal være rustfast.

Indfræsning af revnefordelene armering forhindrer ikke bevægelser/revner, men kan forsinke og til en vis grad formindske revnedannelserne.

## Forbedringsforslag 2. Fældning af større bevoksning, understøbning og revnereparation.

Fældning af de store træer vil efter en periode på mindst 2 år efter fældning medføre, at risikoen for revnedannelser alt andet lige, fremover vil være noget mindre, grundet den væsentlig mindre variation i det naturlige vandindhold, og dermed mindre volumenændringer i jordbunden. Indflydelsen fra de store træer aftager alt andet lige med dybden og afstanden, hvorfor en fældning vil have en relativ stor stabiliserende effekt på volumenændringer.

Ved supplerende understøbning til ca. 1,6 m under terræn opnås en yderligere sikkerhed mod skadelige volumenændringer i jordbunden. Dels opnås en større funderingsdybde, dels opnås et stivere fundament til optagelse af bevægelser. Understøbningen skal foretages i sektioner på 1-1,5 m. De enkelte sektioner udføres i beton og sammenarmeres."

Af notat af 15/9 2015 fra klagerens rådgiver<sup>1</sup> (ingeniør) fremgår bl.a.:

### **"NOTAT**

Vedrørende årsager til revnedannelser og skævheder i enfamiliehus med tilbygget garage.

...

#### 1. Vedr. masseovnens eventuelt skadelige virkning på eksisterende fundering som hævdet af Topdanmark Forsikring A/S i svarskrivelse af 2015.03.25.

Masseovnen og den omkransende ½-stens, etagehøje og krumme teglmur er båret af et nyere separat fundament, der er ført til ca. 1,0 m under overside stuegulv, dvs. til fed ler i relativ kote +8,9 m (koter som i ... rapport).

Vedlagte beregning viser følgende: Masseovn + mur + eget fundament, belastning ved FUK: 96 kN svarende til 55 kPa med effektiv fundamentflade 1,77 m<sup>2</sup>. Skorsten + fundament + belastning fra dæk over stueetage, belastning ved FUK: 53 kN svarende til 203 kPa med effektiv fundamentflade 0,26 m<sup>2</sup>.

Belastning på jord ved FUK er 4 x større ved den eksisterende dobbelte skorsten, end ved masseovnen + tilhørende mure og nyt fundament.

*Således kan det vurderes at den ny masseovn med tilhørende væg og fundament ikke har været medvirkende årsag til revnedannelserne i husets indre vægge.*

#### 2. Nyt baderum: skærmvægge.

Det oprindelige baderum, der var på ca. 2,1 m x 2,0 m, var beliggende i husets NV-lige hjørne. Det nuværende, udvidede badeværelse er også beliggende i husets NV-lige hjørne er stadig 2,1 m bredt, men 3,6 m langt. Revnedannelser kan ses i vægge i den vestlige del af badeværelset.

Ved ombygningen er eksisterende gulv ophugget og der er gravet ud for udlægning af kapillarbrydende lag og isolering hvorpå et nyt jernbetonterrændæk med gulvvarme er blevet etableret. Skærmvæg langs hovedskillerumsvæg og langs del af gav mod vest, er udført af 50 mm letbeton, der er opsat på det ny jernbetongulv uden forbindelse med hovedskillerumsvæg og gavlvæg.

Det er beregnet at oprindelig gulv i daværende baderum belastede jorden i kote +9,4 m med 9,8 kPa. Efter ombygning er belastningen samme sted blevet reduceret til: 3,6 kPa og en linielast fra skærmvægge på overside betongulv på 1,6 kN/m. Dette er en væsentlig reduktion af belastningen.

*Det kan således vurderes at ombygningen af badeværelset inklusive opførelsen af de to skærmvægge ikke har været eller er medvirkende årsag til revnedannelserne indvendig og udvendig i vægge i/ved badeværelset.*

### 3. Udvikling af udvendige revners størrelse.

Det er i den forelagte Rapport nr. 1 fra [selskabets rådgiver1] skrevet at 'det vurderes endvidere at revnerne som udgangspunkt ikke vil blive større med årene' og at 'revnerne i stor grad vil være reversible'.

Begge konklusioner er ikke korrekte, idet revnerne ved de gentagne sætninger eller hævnings ikke vil lukke sig helt ved den 'reversible proces' med sætninger og hævnings, der er afhængige af vandindholdet i den fede ler under husets fundamenter og terrændæk.

Når der dannes revner kan der ved denne proces falde løs mørtel ned i revnen, hvorved revnen ved den reversible proces, ikke vil lukke sig helt, ligesom det maksimale vandindhold eller det minimale vandindhold ikke nødvendigvis er det samme ved hver årscyklus, hvilket gør at en fuldstændig reversibel proces kun er en teoretisk mulighed.

Ved gendannelse af revner ved en efterfølgende sætning (efter en tidligere hævning) er der som udgangspunkt en del revner i murværket, der ikke ved den modsatte proces er blevet lukket helt. Herved er der risiko for at disse revner kan blive større end inden sætninger af fundamenter og terrændæk igen finder sted (tør sommer uden væsentlig vandtilførsel til den fede ler). Ligesom der kan opstå ny revner.

Det er ved ejers fotoregistrering påvist at antal revner og revnernes længde og revnevidde øges med årene. Da ejendommen blev overtaget var den revnefri ifølge det oplyste, idet murværk udvendig som indvendig var blevet istandsat kort tid inden med puds (facader er pudsede, dette gælder ligeledes de indvendige vægge, men dog ikke de steder hvor der er opsat pladebeklædning med bagvedliggende isolering).

*At der nu ses mange ret grove revner tilbageviser påstanden om at sætning og hævning modvirker hinanden helt. Havde dette været tilfældet kunne der kun ses tynde 'ridser', dvs. meget fine, nærmest lukkede revner.*

### 4. Sokkelreparation:

Sokler kunne ved besigtigelsen 2015.07.27 ses at være blevet repareret adskillige gange, og det kan dermed vurderes at sokler er blev repareret.

## 5. Tilstandsrapporter:

Der er omtalt to revner i tilstandsrapport fra 2005 og disse er givet karakteren K2.

Ved en mere omhyggelig beskrivelse af skaderne på huset burde revnerne være betegnet UN, idet den bygningssagkyndige har bedømt revnerne ud fra kriteriet 'at huset er bygget på en lerbakke' hvilket ifølge denne skulle give anledning til revnedannelser. Denne antagelse er ukorrekt. Havde skaderne været bedømt UN kunne der allerede på dette tidspunkt være udført undersøgelser, der havde påvist at huset er funderet direkte på sensitiv fed ler i for ringe dybde. [Selskabets rådgiver1s] vurdering af at revnerne er reversible betyder ikke at revnedannelserne er mindre betydende, idet sammenhængen i teglstensmurværket i husets vægge (udvendig og indvendig) brydes og sammenhængen retableres ikke når revnedannelserne (delvis) lukkes ved hævning af fundamenterne.

Således er husets murede vægge særdeles følsomme over for yderligere bevægelser – og da bevægelserne (hævning + sænkning) sker med en cyklus på ca. 1 år vil den manglende sammenhæng forværre skaderne på murværket ved de gentagne bevægelser. Tilstandsrapporterne giver således ikke et retvisende billede af husets tilstand. Beskrivelserne af revnerne, omfang, årsag og udbredelse er ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold, og er derfor ikke fagligt korrekte.

## 6. Understøbning udført medio år 1990 til år 2000:

Sektionsvis understøbning af gavl mod øst og mindre del af facade mod nord er antagelig udført uden udførelse af geoteknisk undersøgelse, projekt og uden byggetilladelse. Tillige ses der heller ikke at foreligge kvalitetssikring.

Fundamentet er ikke ført til tilstrækkelig dybde for at overholde anvisningerne i DI Info 4.8, og dermed for at sikre at huset ikke skades af sætninger og hævnings. Desuden er Norm for Fundering DS 415, 3. udgave februar 1984 (da gældende norm) ikke overholdt, og dermed det da gældende bygningsreglement.

## 7. Garage:

Garage, en let bygning opført med ydervægge af tømmer, er opført 2003 ved direkte fundering på den fede ler. Garagen er opført 2003.

Denne bygningsdel overholder ej heller GI info 4.8 eller gældende Norm for Fundering DS 415 (4.1), trådt i kraft 1998, idet der er funderet direkte på sensitiv ler i utilstrækkelig dybde. I garagens terrændæk og i fundamentet ses der revnedannelser.

## 8. Beboelseshusets fundering:

Dette er overalt funderet direkte og i utilstrækkelig dybde da der træffes sensitiv plastisk ler under funderingsniveau. Funderingsdybde er ifølge geoteknisk rapport fra ... 0,85 m á 0,90 m, hvilket ikke er en tilstrækkelig stor dybde til fundamentunderkant hvis huset skal undgå gentagne sætninger og gentagne løft forårsaget af vekslende vandindhold i den senglaciale fede ler.

Svindfri funderingsdybde er i rapport fra [selskabets rådgiver1] angivet at være:

1,5 m under terræn (uden væsentlig beplantning i nærheden)

2,9 m under terræn (med store træer i umiddelbart nærhed).

De store træer er ikke plantet af forsikringstager men af en af de tidligere ejere.

Ifølge Dansk Ingeniørforenings 'Norm for beregning af husbygningskonstruktioner' 1908, kan der citeres vedr. byggegrundens beskaffenhed (Afsnit 11, byggegrund, side 15, pkt. 2): '... eller fast, nogenlunde rent Ler, der ikke er udsat for at udblødes'. Således udsiger normen at sensitiv ler, der kan udblødes, ikke er egnet til direkte fundering. Normen er genudgivet udgivet 2 år efter huset er blevet opført.

Således må det vurderes at det på opførelsestidspunktet for huset var kendt at det ikke var hensigtsmæssigt at fundere direkte på fed, svellende ler.

I 'Kortfattet Lærebog i Husbygning af J.E. Gnudtzmann (1888) og i samme lærebog i 3. reviderede udgave (1906) er det omtalt at: Grunden skal undersøges omhyggeligt. Fundamenters udformning afhænger af grundens beskaffenhed og hvor fast grund findes. Opblødt ler er 'løs grund'. Dvs. at den udførte fundering er også i strid med denne lærebogs forskrifter.

## **Konklusion**

... Såvel oprindelig hus, opført 1914, som garage, opført 2003 er opført i strid med god byggeskik og i strid med dagældende normgrundlag. Partiel understøbning af gavl mod øst, udført ca. 1995, er også udført i strid med gældende byggelovgivning og gældende normer, og har ikke afhjulpet funderingsproblemet for denne del af huset.

Forsikringstagers etablering af masseovn og renovering af badeværelse har ingen indflydelse haft på tilstedeværelsen af de mange revner i puds og murværk i ejendommens udvendige og indvendige vægge.

De tæt på huset værende træer, der ikke er plantet af forsikringstager, er uhensigtsmæssigt placerede med de aktuelle bundforhold. Den uhensigtsmæssige beplantning er ikke beskrevet i tilstandsrapporten som værende en risikofaktor for huset.

Tilstandsrapporterne har i utilstrækkelig grad beskrevet revnerne og har fejlagtigt tildelt de to omtalte revner karakteren K2. Karakteren for revnerne burde have været UN, hvorved der således ville være blevet udført geotekniske undersøgelser, der ville give den viden om jordbundsforhold og aktuel fundering som kendes i dag.

Ejendommen bør sikres mod yderligere ødelæggende revnedannelser fra sætninger og hævnings som den utilstrækkelige fundering, der ikke overholder gældende normer, er årsag til."

Selskabets rådgiver1 har i notat nr. 1 af 7/10 2015 bl.a. anført:

## **"Indledning**

Topdanmark har ønsket vores kommentarer til det fremsendte Notat dateret 15.09.2015 fra [klagers rådgiver1]. Nummereringen følger den i notatet angivne nummerering.

## **Kommentarer**

### **1. Masseovns eventuelt skadelige virkning.**

Indledningsvist bemærkes, at der ved [klagers rådgiver1s] beregning af last fra masseovn ikke er ikke medtaget last fra etagedæk, hvilket det er ved oprindelig skorsten. Hvor er lasten fra etagedækket så overført er der ikke redegjort for.

I øvrigt skal bemærkes, at alene, masseovnens udstrækning inklusive murværk, herunder ændret sammenhæng med skillevægge, er med til at ændre belastningsfordelinger imellem de tilstødende vægge.

Det skal ligeledes bemærkes, at der i gældende Tilstandsrapport er beskrevet revnedannelse i skillevæg.

Det skal derfor fastholdes, at etablering af masseovn kan have forværret revnedannelser, men er formentlig ikke den primære årsag, som også anført i vor Rapport nr. 1, side 7.

## 2. Nyt baderum/skærmvægge

Det kan meget vel være, at belastningen fra nyt gulv er mindre end det oprindelige, forudsat beregning i samme koteniveau. Med det fede ler under gulv, kan dette betyde en mindre hævnning under gulvet.

Vi er enige i, at etablering af nyt badeværelse næppe har indflydelse på revner udvendigt på ydervægge omkring badeværelset.

Skærmvæg er oplyst udført af 50 mm letbeton opsat på det nye jernbetongulv og uden sammenhæng med gavlvæggen. Revner i selve skærmvæggen kan i så fald ikke skyldes bevægelser af ydervæggen. Ud fra vores besigtigelse skønnes der at være konstruktive sammenhænge, eller i det mindste ikke fleksible samlinger/fuger, der tillader bevægelse mellem ydervægge, som givetvis har mindre bevægelser, og skærmvægge.

Det er sædvanligt, at der ved etablering af nye konstruktioner i ældre bygninger skal tages særlige hensyn til overgange til eks. bygningsdele, f. eks. ved etablering af elastiske fuger.

## 3. Udvikling af udvendige revners størrelse.

Det skal indledningsvist bemærkes, at der i rapport nr. 1 står 'Typisk vil sådanne revner især fremkomme om efteråret/vinter og blive mindre i løbet af forår/sommer, hvor vandindholdet i jorden falder. Revnerne vil i **stor grad** være reversible. Det vurderes endvidere, at reparerede revner vil **springe op igen** generelt, men også at revnerne som udgangspunkt ikke vil blive større med årene (med **uændret** bevoksning)'.

Der er således ikke anført, at revnerne er fuldstændig reversible, som anført i [klagers rådgiver1s] notat.

Vi er enige i, at bevægelser og revnedannelser kan variere fra år til år. Med husets alder, konstruktion og funderingsforhold er der intet, der taler for en anderledes opførsel/bevægelser og tilhørende revner, end huset har været udsat for igennem mange år.

Vi er også enige i, at bevægelserne har medført en forringelse af de oprindelige konstruktive sammenhænge. Det er derfor, at en udbedring af revner burde/bør omfatte ilægning af tværgående armering, som anført i vor Rapport nr. 1.

## 4. Sokkelreparation

Vi er enige i, at der er tegn på reparation af sokler, men reparationer er ikke sket med ilægning af armering. Maling i revner indikerer ældre revner, som også anført i Tilstandsrapporten pkt. 1.2.

## 5. Tilstandsrapporter

Der er ikke omtalt 2 revnedannelser i gældende Tilstandsrapport. Der er rettelig omtalt 'ældre revneforløb i facader og gavle...' under pkt. 1.2 og 'ældre revner i murværk mod nord og syd i vestlig gavl' under pkt. 3.1, begge punkter med karakteren K2.

Det skal bemærkes, at der i vor Rapport nr. 1 er nævnt, at 'omfang af revnedannelser, som skyldes bevægelser fra fedt ler er/kan være meget varierende afhængig af forudgående reparationstids-punkt/tidspunkt for overfladebehandling'.

Baseret på oplysninger om overfladehandling relativ kort før overtagelsen, samt det forhold, at bygningerne skal vurderes ud fra sammenligning med bygninger af tilsvarende alder (ikke nyere bygninger), fastholdes at karaktergivning K2 ikke er klart forkert beskrevet, men kunne dog være beskrevet mere udførligt mht. omfang, som også anført i vor Rapport nr. 1. Der er heller ikke specielt store skævheder på ejendommen.

Det vurderes derfor, at karakteren UN ikke ville være korrekt på tidspunkt for besigtigelsen.

Den af [klagers rådgiver1] anførte foreslåede karakter UN må tilskrives den nuværende viden.

Som anført under afsnit 3 har bygningerne været udsat for de gentagne bevægelser igennem hele husets levetid. Derfor burde/bør en reparation af murværkets revner omfatte en ilægning af armering til sikring af sammenhængen.

## 6. Understøbning udført medio år 1990 til år 2000.

Det skal indledningsvist bemærkes, at understøbningens omfang eller formål ikke er nærmere dokumenteret, eller fremgår af kommunens bygningsarkiv.

Understøbningens formål er derfor ikke nødvendigvis, at sikre ejendommen mod bevægelser som følge af udtørring, men kan eventuelt være betinget af ny skråning mod vejen.

## 7. Garage

I tilstandsrapporten er opført, at garagen er opført 2003. Bygningstegninger mv. fremgår ikke af kommunens bygningsarkiv.

Ud fra besigtigelsen vurderes overbygningen (facader og tagkonstruktion at være nyopført i 2003), mens gulv og fundament vurderes at være af væsentlig ældre dato, jf. foto 7 i rapport nr. 1 samt nedenstående fotos.

...

Såfremt garagen er nyopført i 2003 er denne ikke udført i overensstemmelse med dagældende funderingsnorm.

## 8. Beboelseshusets fundering

Enig i, at beboelsen ikke er funderet til svindfri dybde.

Det er vores opfattelse, at den angivne passus '... eller fast, nogenlunde rent ler, der ikke er udsat for at opblødes' henfører til grundens bæreevne og ikke til svindfri dybde eller lignende, som gør direkte fundering uegnet. I øvrigt skal anføres, at en udgravning i fedt ler ikke nødvendigvis frem-



står opblødt eller udsat for opblødning. Det skal også anføres, at 'udsat for opblødning' primært er en tilstand under udførelsen og ikke efter at fundamentet er støbt.

Ældste funderingsnorm er fra 1952, hvori der kun er anført ganske få retningslinjer vedrørende fundering af enfamiliehuse, og at det er først i funderingsnorm 1965, at der er anført retningslinjer vedrørende deformationer. Viden om svindfri dybde er ligeledes af væsentlig nyere dato, jf. GI infoblad (først udgivet 1990).

Vi må derfor fastholde, at funderingsform og -niveau er helt normalt for bygninger opført i 1914, hvilket ligeledes er bekræftet ved konsultation med [geoteknisk firma].

## Konklusion

Sammenfattende findes oplysningerne i notatet udarbejdet af [klagers rådgiver1], ikke at medføre ændringer i vores overordnede tekniske vurderinger."

Af mail af 5/8 2016 fra klagerens rådgiver1 til klageren fremgår bl.a.:

"Hermed yderligere kommentarer til [selskabets rådgiver1s] notat, der er indsigelse mod min rapport. Med den kronologi, du har benyttet i din mail, er mine svar som nedenstående:

### 1. Masseovn (med tilhørende murværk).

Masseovnen med tilhørende murværk, der ikke er hovedskillevæg eller tværvæg, er opført på sit eget fundament. Murværket er ikke udført således det bærer etagedæk eller andre konstruktioner end sig selv. Derfor er der ikke medregnet belastning fra etagedæk (egenvægt og nyttelast) ved beregningen af belastningen ved FUK masseovnsfundament. Dvs. belastningen på skorsten og skillevægge i huset er ikke blevet forøget grundet masseovnens etablering.

### 2. Renovering af baderum.

Det er ikke belastningen fra huset på jorden, der fremkalder revnedannelserne. Revnerne opstår på grund af deformationer i den plastiske ler, der udløses af variationer i vandindholdet. Således 'følger huset med', da det ikke er funderet i tilstrækkelig stor dybde.

Om det ny badeværelse er blevet en smule lettere end tidligere, har ingen betydning for husets bevægelser. At det er blevet omtalt at dele af badeværelset efter ombygningen belaster jorden mindre end tidligere er for at påpege at denne ombygning ikke har merbelastet jorden. Visse personer har den opfattelse at huset sætter sig grundet påført merbelastning ved badeværelset.

### 5. Garage.

Ejer har oplyst at tidligere ejer har oplyst at garage (med fundament og gulvplade) er etableret 2003. Dette er der ingen grund til at betvivle.

### 8. Beboelseshusets fundering.

Dansk Ingeniørforening har udgivet 'Norm for Bygningskonstruktioner', der var det gældende normgrundlag på opførelsestidspunktet. Funderingen af beboelseshuset opfylder tydeligvis ikke den ovenfor omtalte dagældende norm fra 1908, da normen ikke godtager de gentagne deformationer af bygningen grundet den sensitive ler."

I mail af 9/4 2017 fra en tidligere ejer af ejendommen til klageren hedder det bl.a.:

"Undertegnede erklærer hermed at da jeg solgte huset ... i 1996 fandtes der ikke fundament til den senere byggede garage vi lavede en efterfundering på gavlen ud mod vejen da den slog revner senere satte vi en carport uden fundament på stedet hvor der efter mit salg er bygget en garage."

Klageren har i mail af 10/4 2017 til kommunen bl.a. anført:

"Tak for snakken. Som sagt skriver min forsikring, at hvis der kan opnås dispensation for overtrædelse af funderingsnorm, så skal de ikke skal dække revneskaderne i vores mure, som er opstået fordi fundamentet står på fed ler og ikke er ført ned til svindfri dybde. Så det jeg har brug for, er at afsøge/høre jeres indstilling til, om der overhovedet kan opnås dispensation for:

1) At min garages fundament ikke overholder funderingsnormen, fordi den står på fed ler og ikke er ført til svindfri dybde. Garagen er ifølge tidligere ejer opført af ham selv i 2003. Og en endnu tidligere ejer har i perioden 1993-1996 gravet det sted, hvor garagefundamentet nu er, så dengang var der i hvert fald ikke noget fundament. Så fundamentet kan tidligst være etableret i 1996.

2) At efterfundering af beboelsen foretaget som understøbning af østgavl og del af nordfacaden i perioden 1993 til 1996 ikke overholder funderingsnormen, fordi den er udført på fundament, der står på fed ler og ved efterfunderingen ikke er ført til svindfri dybde, lige som der heller ikke foreligger nogen geoteknisk undersøgelse, selv om der er tale om skærpet funderingsklasse."

I mail af 11/4 2017 fra kommunens byggesagsbehandler til klageren hedder det bl.a.:

"Ved ukompliceret byggeri, der i kraft af afbureaukratiseringen ikke skal teknisk byggesagsbehandles, skal kommunen ikke påse geotekniske forhold, da disse er omfattet af bygningsreglementets kap. 4. Kommunen vil derfor ikke få viden om forhold ved en byggegrund, der bevirker, at naboejendomme til byggegrunden skal sikres eller afstives. Kommunen har derfor ikke mulighed for at handle i henhold til byggelovens § 12.

#### *Teknisk byggesagsbehandling*

Det er byggelovens udgangspunkt, at arbejder, der er omfattet af byggelovens § 2, ikke må påbegyndes uden byggetilladelse. Dette fremgår af byggelovens § 16, stk. 1. Udgangspunktet i denne bestemmelse er ligeledes, at det er alle forhold ved bebyggelsen, som kommunen skal påse.

Byggelovens § 16, stk. 3 indeholder imidlertid en indskrænkning til sidstnævnte udgangspunkt, idet kommunalbestyrelsen ved behandlingen af en ansøgning om byggetilladelse ved nærmere angivne simple bebyggelser ikke skal foretage en vurdering af de tekniske forhold.

Det fremgår videre af bestemmelsens stk. 4, nr. 2, at konstruktioner henhører under de tekniske forhold. Geotekniske undersøgelser er omfattet af bygningsreglementets kap. 4, som indeholder kravene til bygningskonstruktioner. Geoteknik er således omfattet af de tekniske forhold.

Byggelovens § 16, stk. 3 bestemmer, at kommunen ved simpelt byggeri ikke skal foretage en vurdering af de tekniske forhold. I medfør af denne bestemmelse skal kommunen således ikke lænere gennemgå og vurdere geotekniske undersøgelser og rapporter inden udstedelse af byggetil-

ladelse til bebyggelse omfattet af § 16, stk. 3 samt BR10 kap. 1.3.1 og 1.3.2. Borgerne har dog stadig pligt til at indsende dokumentation for de tekniske forhold, jf. byggelovens § 16, stk. 2.

Såfremt ansøger står med en konkret ønske om dispensation fra et eller flere forhold i de tekniske bestemmelser skal kommunen påse dette. Dit spørgsmål tager udgangspunkt i en dispensation fra funderingsnormen.

Funderingsnormen tager sit afsæt i byggelovens § 12. Heri står følgende:

*'§ 12. Ved fundering, udgravning, ændring af terrænhøjde eller anden terrænændring på en grund skal, uanset om arbejdet i øvrigt er omfattet af loven, træffes enhver foranstaltning, der er nødvendig for at sikre omliggende grunde, bygninger og ledningsanlæg af enhver art.'*

I stk. 2 står endvidere:

*'Stk. 2. Ejeren af en ejendom, som skal sikres efter stk. 1, skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse afholde en forholdsmæssig del eller efter omstændighederne hele udgiften til sikring af hans grund eller bygning, hvis sikringsforanstaltninger er nødvendiggjort af uforvarselige forhold på hans ejendom eller af, at hans bygnings fundering uanset tidspunktet for opførelsen ikke opfylder bestemmelserne i bygningsreglementet.'*

... Kommune bemærker hertil: Der er ikke søgt dispensation fra funderingsnormen i forbindelse med opførelse af bygningen i perioden 1996-2003. Bygningen har været opstillet siden 2003. Nu er der så opstået en byggeskade, hvorefter der søges dispensation fra at udføre bygningsdelene efter forskrifterne.

Kommunen har ikke mulighed for at dispensere i forhold til funderingen da dette ville være i strid med formålsbestemmelsen i byggelovens § 1. Heri står der bl.a. følgende:

*'1. Denne lov har til formål:*

*at sikre, at bebyggelse udføres, indrettes og bruges således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand- og sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende,  
at sikre, at bebyggelse og ejendommens ubebyggede arealer får en tilfredsstillende kvalitet under hensyn til den tilsigtede brug og vedligeholdes forsvarligt,  
at sikre, at byggeskader udbedres.'*

Idet det specifikt er beskrevet at loven skal sikre at byggeskader skal sikres kan der ikke dispenseres fra denne bestemmelse.

... Kommune har ikke vurderet sagen konkret, men udtaler sig generelt."

Af udbudsskrivelse af 23/4 2018 udarbejdet af selskabets rådgiver2 (ingeniørfirma) fremgår bl.a.:

"På vegne af Top Danmark A/S indbydes De hermed til at afgive tilbud på fældning af træ og understøbning af eksisterende fundamenter under garage.

**Baggrund**

De eksisterende fundamenter er funderet på fedt ler, som træffes ned til 1,5 á 2,2 m.u.t, se boreprofil B2 vedlagt i bilag 2. Tæt på garagen står et højt træ, som medvirker til udtørring af den fede ler.

**Kort beskrivelse af arbejdet**

På denne baggrund ønskes træet fældet og garagens fundamenter efterfunderet traditionelt ved simpel understøbning i 3 tempi, således at der i alt udføres 13 understøbninger. Arbejdet er nærmere beskrevet i beskrivende tilbudsliste og i vedlagte bilag."

I mail af 20/8 2018 fra klageren til selskabets taksator hedder det bl.a.:

"Har du talt med [tilbudsgivende entreprenør] om, at understøbning omfatter alle fire sider? [Tilbudsgivende entreprenør] sagde selv, at han godt kunne se, det vil give problemer, hvis garagen kun bliver understøbt på tre af siderne og stadig er fastgjort til et fundament som ikke understøbes. Så vil der stadig være problemer med garagen og udbedringen vil være mangelfuld."

Selskabets rådgiver2 har i mail af 22/8 2018 til selskabets taksator bl.a. anført:

"Jeg er opmærksom på at garagens lette konstruktion er monteret på huset. Jeg ser ikke noget behov for at efterfundere den 4. side. Når de øvrige 3 sider er efterfunderede, er den 4. side beskyttet mod fugtændringer, idet der etableret en 'betonkasse' som afskærer rødder for at trænge ind under garagen."

Selskabets rådgiver2 har i mail af 22/8 2018 til selskabets taksator bl.a. anført:

"SBI anvisningen drejer sig om ydervægsfundamenter. Det omtalte fundament er et indvendigt fundament. Der henvises til Byg Erfa 940913, Sætningsskader forårsaget af træer. Den anbefalede fundamentsforstærkning af ydervægsfundamenterne følger anvisningerne i dette Bygerfa blad. Vi afgiver ikke garantier, men vores ansvarsdækning dækker selvfølgelig hvis vores anvisninger er forkerte.

Jeg vil i øvrigt mene, at risikoen for at der opstår flere skader på hovedhuset stiger, såfremt man kun understøber den del af fundamentet som vender ind mod garagen, idet man har en del som står fast, mens resten bevæger sig.

Hvorvidt bæreevnen er tilstrækkelig til at optage den ubetydelige merlast fra taget er ikke undersøgt, idet skaderne ikke skyldes bæreevnebrud.

Der er ikke normer for et fundament fra 1914."

Af mail af 14/9 2018 fra kommunen til klageren fremgår bl.a.:

"Her med en forhåndstilkendegivelse vedr. dispensation til at undlade at udføre funderingsarbejder efter gældende normer og forskrifter.

En dispensation til det udførte funderingsarbejde vil ikke kunne opnå dispensation, hverken efter bestemmelserne på udførelsestidspunktet eller nugældende bestemmelser.

## Baggrund:

Byggeloven er gældende for byggeri i DK. Jf. formålsbestemmelsen i § 1, har loven bl.a. til formål: *'at sikre, at bebyggelse udføres, indrettes og bruges således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand- og sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende,'*

Jf. byggelovens § 2b finder loven anvendelse ved: *'ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser,'*

De samme bestemmelser i byggeloven var gældende i midten af 1990'erne hvor du oplyser at funderingsarbejderne fandt sted. Bygningsreglementet er en bekendtgørelse til byggeloven. I midten af 1990'erne var det BR-S85 som var gældende.

Jf. **BRS85 kap. 1.2.1** kan ombygning og andre forandringer i bygninger, udføres uden tilladelse eller anmeldelse hvis der ikke sker udvidelse af arealet. Selv om byggearbejderne kan udføres uden tilladelse og anmeldelse, skal de overholde bestemmelserne i afsnit 2-14 i det omfang, de gælder for det pågældende arbejde. Kan dette ikke ske, skal der søges om dispensation hos kommunalbestyrelsen og byggearbejdet må ikke påbegyndes, før dispensation er givet, ligeledes jf. BR-S kap. 1.2.1.

## BR-S85 kap. 4.1 – Generelt:

*'4.1.1: Byggearbejder skal udføres på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde, og de anvendte materialer skal være holdbare og velegnede til formålet.*

*4.1.4: Fundering skal ske til frostfri dybde og bæredygtig bund eller på anden måde, så der ikke opstår skader som følge af bevægelser i jordbunden.'*

## BR-S85 kap. 4.2 - Bærende konstruktioner

*'4.2.1: Ved dimensionering af bærende konstruktioner skal anvendes følgende normer fra Dansk Ingeniørforening:*

- Sikkerhedsbestemmelser for konstruktioner (DS 409) og
- Last på konstruktioner (DS 410).

*Bærende konstruktioner skal herudover dimensioneres og udføres på grundlag af de normer fra Dansk Ingeniørforening, som vedrører den pågældende konstruktion. Følgende normer vil normalt have betydning ved konstruktioner til enfamiliehuse:*

- Fundering (DS 415),
- Betonkonstruktioner (DS 411),
- Stålkonstruktioner (DS 412),
- Trækonstruktioner (DS 413),
- Murværkskonstruktioner (DS 414) og
- Letbetonkonstruktioner (DS 420).

*Der kan afviges fra bestemmelserne i normerne for bærende konstruktioner, når det dokumenteres over for kommunalbestyrelsen, at afvigelsen er forsvarlig. Blokke til vægge og fundamenter må kun anvendes, godkendt af boligministeriet.'*

Daværende ... Kommune har ikke modtaget nogen dispensationsansøgning vedr. det pågældende funderingsarbejde og arbejderne skal opfylde gældende normer.

Ud fra de fremsendte billeder af sætningsrevnerne i gavlen kan det konstateres at de udførte funderingsarbejder ikke er tilstrækkelige. Hvis arbejderne havde været tilstrækkelige ville der ikke være sætningsrevner der er i bevægelse i dag.

Derfor ville en dispensation til at afvige normerne for bærende konstruktioner i midten af 1990'erne eller en lovliggørende dispensation efter nugældende bestemmelser, ikke kunne imødekommes."

Klageren har i mail af 20/8 2019 til tidligere ejer af ejendommen bl.a. anført:

"Som nævnt har jeg blot brug for at få bekræftet på skrift, det du fortalte mig:

1. At der, hvor der blev efterfunderet på ... i midten af 1990'erne blev gravet frit under fundaments underkant og støbt under det.
2. At det også gælder der, hvor der blev efterfunderet på nordfacaden under køkkenet."

Den tidligere ejer af ejendommen har i mail af 13/9 2019 til klageren hertil bemærket:

"Ja det er som det du skriver"

Klageren har den 15/9 2019 sendt en mail til kommunen, som kommunens byggesagsbehandler den 25/9 2019 har besvaret ved at indskrive kommentarer i klagerens tekst. I det følgende er klagerens tekst angivet med normal skrift og kommunens besvarelse angivet med *kursiv*:

"Tak for afslaget du sendte den 14. september 2018, der jo er en betingelse for at min ejerskifteforsikring dækker. Men ak, det er åbenbart ikke nok for Topdanmark i sagen, jeg har fået genoptaget i Ankenævnet for Forsikring.

Så kan du bekræfte, at grundlaget for afslaget er mail fra tidligere ejer ... samt skitse og fotos (det materiale, der også er vedhæftet denne mail), samt at jeg den 13. september 2018 oplyst dig:

- at efterfunderingen/understøbningen udført i midten af 1990'erne er udført på fed ler, uden at jordens beskaffenhed er undersøgt. At der forelå og foreligger ingen undersøgelse fra det tidspunkt, hvor understøbningen/efterfunderingen fandt sted.

*... Kommune bemærker hertil: Det kan ikke bekræftes at der er fed ler, da vi ikke er blevet præsenteret for en jordbundsundersøgelse.*

- at den efterfundering/understøbning, der er udført i midten af 1990'erne, ikke følger dagældende funderingsnorm.

*... Kommune bemærker hertil: Vi ved ikke om den udførte efterfundering/understøbning fulgte daværende funderingsnorm. Men det kan konstateres, at der er sket sætningsskader. Dette kan indikere at normen ikke er efterfulgt eller at de håndværksmæssige arbejder ikke er udført korrekt.*

- at det ved senere geotekniske undersøgelser er konstateret, at huset og efterfunderingen/understøbning er opført på fed ler, der er sensitiv over for fugtindholdet og har høj plasticitet, samt at det medfører, at fundament og huset får skader.

*... Kommune bemærker hertil: Det kan ikke bekræftes at der er fed ler, da der ikke foreligger en jordbundsundersøgelse.*

- at den daværende ejer i 1990'erne fik understøbningen/efterfunderingen udført på grund af revner i gavlen. Og at understøbningen/efterfunderingen ikke har forhindret, at skaderne fortsætter, findes og udvikler sig til stadighed.

*... Kommune bemærker hertil: Vi har ikke kendskab til udviklingen af sætningsskaderne. Vi er blevet præsenteret for et udateret øjebliksbillede, der klart viser alvorlige sætningsskader.*

Der er altså ikke brug for andet end en bekræftelse af det grundlag, du svarede på sidste år. Håber du kan afse tiden til det."

I ingeniørnotat af 12/3 2019 fra klagerens rådgiver<sup>2</sup> hedder det bl.a.:

"På ovennævnte ejendom er facader, gavle og soklen besigtiget samt indvendige vægge i badeværelset. Grundlaget for besigtigelsen er at vurdere hvilken karakter skaderne vil få i en tilstandsrapport, som skulle udføres i dag.

Den kraftige revne på det nord/vestlige hjørne, som er gennemgående dvs. revnen også ses tydeligt på bagmuren i badeværelset.

## **K3**

Udvendige revne i facaden mod nord/vest

Indvendig revne i væggen i badeværelse

Der er konstateret flere revnedannelser på facader og gavle, som alle er 'løber' skråt i mørtelfugerne.

## **K2**

Skrå revne som løber fra sålbænken

Skrå revner i mørtelfugerne, som udspringer fra tagkonstruktionen

Revne over facade dør.

På soklen er der konstateret en gammel revne på facaden mod haven.

## **K2**

Der er registeret en ældre revne i soklen samt en del afskallinger.

I sælgeroplysningerne skal sælger svare på om der er udarbejdet en geotekniske undersøgelser, hvilket der er på nærværende ejendom – og disse undersøgelser viser, at ejendommen ikke er tilstrækkelig funderet. Denne oplysning vil give en karakter **UN** i en tilstandsrapport.

De nævnte forhold er vurderet iht. håndbogen for bygningsagkyndige."

Af mail af 27/9 2019 fra klagerens rådgiver2 fremgår bl.a.:

"Hvis jeg skulle have lavet en tilstandsrapport i 2005 og havde set de revner som er vist på de vedhæftede billeder ville jeg have registreret følgende i tilstandsrapporten:

*'2. Ydervægge UN Der er konstateret mange revner i mørtelfugerne på facader og gavle, der er desuden flere revner som går fra murværket og videre ned i fundamenter især på havesiden.*

*Note: Det anbefales at der udføres en geoteknisk vurdering af husets samlet fundering.'*

Dette ville være min beskrivelse af skaderne på ydervæggene i 'min' tilstandsrapport i 2005."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

#### **"4. Hvilke skader dækker forsikringen**

**A** Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

**B** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

**C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

#### **5. Hvilke skader dækkes ikke**

**A** Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

**G** Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

...

#### **20 Forsikringen er udvidet til at dække**

**A** Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelses-tidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."



## Nævnet udtaler:

Beboelsesbygningen er opført i 1914, og der er i 2003 opført garage. Klageren overtog ejendommen den 21/5 2005 og anmeldte den 24/11 2014, at der er omfattende revnedannelser, som ikke er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten.

Sagen har tidligere været forelagt for nævnet under sagsnr. 90517, der dog kun vedrørte forhold ved beboelsesbygningen, da selskabet anerkendte, at der foreligger en dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning for så vidt angår garagen, jf. forsikringens udvidede dækning. Ved nævnets afgørelse af 11/4 2018 fik klageren ikke medhold for så vidt angår beboelsesbygningen – nævnet henviser i det hele til sin kendelse i sag 90517.

Sagen er på klagerens anmodning af 2/4 2019 blevet genoptaget af nævnet, idet klageren blandt andet har fremlagt nye ingeniøruddtalelser og fotomateriale angående omfanget af skader på beboelsesbygningen, og fremlagt korrespondance med de kommunale myndigheder vedr. afslag på dispensation angående tidligere udført funderingsarbejde på ejendommen. Klageren har også anført, at der er opstået tvist om, hvordan skader ved garagen skal udbedres, og hvordan erstatningen angående garagen skal opgøres.

## Beboelsesbygningen

Det fremgår af nævnets kendelse 90517 af 11/4 2018, at nævnet på baggrund af geoteknisk rapport af 27/6 2014 (revideret 22/7 2014) fra [klagerens geoteknikfirma] og rapport af 6/3 2015 fra [selskabets rådgiver1] med underliggende geotekniske data lagde til grund, at huset er funderet på fed lerjord, som er følsom over for svingninger i vandindhold, og at vandindholdet påvirkes af tørke og løvbeplantning. I nærheden af huset står der to løvfældende træer og en løvfældende hæk. Nævnet lagde på baggrund af vurderingerne fra konsulenten fra [selskabets rådgiver1] og sagens øvrige oplysninger videre til grund, at ejendommen er opført og funderet i overensstemmelse med almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet i 1914.

Efter en gennemgang af sagen lægger nævnet fortsat disse faktuelle omstændigheder til grund, idet der ikke ved nærværende genoptagelse af sagen er fremlagt væsentlige, nye oplysninger angående ejendommens jordbund og fundering.

## Basisdækning - beboelsesbygningen

Klageren har som nyt materiale til belysning af revnedannelserne fremlagt et ingeniørnotat af 12/3 2019 fra [klagerens rådgiver2], hvori der beskrives en række facade- og sokkelrevner samt revner i badeværelse, der vurderes at burde give karakteren K3 eller K2 i tilstandsrapporten. Det anføres, at der med de foreliggende oplysninger om utilstrækkelig fundering af ejendommen samlet vil skulle angives en UN-karakter i tilstandsrapporten. Rådgiveren har i mail af 27/9 2019 til klageren præciseret, hvordan han ville have beskrevet skaderne på ydervægge med UN, hvis han skulle have lavet en tilstandsrapport i 2005.

Klageren har også fremlagt en række fotos, herunder fotos, som han oplyser er taget i 2005. Han har anført, at der allerede i 2005 efter overtagelsen begyndte at træde revner frem gennem ejendommens facadebehandling. Han har videre anført, at ejendommen har betydelige skævheder, og at dette også kan konstateres på fotos. Han har også anført, at hans murer oplyser, at det vil koste 68.750 kr. at få udbedret de nuværende revner med ilæggelse af stål i hvert 3. skifte, og at mureren skønner, at det herefter vil koste ca. 25.000 kr. årligt løbende at udbedre tilkommende revner. Der er dermed efter klagerens opfattelse tale om et meget omfattende løbende vedligeholdelsesbehov.

Af tilstandsrapportens punkt 1.2 fremgår med karakteren K2, at der er områder i sokkel med ældre reparationer samt hultlydende sokkelpuds. I forbindelse med ældre revneforløb i facader og gavle ses dette ligeledes i soklerne. Af punkt 3.1 fremgår det med karakteren K2, at der er ældre revner i murværk mod nord og syd i vestlig gavl. Vestgavlen ses vertikalforskudt ved bjælkelag/etageadskillelse. Revnerne ses med tidligere bevægelser og reparationer, og der er givetvis tale om varierede fundering eller lerholdige forhold i terræn. Af punkt 3.6 fremgår det med karakteren K1, at der indvendigt er lodret revnedannelse i skillevæg mellem stue og værel-

se. Sælger har oplyst, at huset slår revner om efteråret, og at den bygningssagkyndige har oplyst ved huseftersynet, at det sandsynligvis skyldes, at huset er bygget på en lerbakke.

Nævnet finder efter gennemgangen af sagen – herunder de fremlagte sagkyndige erklæringer og klagerens fotos – at klageren fortsat ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en aktuel skade på ejendommen i form af revnedannelser og skævheder, som gik ud over, hvad der var anført i tilstandsrapporten, således at tilstandsrapportens samlede beskrivelse af revnedannelser må anses for klart forkert.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skaden først er anmeldt i 2014 og ca. 9 år efter overtagelsen, og der foreligger ikke sagkyndige erklæringer fra før 2014. Der foreligger således ikke sikkerhed for skadebilledet for så vidt angår revner på overtagelsestidspunktet. Nævnet bemærker, at klageren har oplyst, at der i 2008 blev foretaget facadearbejder, men dette gav ikke klageren anledning til at foretage skadeanmeldelse til selskabet. Nævnet bemærker videre, at et eventuelt krav på udbedring af konkrete revneskader, som klageren ved fremlæggelse af egne fotos måtte dokumentere at have været til stede ved overtagelsen i 2005, nu må anses for forældet, idet det i en sådan situation må lægges til grund, at klageren har været bekendt med disse konkrete revneskader i mere end 3 år før skadeanmeldelsen. Nævnet henviser til forældelseslovens § 3.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er bevist, at skævheder ved ejendommen har nævneværdig betydning for ejendommens værdi og brugbarhed.

Nævnet finder efter gennemgangen af sagen, at klageren fortsat heller ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade, som går ud over, hvad klageren kunne forvente på baggrund af husets alder og tilstandsrapportens oplysninger.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at nævnet – som ovenfor anført – lægger til grund, at ejendommen er opført og funderet i overensstemmelse med almindelig byggeskik på opførel-

sestidspunktet i 1914. Det er således ikke bevist, at der på dette punkt er tale om forhold, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af pågældende alder.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er bevist, at den revneudvikling, som har forløbet siden klagerens overtagelse af huset, er af en karakter, der har betydning for husets stabilitet eller indebærer risiko for svigt i husets konstruktioner, hvis der foretages en løbende vedligeholdelse og udbedring af revner, herunder ved indlæggelse af stål i skifter som anbefalet i de foreliggende sagkyndige erklæringer ved store revner.

Nævnet har også lagt vægt på, at nævnet ikke finder det godtgjort, at den løbende revneudvikling – som ejendommens jordbunds- og funderingsforhold må antages fortsat at give anledning til – indebærer et særligt omfattende vedligeholdelsesbehov, der går ud over, hvad der rimeligvis kan forventes på baggrund af ejendommens alder og tilstandsrapportens oplysninger om fundering på lerjord og revnedannelser.

## Udvidet dækning - beboelsesbygningen

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at "forsikringen dækker ulovlige indretninger ... i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne".

Klageren har anført, at han har fået skriftligt bekræftet af en tidligere ejer, at der er blevet foretaget efterfundering af østgavlen og en del af nordfacaden ca. år 1993-1996. Han har videre anført, at kommunen den 14/9 2018 har meddelt, at der ikke vil kunne gives dispensation angående det udførte funderingsarbejde.

Selskabet har anført, at fundamentarbejderne i 1990'erne var vedligeholdelsesarbejder, som ikke fører til, at bygningsreglementets funderingsnormer skal overholdes.

# Ankenævnet for Forsikring

45.

93642

Klagerens rådgiver<sup>1</sup> har i notat af 15/9 2015 anført, understøbningen udført medio 1990'erne antageligt er udført uden forudgående geoteknisk undersøgelse, projekt eller byggetilladelse. Der ses heller ikke at foreligge kvalitetssikring. Fundamentet er ikke ført til tilstrækkelig dybde for at overholde anvisninger i DI Info 4.8 og sikre, at huset ikke skades af sætninger og hævnninger. Desuden er funderingsnorm DS 415 fra 1984 ikke overholdt – og dermed heller ikke dagældende bygningsreglement.

Selskabets rådgiver<sup>1</sup> har i notat af 7/10 2015 anført, at understøbningens omfang og formål ikke er nærmere dokumenteret, og at formålet ikke nødvendigvis har været at sikre ejendommen mod bevægelser som følge af udtørring.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren fortsat ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, som der ikke kan opnås dispensation for hos kommunen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er bevist, at der i forhold til byggelovgivning på opførelsestidspunktet i 1914 er ulovlige bygningsindretninger ved den oprindelige fundering af ejendommen i 1914.

Nævnet har videre lagt vægt på, at de nærmere omstændigheder og omfanget af de udførte fundamentarbejder omkring midten af 1990'erne ikke foreligger således oplyst, at det med den nødvendige sikkerhed kan lægges til grund, at der er tale om ulovlige bygningsarbejder.

For så vidt angår tilkendegivelserne fra kommunen angående lovlighed og dispensation fremgår det af kommunens mail af 14/9 2018, at der er tale om en forhåndstilkendegivelse vedrørende "dispensation til at undlade at udføre funderingsarbejder efter gældende normer og forskrifter". Det fremgår ikke klart af korrespondancen af 14/9 2018 og 25/9 2019 fra kommunen, at kommunen har foretaget en egen vurdering af lovligheden af de konkrete, fysiske forhold på ejendommen, før det anføres, at der ikke vil kunne dispenseres for ulovlige forhold. I mail af 14/9 2018 gennemgår kommunens byggesagsbehandler lovgrundlaget for så vidt angår bygge- lov og bygningsreglement og anfører afslutningsvist: "Ud fra de fremsendte billeder af sæt-

ningsrevnerne i gavlen kan det konstateres at de udførte funderingsarbejder ikke er tilstrækkelige. Hvis arbejderne havde været tilstrækkelige ville der ikke være sætningsrevner der er i bevægelse i dag. Derfor ville en dispensation til at afvige normerne for bærende konstruktioner i midten af 1990'erne eller en lovliggørende dispensation efter nugældende bestemmelser, ikke kunne imødekommes." I mail af 15/9 2019 præciserer kommunens byggesagsbehandler, at kommunen ikke er præsenteret for jordbundsundersøgelse, ikke ved om den udførte efterfundering/understøbning fulgte datidens funderingsnorm og ikke har kendskab til udviklingen af sætningsskader, idet kommunen alene er blevet præsenteret for et udateret øjebliksbillede.

Hertil kommer, at det ikke er godtgjort, præcis hvilket lovliggørelsesarbejde som kommunen eventuelt vil kunne pålægge klageren, herunder om klageren vil kunne pålægges af kommunen at udføre en efterfundering af hele ejendommen, således som han har krævet dækning for af selskabet.

Nævnet finder således samlet set, at det ikke er bevist, at der foreligger et tilstrækkeligt grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning for en efterfundering af beboelsesbygningen som en pligtig lovliggørelse af funderingsforholdene.

## Garagen

Selskabet har anerkendt, at garagen fra 2003 – der ifølge sælgers oplysninger i tilstandsrapporten er udført af sælger som selvbyg – er utilstrækkeligt funderet i henhold til funderingsnormen, jf. gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet, og at udførelse af en efterfundering derfor er dækket over forsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 20.

Selskabet har opgjort erstatningen til samlet 194.037,50 kr. Selskabet har anført, at det har rekvireret et eksternt ingeniørfirma til at anbefale en udbedringsmetode og udarbejde udbudsmateriale, og at erstatningen er opgjort på grundlag af et konkret entreprisetilbud for efterfundering. Udbedringsen indebærer, at det store kastanjetræ, der står umiddelbart ved siden af garagen, fældes, hvilket er indeholdt i erstatningen. Selskabet har tillagt erstatningen et skøns-

mæssigt beløb på 5.000 kr. for udbedring af indvendige revner i betondæk, idet selskabet dog anfører, at det ikke er bevist, at der er en skade i forsikringens forstand for så vidt angår betondækket, eller at revnedannelserne skyldes den forkerte fundering.

Klageren har anført, at selskabet skal indhente et entreprisetilbud på udbedring, hvor kastanje-træet bevares, hvilket eksempelvis må kunne foretages ved pælefundering ved siden af træets rødder. Han har videre anført, at selskabets udbedringsmetode indebærer risiko for fremtidige skader, fordi garagens ene væg, der er fælles med beboelsesbygningen, ikke efterfunderes og derfor vil være anderledes funderet end resten af garagen. Han har også anført, at skadesudbedringen skal omfatte en forskriftsmæssig udbedring af garagegulvet, som har revner i gulvpladen og som har sluppet langs kanten ved sokkel.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale yderligere erstatning end tilbudt.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at erstatningen er opgjort på grundlag af en anvisning fra et eksternt ingeniørfirma, der i øvrigt ved faglige fejl er underlagt et almindeligt professionsansvar. Klageren har ikke ført sagkyndigt bevis for, at den anviste udbedringsmetode ikke er håndværksmæssig korrekt.

Nævnet har også lagt vægt på, at fældning af kastanje-træet ikke indebærer en forringelse af ejendommen, som går ud over, hvad klageren med rimelighed må tåle, hvis han ønsker udbedring af garagebygningen. Nævnet bemærker, at klageren ikke har fremlagt et alternativt udbedringsstilbud, hvor træet kan bevares uden uforholdsmæssigt store ekstraudgifter. Nævnet bemærker videre, at træets placering umiddelbart op ad garagebygningen i øvrigt må antages at have væsentlig betydning for revnedannelserne som følge af udtørring af lerjorden på grund af træets vandforbrug.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at nævnet ikke finder det godtgjort, at der er ulovlige forhold ved garagegulvet, eller at der er tale om skader i forsikringens forstand eller følgeskader,

# Ankenævnet for Forsikring

48.

93642

som går ud over, hvad der kan udbedres ved det af selskabets afsatte beløb, idet der herved må lægges vægt på bygningens karakter og alder.

## Teknisk og juridisk bistand

Da der ikke er påvist dækningsberettigende forhold, kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale klagerens udgifter til teknisk og juridisk bistand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

  
Peter Thønnings