

Ankenævnet for Forsikring

Den 27. maj 2020 blev i sag nr. 94559:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 10-årig ejerskifteforsikring med ekstrasikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1964. Klageren har overtaget ejendommen den 14/4 2011. Af tilstandsrapport af 25/2 2011 fremgår bl.a.:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1964	1	114	0	0	114	0
2	B	Havestue/udestue	1964	1	12	0	0	0	0
3	C	Garage/udhus	1989	1	44	0	0	0	0

...

Bemærkninger

Ja Nej Bygning

...

4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?

☒ ☐ C _____

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er i mindre god stand.

Der må forventes nogle reparationer / renoveringsarbejder for at forebygge skader.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Der er sætningsrevne i sokkel under køkkenvinduet.
1.3 Udvendige trapper	K1	Støbt hovedtrappe har sat sig med revner i klinker til følge.
...		
3. Yder- og indervægge		

...

K1

Murerarbejde er noget uprofessionelt udført og er ikke i overensstemmelse med god byggeskik.

Klagerens advokat har i brev af 6/12 2019 til nævnet bl.a. anført:

"1. Påstand

1.1 Principal påstand

Tryg Forsikring A/S tilpligtes at anerkende, at den anmeldte skade og tilhørende skaderisici på ejendommen ... og de hermed forbundne udbedringsomkostninger, herunder blandt andet forstærkning af indvendige fundamenter ved nedramning af ministålpæle og udførelse af gulv som selvbærende jernbetondæk, er dækket under ejerskifteforsikringen. ... skal tilkendes et rimeligt beløb til dækning af udgifter til advokat- og byggeteknisk rådgivning.

1.2 Subsidiær påstand

Tryg Forsikring A/S skal genoptage skadesagsbehandlingen og udføre fornødne supplerende undersøgelser af ejendommen ..., således at der kan træffes afgørelse omkring omfang af skaderne og passende afhjælpningsforanstaltninger. ... skal tilkendes et rimeligt beløb til dækning af udgifter til advokat- og byggeteknisk rådgivning.

2. Sagsfremstilling

...

2.3 Anmeldelse af skaden

Klager konstaterede ultimo maj 2019, at der på husets østside forefandtes ustabil murværk og deformationer af murværk flere steder i og omkring huset i forbindelse med, at klager havde en håndværker ude på ejendommen. Klager kunne blandt andet konstatere, at muren på østsiden af huset gav sig, når man med en hånd skubbede til muren. Det samme kunne efterfølgende konstateres flere andre steder på ejendommen, herunder ved vinduer mv.

Klager anmeldte straks herefter skaden til Tryg, i hvilken forbindelse Trygs taksator ... besigtigede forholdene på ejendommen. Da det ved besigtigelsen kunne konstateres, at hele muren på østsiden af huset havde givet sig, vurderede ..., at der skulle foretages en geoteknisk undersøgelse af ejendommen, idet ... ikke umiddelbart kunne konkludere omfanget af skaden og grundlaget herfor. Det blev også under besigtigelsen konstateret, at grunden flere steder var sunket.

I denne forbindelse bestilte Tryg en skadesundersøgelse hos [geoteknikfirma], som blev udført den 17. juli 2019, og er vedlagt som **bilag 3**.

2.4 Skadeundersøgelse af ejendommen

2.4.1 Geoteknisk undersøgelse fra [geoteknikfirma]

Følgende fremgår af rapportens konklusionsafsnit: *'Vores borer og gravninger viser, at hus og garage er funderet på sætningsgivende aflejringer af blandet fyld. Fast bund træffes 1,0-1,6 m under terræn.*

Det vurderes, at fejlfunderingen omfatter den nordlige gavl af parcelhuset og formentligt hele den murede del af garagen, men det endelige omfang må fastlægges ved supplerende gravninger til fundamentsunderkant eller under forstærkningsarbejdet.

Der må fortsat forventes sætninger af fundamentet pga. en fortsat forbrænding af det organiske indhold i det konstaterede fyld. Det anbefales derfor, at bygningens fundamenter lokalt forstærkes ved en sektionsvis understøbning.

Det anbefales, at bygningens indvendige fundamenter forstærkes ved nedramning af ministålpæle. Gulve mod jord udføres mest økonomisk som selvbærende jernbetondæk.'

I forbindelse med skadesundersøgelsen var det imidlertid kun forholdene omkring hushjørnet mod nordøst, som blev gennemgået, jf. både indholdet af bilag 3 samt efterfølgende mail fra Tryg af 23. august 2019 vedlagt som **bilag 4**. Gulve mod jord blev heller ikke undersøgt, jf. rapportens punkt 10.

Undersøgelsen omfatter ikke hele ejendommen, og derfor kan det ikke udledes af bilag 3, at samme forhold, der er konstateret for den nordøstlige del af huset, ikke også gør sig gældende for resten af huset, idet dette dog må have formodningen for sig, da det blev konkluderet, at der er tale om fejlfuld fundering.

Skaderne er ikke kun begrænset til det undersøgte område, hvilket klager også har oplyst Tryg om.

2.4.2 Notat fra [ingeniørfirma]

I forlængelse af den af [geoteknikfirma] udarbejdede rapport antog klager [ingeniørfirma] til at se nærmere på indholdet heraf, og hvordan rapporten skal forstås. I denne forbindelse har [ingeniørfirma] den 2. september 2019 udarbejdet et notat og den 5. december 2019 udarbejdet et supplerende notat, der vedlægges samlet som **bilag 5**.

På baggrund af den geotekniske rapport har [ingeniørfirma] ligesom [geoteknikfirma], jf. bilag 3, vurderet, at huset er fejlfuldt funderet, idet fundamenter altid som minimum skal føres til bæredygtigt lag eller frostfri dybde.

Dette er ikke sket ved fundering af klagers hus. [Ingeniørfirma] vurderer, at der skal foretages yderligere undersøgelser i form af borer, prøvegravninger og besigtigelse for endeligt at fastlægge skadens omfang. Denne vurdering er på linje med [geoteknikfirmas] konklusion af, at skadens endelige omfang må fastlægges ved supplerende gravninger til fundamentsunderkant.

3. Skaden

3.1 Skadens omfang

På baggrund af klagers observationer af ejendommen samt bilag 3 og 5 kan det lægges til grund, at skaden som minimum omfatter

- Ustabilt murværk
- Deformationer af murværk flere steder
- Muren på husets østside giver sig

Det er usikkert, om der forefindes yderligere skader på ejendommen, da dette først kan vurderes ved supplerende undersøgelser. Det bemærkes, at ovennævnte skader i sagens natur er symptomer på en underliggende skade i form af fejlfuld fundering og/eller særlige forhold ved grunden, som netop viser sig ved ustabil murværk, deformationer af murværk, samt ved at mure giver sig.

3.2 Årsag til skaden

Årsagen til skaden fremgår af afsnit 2.4.1, hvortil der henvises.

Det er imidlertid klagers opfattelse, at fejlfunderingen gør sig gældende for hele huset og flere steder er værre end det sted, hvor prøveboring 2 blev foretaget, idet huset givetvis er funderet på samme sætningsgivende aflejringer (med dybde på mellem 1-1,6 m), som befinder sig på den del af grunden, hvor huset og garagen er opført. Der er således overvejende risiko for, at der først findes bæredygtige lag i en større dybde end 1 m.

3.3 Skaderne dækket af ejerskifteforsikringen

Skaderne kan som nævnt tilskrives, at huset blev fejlfunderet ved opførelsen, hvilket i sagens natur betyder, at skaden – og i hvert fald skaderisici – var til stede, da min klient overtog ejendommen, jf. ejerskifteforsikringens punkt 3.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, jf. punkt 2. Derudover dækker forsikringen i henhold til punkt 3 B *'udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'*

Min klient har tegnet en ejerskifteforsikring med ekstrasikring, hvorfor også forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger, er omfattet, jf. punkt 5.3.

Det er lige netop forhold ved grunden og/eller fejlfundering, som i denne sag er årsag til og allerede har medført skade på bygninger, men tillige medfører nærliggende risiko for yderligere skader herpå.

Der er således tale om dækningsberettigede skader på ejendommen, som Tryk er pligtig at afholde udbedringsomkostningerne til.

3.4 Udbedringsforanstaltninger

Jeg kan på det foreliggende grundlag ikke fremlægge et endeligt udbedringsforslag, da det fremgår af bilag 3 og 5, at supplerende gravearbejder og undersøgelser er nødvendige, før både det endelige omfang af skaderne, men også selve udbedringsmetoden, kan fastlægges med sikkerhed.

4. Tryks afgørelse

...

Tryk har i sine afgørelser lagt vægt på (i) en supplerende udtalelse fra [geoteknikfirma], som efter Tryks opfattelse dokumenterer, at skaden er opstået efter min klients overtagelse af ejendommen, (ii) en mindre sætningsrevne i soklen under køkkenvinduet, (iii) en generel udtalelse i tilstandsrapporten om, at ejendommen var i 'mindre god' stand, (iv) at funderingen af huset ikke nævneværdigt anderledes end tilsvarende ejendomme fra 1964, samt (v) at forholdet ikke ned sætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Hertil kommer klageafdelingens vurdering af, at (vi) skaderne på østmuren, herunder funderingen, ikke opfylder definitionen på et dækningsberettiget forhold.

Jeg vil i det følgende fremkomme med mine bemærkninger hertil.

4.1 Supplerende udtalelse fra [geoteknikfirma]

Taksator ... fra Tryg har efter modtagelse af den som bilag 3 fremlagte rapport indhentet en supplerende udtalelse fra [geoteknikfirma] vedr. skaderne. Følgende – som ikke fremgik af bilag 3 – fremgår af den supplerende udtalelse fra [geoteknikfirma]:

*'Som vi talte om, **kan** (min fremhævnning) årsagen til din skade er opstået nu, selvom du har boet i huset i mange år være, at bygningen er funderet på fyld over et lerlag af fed, siltet ler, som er følsom for den varme tørre sommer, vi havde sidste år.'*

For det første konkluderer [geoteknikfirma] ikke med sikkerhed, at den varme sommer sidste år rent faktisk er årsag til skaden. Udtalelsen fremstår mest af alt som gætværk uden byggeteknisk belæg og står i direkte modstrid til [geoteknikfirmas] konklusion i sin rapport, hvoraf det følger, at *'det endelige omfang må fastlægges ved supplerende gravninger til fundamentsunderkant eller under forstærkningsarbejdet.'* Desuden blev skaderne heller ikke opdaget af min klient sidste sommer.

Desuagtet har Tryg uden videre lagt den uunderbyggede supplerende udtalelse til grund for sin afgørelse af sagen uden at foretage de supplerende undersøgelser, som [geoteknikfirma] og [ingeniørfirma] begge har lagt til grund som forudsætning for at være i stand til endeligt at afgøre omfanget af skaderne.

Hertil kommer, at det også fremstår uklart, hvad baggrunden for indhentning af udtalelsen er. Det følger klart af bilag 3 og 5, at fejlfundering er årsag til skaderne. Udtalelsen er således ikke forenelig med den bilag 3 fremlagte rapport, og der er ej heller taget forbehold herfor i konklusionsafsnittet. Tryg har ikke på noget tidspunkt anfægtet rapporten som værende ufuldstændig.

Det forekommer besynderligt, at Tryg uden nærmere forklaring har indhentet en supplerende udtalelse vedr. skaden uden at oplyse om baggrunden herfor; en udtalelse, som man har tillagt alt-afgørende betydning for sagens afgørelse. Såfremt indholdet af den supplerende udtalelse fra [geoteknikfirma] rent faktisk var årsag til skaden, må det lægges til grund, at teorien var indeholdt i rapporten. En efterfølgende intern mail med supplerende bemærkninger fra [geoteknikfirma] til [taksator] kan ikke tillægges betydning i sagen.

Selv hvis det rent hypotetisk skulle lægges til grund, at skaderne er blevet udløst af forrige sommers varme, ændrer det ikke på, at skaderne kun har kunnet blive udløst, fordi funderingen har været fejlagtig og/eller som følge af forhold ved grunden. Det varme sommervejr er ikke i sig selv nok til, at skaderne har kunnet indtræffe.

Dermed har de skaderisici – nemlig husets mangelfulde fundering og forhold ved grunden – stadigvæk været til stede ved klagers overtagelse af ejendommen, idet disse forhold er etableret allerede ved husets opførelse i 1964, og derfor også til stede ved klagers overtagelse i 2011.

4.2 Mindre sætningsrevne i soklen under køkkenvinduet

Den i tilstandsrapporten omtalte sætningsrevne, der er angivet som en K1-skade, kan ikke bevirke, at omfattende skader som følge af den mangelfulde fundering ikke er dækket under ejerskifteforsikringen.

Jeg henviser i denne forbindelse til ejerskifteforsikringens punkt 4.1, hvoraf det fremgår, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold nævnt i tilstandsrapporten, medmindre den sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Min klient har ingenlunde på baggrund af den mindre sætningsrevne under køkkenvinduet været i stand til at vurdere, at hele ejendommens fundering var mangelfuld, og at dette kunne være årsagen til sætningsrevnen. Dette var den byggesagkyndige, som udfærdigede tilstandsrapporten, heller ikke i stand til, da dette ellers ville have anført i tilstandsrapporten.

4.3 Ejendommen var i 'mindre god' stand i 2011

Det forhold, at det følger af tilstandsrapportens generelle bemærkninger, at ejendommen er i mindre god stand, gør selvsagt ikke, at min klient ikke kan påberåbe sig konkrete skader som følge af mangelfuld fundering.

4.4 Fundering af huset

Trygs vurdering af, at fundering af huset ikke nævneværdigt er anderledes end tilsvarende ejendomme fra 1964, kan ikke tiltrædes og ses udokumenteret. Vurderingen er på baggrund af de geotekniske rapporter og udtalelser, jf. bilag 3 og 5, forkert. Det fremgår netop heraf, at der er tale om fejlfundering, idet huset er funderet på sætningsgivende aflejringer af blandet fyld.

Under klagesagen har Tryg gjort gældende, at husets fundering *'ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesmæssig stand'*, jf. bilag 7, og henviser i denne forbindelse til BR61 § 5.3.1, stk. 1.:

'Fundamenter skal være gennemgående og udføres med plan underside. Fundamenter skal føres til frostfri dybde. Dette gælder også for gennemgående understøtninger for ydervægge i forbindelse med pælefundering. Når ikke særlige jordbundsforhold eller klimatiske forhold begrunder en større dybde (min understregning), kan 90 cm under færdigt terræn anses som frostfri dybde. Der-som bygningen på anden måde sikres mod løftning forårsaget af frost, kan bygningsmyndigheden tillade, at ovenstående krav lempes.'

Tryg henviser til, at ejendommens funderingsdybde er 1,05 m og således i overensstemmelse med BR61, idet oversiden af bæredygtige lag for 'et' fundament ved boreprøve 2 blev konstateret i en dybde på 1 meter.

4.5 Bygningens værdi og brugbarhed

Henset til skadernes omfang og de foreløbigt foreslåede udbedringsmetoder, jf. bilag 3 og 5, er det tydeligt, at husets værdi og brugbarhed er nedsat nævneværdigt som følge af de konstaterede skader, herunder risiko for sammenstyrtning mv.

5. Rets- og Ankenævnspraksis

5.1 Retspraksis

Trygs afvisning af dækning er i strid med retspraksis inden for området. Jeg henviser til Højesteretsdommen U.2010.3165 H, hvor de involverede ejerskifteforsikringsselskaber blev dømt til at betale erstatning i forbindelse med et køb af en ejendom. Der blev forud for handlen udarbejdet en tilstandsrapport med beskrivelse af K2-sætningsskader.

Det viste sig efterfølgende, at huset var funderet på en sådan måde, at ekstra fundering var nødvendig, og at skaderne som minimum skulle have været beskrevet som K3 eller UN. Køberne havde ikke i medfør af tilstandsrapporten fået sådanne oplysninger, at de havde haft mulighed for at tage sætnings- og funderingsproblemernes reelle betydning i betragtning.

Højesteret lagde endvidere til grund, at *'årsagen til sætningsskaderne var, at huset var funderet på et ikke funderingseget jordlag, og årsagen til skaden således havde været til stede ved overtagelsen (min fremhævnning)'*.

5.2 Ankenævnspraksis

Trygs afslag på dækning af de anmeldte skade ses også at være i strid med Ankenævnets praksis i lignende sager vedr. funderings- og sætningsskader. I ankenævns sagen nr. 89189 (bilag 9) afviste Tryg dækning med den begrundelse, at klagerne var advaret mod sætningsskader i tilstandsrapporten (anført som K2-skader), og at klagerne ikke havde foretaget en undersøgelse af funderingsforholdene, hvilket der var opfordret til i købsaftalen.

I sagen blev der indhentet en skønserklæring, hvor skønsmanden var af den opfattelse, at skaderne skyldtes fejlfundering, og at fundamenter som minimum skulle have været placeret 1,5 m under terræn.

Ankenævnet fandt, at der var tale om en skade som følge af fejlfundering, hvilket forhold var til stede ved overtagelse, og at klagerne ikke på baggrund af tilstandsrapporten havde mulighed for at tage de beskrevne forholds betydning, karakter eller omfang i betragtning.

6. Anbringender

Til støtte for påstandene gøres følgende anbringender gældende:

6.1 Det gøres gældende, at de anmeldte skader som minimum omfatter generelt ustabil murværk, deformationer af murværk flere steder, samt at muren på husets østside giver sig og er omfattet af skadebegrebet, bilag 2, punkt 3, idet der både er tale om aktuelle skader, jf. ovenfor, og fysiske forhold ved bygningerne og grunden, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger. Skaden kan heller ikke lægges til grund at være omtalt i tilstandsrapporten, jf. bilag 1.

6.2 Det gøres gældende, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

6.3 Det gøres gældende, at skaderne skyldes, at huset er fejlfunderet og/eller er resultat af forhold ved grunden, idet hus og garage er funderet på sætningsgivende aflejringer af blandet fyld, og fast bund træffes 1,0-1,6 m under terræn, og at der fortsat forventes sætninger af fundamenter, jf. bilag 3. Skaden – og i hvert fald skaderisici – var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

6.4 Det gøres gældende, at der er tale om særlige jordbundsforhold på ejendommen, jf. BR61, § 5.3.1, stk. 1, som burde have medført en dybere fundering end den, der er foretaget. Det endelige omfang af skaderne er ikke muligt at fastslå på det foreliggende grundlag og må således fastlægges ved supplerende undersøgelser, herunder ved gravninger til fundamentsunderkant eller under forstærkningsarbejdet, jf. bilag 3 og 5.

6.5 Det gøres gældende, at de foretagne undersøgelser, jf. bilag 3, ikke er tilstrækkelige til at kunne fastslå omfanget af skaderne. Tryg har truffet sin afgørelse på baggrund af boring nr. 2, som ikke er foretaget ved den nordøstlige gavl eller ved husets østside, som er de steder på ejendommen, klager har anmeldt under ejerskifteforsikringen. Der er ikke foretaget yderligere boringer andre steder omkring huset, hvorfor én boreprøve, som er foretaget et tilpas i en længere afstand fra det anmeldte skadested, ikke kan lægges til grund at være repræsentativ for husets faktiske fundering. Det fremgår tillige af rapportens konklusionsafsnit, at det er nødvendigt at foretage supplerende undersøgelser for at determinere omfanget af skaderne.

6.6 Det gøres gældende, at skaderne – selv hvis Ankenævnet måtte lægge til grund, at funderingen er sket i overensstemmelse med BR61 – under alle omstændigheder er omfattet af ejerskifteforsikringens Ekstrasikring, som gør, at dækningen tillige omfatter *'forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende skade på de forsikrede bygninger'*, jf. bilag 2, punkt 5.3. ...

6.7 Det gøres gældende, at husets værdi og brugbarhed er nedsat nævneværdigt som følge af de konstaterede skader, herunder risiko for sammenstyrtning mv. Såfremt huset skulle sælges med oplysning om ejendommens stand og de konstaterede skader, er det åbenbart, at dette vil påvirke ejendommens værdi væsentligt.

6.8 Det gøres gældende, at Tryg er forpligtet til at betale et passende og rimeligt beløb for klagers omkostninger til advokat og byggeteknisk rådgivning i sagen, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, som pr. d.d. kan opgøres til kr. 30.000 inkl. moms for så vidt angår advokat og ca. kr. 8.000 inkl. moms for byggesagkyndig bistand."

I brev af 11/12 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"2.0 Indledning

Der klages over, at selskabet ikke kan anerkende, at ejendommen skulle være fejlfunderet efter de regler, der var gældende på tidspunktet for opførelsen af ejendommen, og derfor ikke kan tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

...

3.0 Kort sagsfremstilling

Den 28. maj 2019 eller mere end 8 år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klager, at der var konstateret revner flere steder (bilag B anlæggelsesbillede).

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 29. maj 2019, og den 23. juni 2019 sendte taksatoren sin besigtigelsesrapport til selskabet, sammen med en anmodning om, at der foretages geotekniske undersøgelser (bilag C).

Den 24. juni 2019 sendte selskabet en mail til klager (bilag D), og med mailen fulgte kopi af kommunens byggesagsmappe.

[Geoteknikfirma] besigtigede ejendommen og udarbejdede den 17. juni 2019 en geoteknisk rapport (klagers bilag 3), og den 19. juli 2019 modtog selskabet en mail fra taksatoren (bilag E).

Henset til at ejendommen havde eksisteret siden 1964, herunder i mere end 8 år i klagers ejertid, anmodede taksatoren [geoteknikfirma] om en uddybning af svaret vedrørende hovedhuset, og denne uddybning modtog taksatoren den 15. august 2019 (bilag F).

På baggrund af de nu foreliggende oplysninger sendte selskabet den 15. august 2019 en mail til klager, hvori selskabet afviste dækningen (klagers bilag 4). Den 16. august modtog selskabet en mail fra klager (bilag G), hvori klager stiller sig undrende overfor afgørelsen. Selskabet anmoder klager om at uddybe på hvilke punkter klager er uenig i afgørelsen, og klager oplyser i den forbindelse, at hun har engageret et firma til at fortolke den geotekniske rapport.

Den 20. august 2019 modtog selskabet en mail fra klager (bilag H), hvori klager anmoder taksatoren om en begrundelse for valget af en jordbundsundersøgelse. Denne henvendelse besvarede selskabet den 23. august 2019 (bilag I).

Den 5. november 2019 modtog selskabets klageansvarlige afdeling en henvendelse fra klagers advokat (klagers bilag 8), og denne henvendelse besvarede selskabet den 11. november 2019 (klagers bilag 7). Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

4.0 Ejendommen

Der er tale om et traditionelt opført enfamiliehus fra 1964.

...

8.0 Vores vurdering

8.1 Garagen

I henhold til betingelsernes pkt. 2 omfatter forsikringen samtlige bygninger, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at bygning litra C garagen, ikke er undersøgt af den bygnings-sagkyndige, hvorfor denne bygning ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Dette medfører, at enhver undersøgelse eller kommentar i relation til litra C garagen er irrelevant i forhold til sagens vurdering over den tegnede ejerskifteforsikring. Bygningen er ikke omfattet af forsikringen. I relation til den geotekniske rapport betyder dette, at oplysningerne fra boring 1 ikke vil skulle tillægges betydning i sagens vurdering.

8.2 Grunddækningen

...

Mere end 8 år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klager, at der var konstateret revnedannelse på ejendommens nordside. Henset til tidsforløbet finder selskabet det ikke dokumenteret, at revnerne var til stede ved overtagelsen af ejendommen, hvorfor selskabet som udgangspunkt, ikke vil kunne tilbyde dækning for udbedringen af disse.

Spørgsmålet er herefter, om risikoen for skaderne er omfattet af forsikringen, og var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at det er klagers og dennes rådgivers opfattelse, at beboelsesejendommen er fejlfunderet, samt at denne fejlfundering var til stede ved ejendommens overtagelse.

Den geotekniske rapport konkluderer i tabel 7.2, at oversiden af bæredygtigt lag for fundament befinder sig 1,00 meter under terræn, og tabel 7.1 viser, at fundamentet til beboelsen, der er omfattet af forsikringen, befinder sig 1,05 meter under terræn.

Dette medfører, at fundamentet er ført til bæredygtigt lag.

I henhold til det bygningsreglement, der var gældende ved opførelsen af ejendommen, skulle fundamentet føres til frostfri dybde, hvilket under normale forhold er 90 cm under overfladen.

Henset til at fundamentet befinder sig i en dybde af 1,05 meter, er fundamentet ikke alene ført til frostfri dybde, men også ført til oversiden af bæredygtigt jordlag for fundament.

På den baggrund finder vi det ikke dokumenteret, at ejendommen er funderet anderledes end den måde man ville fundere ejendomme på i 1964, hvorfor vi ikke finder det dokumenteret, at ejendommen er fejlfunderet i forhold til opførelsestidspunktet. I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på de almindelige bevisbyrderegler.

Det fremgår desuden af den geotekniske rapport boreprofil B02, at der i boringen er fundet fed lerjord og moræneler. Disse jordtyper vil bevæge sig alt efter ændringer af fugten i jorden, så lerjord og moræneler vil skrumpe i forbindelse med udtørring, og igen udvide sig ved fornyet opfugtning.

Revnedannelserne er konstateret forholdsvis kort tid efter den tørreste sommer i 2018, der blev efterfulgt af et temmelig vådt forår i 2019, og det er selskabets opfattelse, at disse ændringer af lerjorden og morænelerjorden er naturligt forekommende, og eventuelle skader forbundet med dette vil ikke være omfattet af en ejerskifteforsikring. I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på kendelsen 93532 og 86935.

Sammenfattende finder selskabet ikke, at klager har dokumenteret forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

8.3 Udvidet dækning

Overskriften på den udvidet dækning pkt. 5.3 er forhold på grunden, og af dækningen fremgår det, at forsikringen er udvidet til at dækker forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk, og medfører skader eller nærliggende skader på bygningen.

Ud fra beskrivelsen og overskriften kan det konkluderes, at udvidelsen ikke omfatter forhold i grunden, herunder forhold vedrørende de jordlag, der befinder sig i grunden.

Samtidig kan det konstateres, at en forudsætning for dækningen af forhold ved grunden er, at forholdet har medført en skade, eller der er nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne.

Selskabet finder det således ikke dokumenteret, at forholdet er omfattet af denne udvidelse, allerede fordi skaderne ikke opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade, ligesom skaderne ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at i kendelsen 86935, var der tilsvarende udvidelse af den tegnede ejerskifteforsikring, samt at nævnet desuagtet fandt, at forholdet ikke var omfattet af forsikringen.

8.4 Yderligere kommentarer

Klagers advokat har som sekundær påstand anført, at selskabet skal foretage yderligere undersøgelser af ejendommen.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på de almindelige bevisbyrde regler, og da selskabet ikke finder, at klager har dokumenteret, at der er tale om en dækningsberettigende skade, vil selskabet ikke kunne pålægges at løfte klagers bevisbyrde ved yderligere undersøgelser.

Selskabet er naturligvis bekendt med Højesteretsdommen gengivet i Ufr. 2010.3165 H. Det er imidlertid selskabets opfattelse, at denne dom ikke kan tillægges præjudiciel betydning i den verserende sag.

Baggrunden for dette er, at det af dommen fremgår, at den pågældende ejendom var opført på 2,5 meter tykt fyldlag, mens ejendommen i nærværende sag er opført på fed lerjord og moræneler, der på tidspunktet for opførelsen af ejendommen blev betragtet som bæredygtigt jordlag.

Sammenfattende må selskabet fastholde, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold over den tegnede ejerskifteforsikring.

Afslutningsvis skal vi henlede nævnets opmærksomhed på, at i henhold til nævnets vedtægter bærer hver part egne omkostninger ved sagens førelse for nævnet, hvorfor vi ikke vil kunne imødekomme et eventuelt honorarkrav fra advokatens side."

Klagerens advokat har i brev af 6/1 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"1. Supplerende sagsfremstilling

1.1 Taksatorrapporten og skadeårsagen

...

Det fremgår af taksatorrapportens punkt 1 – at der er *'konstateret væsentlige sætningsskader på beboelsen'*, hvilket Ankenævnet også henset til de fremlagte rapporter fra [geoteknikfirma], bilag 3, og [ingeniørfirma], bilag 5, kan lægge til grund.

Trygs taksator anfører endvidere, at skadeårsagen ikke umiddelbart kan afklares, hvorfor der henstilles til, at der foretages en geoteknisk undersøgelse, så årsagen kan afklares.

Indledningsvist kan taksatorrapporten ikke danne baggrund for Trygs afvisning af at dække skaden, idet denne er behæftet med flere usikkerhedsmomenter og ikke på tilstrækkelig vis dokumenterer, at skaden ikke er dækningsberettiget, idet rapporten hverken fastlægger skadeårsagen eller omfanget af skaden.

Taksatorrapporten angiver i punkt 1 en for klager hidtil ukendt 'mulig' årsag til de konstaterede skader: *'Det virker som om der indenfor de sidste ca. 10 år er sket noget, der har påvirket fundeforholdene. ... Vandværk har ikke kunne oplyse om væsentlige ændringer i vandudvindingen,*

men det vurderes at være en oplagt skadeårsag, da det er underligt en ejendom fra 1964 pludselig begynder at falde fra hinanden.'

Det er imidlertid ikke denne skadeårsag, som Tryg har anført som grundlag for ikke at dække skaden, jf. bilag 6: *'Ejendommen er funderet på fyld over et lerlag af fed, siltet ler, som er følsom over for varme. Ifølge [geoteknikfirma] udtørrer fed siltet jord meget i tørre perioder og er længe om at genvinde sin størrelse/form efter vandtilførsel igen. Sidste år var ekstraordinær tør og varm, hvorfor det er vores vurdering, at det er denne ekstreme udtørring, der har sat gang i sætningsprocessen af det nordøstlige hushjørne.'*

Denne påståede skadeårsag er hverken nævnt i taksatorrapporten, den geotekniske rapport fra [geoteknikfirma] eller i [ingeniørfirmas] notater.

Baggrunden for Trygs opfattelse af skadeårsagen, hvorefter skaden angiveligt indtraf under den 'varme' sommer i 2018, findes i den som bilag E fremlagte e-mail fra taksatoren: *'men set i forhold til den formodentlige pludselige forværring af sætninger, kunne det jo delvis tyde på en tørkeskade.'* (Min understregning)

Herefter indhentede taksatoren den som bilag F fremlagte 'supplerende' udtalelse af 15. august 2019 fra [geoteknikfirma] med følgende indhold: *'Som vi talte om, kan årsagen til din skade er opstået nu, selvom du har boret i huset i mange år være, at bygningen er funderet på fyld over et lerlag som er følsom for den varme tørre sommer, vi havde sidste år. Fed siltet ler udtørrer meget i tørre perioder og er længe om at genvinde sin størrelse/form efter vandtilførsel igen. Det kan være denne ekstreme udtørring sidste år, der har sat gang i sætningsprocessen af dit hushjørne.'* (Min understregning)

Det forekommer noget betænkeligt, at taksatoren – som ikke havde anført noget omkring 'tørken' som mulig skadeårsag – midt under sagsbehandlingen kontakter [geoteknikfirma] – der heller ikke havde angivet 'tørken' som mulig skadeårsag – med henblik på at få en supplerende udtalelse, der understøtter taksatorens mail til Tryg af 19. juli 2019, og i øvrigt er Trygs grobund for at afvise dækning af skaden.

Den i bilag F indeholdte mulige skadeårsag fremgår som anført ikke af taksatorrapporten og er behæftet med en stor grad af usikkerhed, idet udtalelsen ikke konkret fastlægger skadeårsagen. Såfremt dette rent faktisk kunne være årsag til skaden, må det have formodningen for sig, at dette ville have været anført i taksatorrapporten og/eller de geotekniske rapporter.

2. Yderligere undersøgelser af ejendommen

Det bestrides, at det påhviler klager at foretage og/eller bekoste yderligere undersøgelser af ejendommen. Skaden er anmeldt til Tryg, hvis taksator var af den opfattelse, at ejendommen skulle undergå en geoteknisk undersøgelse med henblik på at fastlægge skadesårsag og -omfang.

Det fremgår direkte af den af Tryg rekvirerede undersøgelse fra [geoteknikfirma], at der er tale om en skade, som skyldes forhold ved grunden i form af ejendommens jordbundsforhold, der har påvirket husets fundering og terrændæk og medført skader på huset. Det kan tillige udledes, at der ikke er funderet korrekt i overensstemmelse med de særlige jordbundsforhold, jf. BR61, som har begrundet en større dybde.

Det fremgår netop af konklusionen i bilag 3, at *'fejlfunderingen omfatter den nordlige gavl af parcelhuset og formentligt hele den murede del af garagen, men det endelige omfang må fastlægges ved supplerende gravninger til fundamentsunderkant.'*

Der er således behov for supplerende undersøgelser for at fastlægge skadens omfang og behørig udbedringsforanstaltninger. Denne anbefaling er Tryg forpligtet til at følge, idet Trygs afvisning af dækning af skaden er truffet på baggrund af en skadeårsag, som ikke fremgår af den geotekniske rapport eller taksatorrapporten, og ikke er truffet på et tilstrækkeligt oplyst grundlag, da det kun er en begrænset del af ejendommen, som er blevet undersøgt, jf. bilag 3, side 9.

Undersøgelserne vedrører ikke de steder på ejendommen, hvor skaderne er anmeldt, men er begrænset til en isoleret del af ejendommen. Derfor kan Tryg ikke med sikkerhed, jf. bilag 3, fastlægge skadens omfang, herunder funderingsdybden på ejendommen eller afgøre, hvorvidt funderingsforholdene adskiller sig fra tilsvarende huse i almindelig god vedligeholdelsesmæssig stand, eller nødvendige udbedringsforanstaltninger.

Henset til, at det i [geoteknikfirmas] rapport fremgår, at der træffes fast bund 1-1,6 meter under terræn, har det formodningen for sig, at husets funderingsdybde ikke stemmer overens med dagældende byggeforskrifter. Der er først konstateret fast bund 1,6 meter under terræn ved garagen, der ligger i umiddelbar forlængelse af husets nordøstlige hjørne, som skadeanmeldelsen blandt andet vedrører. [Geoteknikfirma] undersøgelser er ikke foretaget ved husets nordøstlige hjørne i nærheden af garagen, jf. bilag 3, side 9, hvor der først er fundet fast bund 1,6 meter under terræn. Dette forekommer mærkværdigt, idet skaden er mest udtalt i dette område.

Det fremstår som et 'belejligt' valg fra Trygs side, at undersøgelser vedr. husets fundering er foretaget et stykke væk fra garagen og det nordøstlige hjørne af ejendommen, hvor der er dokumenteret fast bund 1,6 meter under terræn.

Da der for hele ejendommen kun er funderet ned til en dybde på 1 meter, har det formodningen for sig, at funderingen ikke har taget højde for de steder, hvor fast bund træffes længere nede end 1 meter.

3. Kendelser fra Ankenævnet

3.1 Kendelse 93532

Ankenævnet lægger i sin afgørelse til grund, at den vedvarende skadeudvikling hovedsageligt må tilskrives forhold ved grunden, jf. side 24, og da ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold ved grunden, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde dækning herfor. Der kan således drages den modsætningsslutning, at skaden havde været dækket, såfremt ejerskifteforsikringen dækkede forhold ved grunden.

I nærværende sag har klager netop tegnet en ekstradækning, i henhold til hvilken forhold ved grunden også er omfattet af ejerskifteforsikringen. Tryg er derfor forpligtet til at dække skaden.

Hertil kommer, at Ankenævnet på baggrund af geotekniske rapporter er af den opfattelse, at efterfundering ikke er nødvendig, idet fældning af grundens bevoksning i første række anbefales. Ankenævnet lægger afgørende vægt på forekomsten af beplantning på ejendommen.

Dette er ikke tilfældet i nærværende sag, da der ikke findes større beplantninger på grunden, og idet [geoteknikfirma] anbefaler, at bygningens fundamenter lokalt forstærkes ved en sektionsvis understøbning, og det anbefales, at bygningens indvendige fundamenter forstærkes ved nedramning af ministålpæle.

3.2 Kendelse 86935

Ankenævnet fandt i denne sag ikke, at de konstaterede revnedannelser går ud over, hvad klageren måtte forvente inden købet af ejendommen, og at revnerne ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger. Ankenævnet fandt derfor ikke, at der forelå en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Også med denne begrundelse var Ankenævnet ikke af den opfattelse, at der forelå forhold ved grunden, som medførte risiko for skade på bygninger.

Det må derfor kunne udledes af afgørelsen, at forsikringsselskabet var forpligtet til at dække skaden, hvis der var tale om en skade.

Der er utvivlsomt tale om en skade i nærværende sag, hvilket tillige understøttes af, at Tryg selv har anerkendt, at der er tale om væsentlige sætningsskader, som i henhold til taksatorrapporten har en udbedringsværdi på mellem kr. 500.000 og 1.000.000. Det fremgår endvidere af bilag 3, at der må forventes yderligere skader på ejendommen.

4. Supplerende anbringender

4.1 Klager gør gældende, at Tryg hverken har sandsynliggjort eller godtgjort, at den varme sommer i 2018 er skyld i, at skaden indtraf.

Ankenævnet kan lægge til grund, at skaden er indtruffet som følge af forhold ved grunden, der har påvirket husets fundering, hvilket har medført skade på huset samt fortsat medfører nærliggende risiko for yderligere skader, og at ejendommens fundering ikke er foretaget korrekt. Klager har også løftet bevisbyrden for, at forholdene forelå ved klagers overtagelse af ejendommen, og at det ikke har været muligt at opdage disse, før klager i anden forbindelse fik besigtiget ejendommen af en håndværker og i denne forbindelse anmeldte skaden.

Klager har således allerede ved fremlæggelse af bilag 3, bilag 5 og bilag C løftet bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Det gøres gældende, at skaden forventes at medføre yderligere sætningsskader, jf. bilag 3. Skaderne kan således ikke karakteriseres som forbigående eller på grund af tørke alene medføre sæsonmæssige hævnings/sænkninger i ejendommen.

Det er i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 6.2 en betingelse for dækningen, at forholdet eller risikoen var til stede ved den sikredes overtagelse af ejendommen.

Det gøres gældende, at både skaden og risikoen herfor var tilstede ved klagers overtagelse af ejendommen. Risikoen for skaden var utvivlsomt tilstede, da grundens jordforhold i sagens natur medfører risiko for sætningsskader mv.

Det er i øvrigt udokumenteret af Tryg, at sommeren i 2018 var ekstraordinær tør og varm. Det har formodningen imod sig, at ejendommen siden sin opførelse i 1964 ikke skulle have været udsat for lignende varmt og tørt vejr. Skaderne på ejendommen burde således – såfremt Trygs argumentation skulle give mening – havde været indtrådt tidligere, da ejendommen blev udsat for ekstrem varme og tørke.

4.2 Såfremt Ankenævnet mod forventning måtte lægge til grund, at skaden blev 'sat i gang' af den varme sommer i 2018, gøres det gældende, at skaden kun er indtruffet, fordi forholdene ved grunden har muliggjort dette, og at ejendommen i øvrigt er funderet forkert.

Klager har endvidere netop tegnet en ekstrasikring, som dækker forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade. Det er derfor ikke en betingelse for Trygs dækning af skaden, at der er tale om fejlfundering. Det er alene en betingelse, at forhold ved grunden påvirker husets fundering eller terrændæk og medfører skade eller risiko for skade på ejendommen, hvilket er dokumenteret opfyldt i form af de alvorlige sætningskader, og at huset er sunket betydeligt.

Tryg er derfor i ethvert tilfælde – også hvis Ankenævnet måtte lægge til grund, at skaden er udløst af sommeren 2018 – forpligtet til at dække skaden, da det netop er ejendommens jordbundsforhold (som selvsagt var tilstede ved klagers overtagelse af ejendommen), som har medført skaden.

Dette understøttes tillige af både taksatorrapporten, den geotekniske rapport fra [geoteknikfirma], notaterne fra [ingeniørfirma] samt supplerende udtalelse fra [geoteknikfirma], da det netop er grundens forhold, som har påvirket funderingen og er en forudsætning for, at skaden kan indtræffe. Det er således funderingsforholdene, som udgør risikoen for, at skaden kunne indtræffe.

Tryg skal derfor anerkende dækning af skaden."

Selskabet har i brev af 20/1 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at sagen bilag C taksatorrapport er udarbejdet forud for udarbejdelsen af den geotekniske rapport. Herudover fastholdes det, at garagen er undtaget på policen, hvorfor oplysninger omkring denne ikke kan tillægges betydning i forhold til vurderingen af sagen. Der er således udført yderligere undersøgelser, som anbefalet af taksatoren, inden afvisningen, klagers bilag 4 blev fremlagt.

...

Vedrørende betingelsernes pkt. 6.2.

Betingelserne henviser til forhold ved grunden, og ikke forhold i grunden. Udvidelsen er mestendels tiltænkt og anvendt i forbindelse med at oversiden af grunden har været så højt, at det har påvirket bygningen. Det fastholdes, at forholdet ikke er omfattet af udvidelsen.

Desuden fastholdes det, at der i 2018 var det tørreste sommer i 100 år, og at ejerskifteforsikringen ikke skal tilbyde erstatning for de skader, der er opstået på grund af denne tørke. Som bilag J fremlægges udskrift af enkelte artikler vedrørende sommervejret.

I det seneste indlæg argumenterer klages advokat for, at der tidligere må have været tilsvarende eller lignende tørkeperioder de mere end 56 år ejendommen har eksisteret.

Der er ikke forud for den ekstreme tørke konstateret eller anmeldt revnedannelser i ejendommen, hvilket efter selskabets opfattelse dokumenterer, at den reelle årsag til revnedannelserne er den ekstreme tørke. Ejendommen har trods alt eksisteret i mere end 50 år, uden at funderingen på lerjorden havde medført skader på ejendommen."

I brev af 6/2 2020 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Supplerende sagsfremstilling

1.1 Taksatorrapporten og supplerende undersøgelser

Det bestrides, at taksatorrapportens oplysninger omkring garagen ikke kan tillægges betydning i sagen, blot fordi ejerskifteforsikringen ikke dækker skader for garagen. Taksatorrapporten indeholder væsentlige oplysninger omkring både garagen såvel som forhold ved ejendommens grund, fundering og jordforhold, som selvsagt kan tillægges betydning i sagen. Der er tale om faktuelle forhold, som Ankenævnet ikke skal se bort fra, blot fordi ejerskifteforsikringens dækning ikke omfatter carporten.

Tryg anfører, at der er udført tilstrækkelige undersøgelser, inden Tryg afviste af dække sagen. Dette bestrides, da det direkte fremgår af de geotekniske undersøgelser, at skadens omfang mv. ikke kan fastlægges uden foretagelse af yderligere undersøgelser. Desuagtet [geoteknikfirmas] anbefalinger har Tryg imidlertid valgt ikke at få foretaget sådanne undersøgelser.

Det gøres som hidtil gældende, at taksatorrapporten og rapporten fra [geoteknikfirma] løfter bevisbyrden for, at skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. klagers principale påstand. Det bemærkes imidlertid, at omfanget af skaderne kan være større, end det fremgår af de foreliggende undersøgelser, hvorfor Tryg bør foretage de fornødne undersøgelser til fastlæggelse af skadernes omfang som anbefalet af [geoteknikfirma].

Det gøres gældende, at Tryg uretmæssigt og på utilstrækkeligt oplyst grundlag har afvist at dække sagen, idet Tryg som minimum burde have foretaget de ovenfor omtalte supplerende undersøgelser for at kunne bedømme, hvorvidt skaden var omfattet af ejerskifteforsikringen.

...

1.3 Vedr. betingelserne pkt. 6.2

Det fastholdes indledningsvist, at det lige netop er forhold ved grunden og/eller fejlfundering, som i denne sag er årsag til og allerede har medført skade på bygninger, men tillige medfører nærliggende risiko for yderligere skader herpå. Skaderne – og i al fald risici for skaderne samt forholdene ved grunden, som har påvirket husets fundering og terrændæk – var tilstede ved klagers overtagelse af ejendommen.

Der er således tale om dækningsberettigede skader på ejendommen, som Tryg er pligtig at afholde udbedringsomkostningerne til.

Det bestrides, at det udvidede dækningsomfang i henhold til ejerskifteforsikringens begreb 'forhold ved grunden' ikke omfatter jordbundsforhold mv., og at Trygs 'forklaring' om ekstrasikringen kan tillægges betydning: *'Udvidelsen er mestendels tiltænkt og anvendt i forbindelse med at oversiden af grunden har været så højt, at det har påvirket bygningen.'*

Udsagnet er udokumenteret, og såfremt Tryg er af den opfattelse, at den udvidede dækning alene omfatter skader af ovennævnte uforståelige forhold, er det Trygs risiko, at Tryg så ikke har valgt

en sådan formulering i forsikringsbetingelserne. Evt. uklarheder i forhold til dækningen, som måtte affødes af formuleringen af forsikringsbetingelserne, skal komme Tryg til skade i kraft af dennes rolle som koncipist og som den stærke part i aftaleforholdet med en forbruger.

Det gøres gældende, at den udvidede dækning lige netop er tiltænkt forhold af den art, som klager har anmeldt, hvorfor skaden er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning som omtalt i klagers tidligere indlæg.

Det forhold, at der ikke tidligere er anmeldt revnedannelser i ejendommen, kan ikke tillægges betydning. Som præciseret tidligere var det en af klager antaget professionel håndværker, som under en gennemgang af ejendommen fandt revnedannelserne og opfordrede til, at skaden blev anmeldt til forsikringen og gennemgået detaljeret. Det bestrides, at det skulle være forventeligt af en lægmand – hverken klager eller den tidligere ejer af ejendommen – at opdage skaderne. Tilsvarende blev skaderne heller ikke opdaget af den byggesagkyndige, som udarbejdede tilstandsrapporten.

Selv hvis Ankenævnet mod forventning måtte lægge til grund, at skaden er indtruffet efter klagers overtagelse af ejendommen, fastholdes det, at årsagen til skaden og dermed skaderisici i form af ejendommens jordbundsforhold og/eller fejlagtige fundering, var til stede ved overtagelse af ejendommen og altså er omfattet af den af klager valgte dækning.

Trygs opfattelse af, at det er tørken, som er årsag til skaden, kan ikke tiltrædes. Det gøres i øvrigt gældende, at tørken udelukkende har kunnet påvirke ejendommen som følge af de skaderisici ved ejendommen, der var til stede ved klagers overtagelse. En tørke eller varm sommer kan ikke forårsage de konstaterede skader, uden fejlagtig fundering og/eller jordbundsforhold muliggør dette."

Selskabet har i brev af 20/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes således, at forsikringen ikke dækker forhold i grunden, herunder at der i grunden er konstateret fed lerjord og moræneler i grunden.

Det fastholdes at ejendommen efter de foretagne undersøgelser er funderet på den måde, som man funderede ejendomme på i 1964, hvor ejendommen blev opført, hvorfor det ikke er dokumenteret, at ejendommen er fejlfunderet.

Det fastholdes, at revnedannelsen, der er konstateret mere end 8 år efter overtagelsen ikke var til stede ved overtagelsen, samt at årsagen til revnedannelsen skal findes i det ekstremt tørre vejr, der har udtørret den fede lerjord og moræneleret.

Det fastholdes, at det er klager, der har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade, samt at denne bevisbyrde ikke er løftet. Selskabet vil således ikke ud fra det foreliggende kunne pålægges at foretage yderligere undersøgelser den de der allerede er foretaget."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af taksatorrapport af 23/6 2019 fremgår bl.a.:

"1. Sætninger i bygninger

Ved besigtigelsen er der konstateret væsentlige sætningsskader på beboelsen og garagen, der flere steder ser ud til at være af nyere dato. Det virker som om der indenfor de sidste ca. 10 år er

sket noget, der har påvirket funderingsforholdene. ... vandværk har ikke kunne oplyse væsentlige ændringer i vandudvindingen (lukkede vandboringer eller øget udvinding), men det vurderes at være en oplagt skadeårsag, da det er underligt en ejendom fra 1964 pludselig begynder at falde fra hinanden.

Årsagen kan ikke umiddelbart afklares, men kan være sket noget med grundvandsstanden, så jordlagene under fundamenterne har fået ilt, og en omsætning af evt. organisk materiale er begyndt. En mulighed er også en hævnning af grundvandet så fint materiale (silt) er blevet ustabil. Flisebelægningerne omkring bygningerne er ligeledes meget ujævne. Der bør laves en geoteknisk undersøgelse, så årsagen forhåbentlig kan afdækkes.

Der er tale om væsentlige skader på beboelse samt garage/udhus og reserven anslås til 500.000-1 mil."

Af rapport af 17/7 2019 fra geoteknikfirma fremgår bl.a.:

"Geoteknisk rapport

...

1 Besigtigelse

[Geoteknikfirma] har ved tilsyn den 2. juli 2019 foretaget en generel udvendig besigtigelse. I parcelhuset ses mindre revnedannelser, som tolkes som en mindre sætning af det nordøstlige hjørne. I garagen ses store revnedannelser af det vestlige hjørne af gasbeton.

2 Konklusion

Vores boringer og gravninger viser, at hus og garage er funderet på sætningsgivende aflejringer af blandet fyld. Fast bund træffes således 1,0-1,6 m under terræn.

Det vurderes, at fejlfunderingen omfatter den nordlige gavl af parcelhuset og formentligt hele den murede del af garagen, men det endelige omfang må fastlægges ved supplerende gravninger til fundamentsunderkant eller under forstærkningsarbejdet.

Der må fortsat forventes sætninger af fundamentet pga. en fortsat forbrænding af det organiske indhold i det konstaterede fyld. Det anbefales derfor, at bygningens fundamenter lokalt forstærkes ved en sektionsvis understøbning. Det anbefales, at bygningens indvendige fundamenter forstærkes ved nedramning af ministålpæle. Gulve mod jord udføres mest økonomisk som selvbærende jernbetondæk.

3 Markarbejde

Der blev i juli 2019 udført 2 stk. geotekniske prøveboringer uden foringsrør samt 2 stk. prøvegravninger udgravet til fundamentsunderkant. I boringerne blev der udført styrkeforsøg i alle relevante aflejringer, ligesom betydende laggrænser blev indmålt.

...

4 Laboratorieforsøg

På de optagne prøver er der udført geologisk bedømmelse samt bestemmelse af jordens naturlige vandindhold.

...

5 Geologiske forhold

Under muld, overjord og fyld træffes en øvre zone af postglaciale flydejordsaflejringer af sand. Herunder træffes glacielle aflejringer af moræneler og morænesand med indlejret smeltevandssler og -sand.

...

6 Grundvandsforhold

Ved borearbejdets afslutning er der i borerne konstateret et frit vandspejl, som angivet i skema:

Tabel 6.1

Boring nr.	Terræn kote	Vandspejls kote	Dybde under terræn
1	30,95	27,55	3,40 m
2	30,95	28,15	2,80 m

Da vandspejlet ikke var i ro på pejlingstidspunktet, må der foretages en vandspejlskontrol, såfremt det reelle vandspejl ønskes oplyst. Der er monteret pejlerør i begge borer for senere kontrol.

Eventuelt tilløbende vand i udgravninger til en forstærkning kan fjernes ved en simpel lænse-pumpning. De konstaterede jordbundsforhold er overvejende ikke selvdrænende.

7 Funderingsforhold

Med de konstaterede forhold kan en forstærkning af fundamentet foretages i geoteknisk kategori 2.

Det eksisterende fundament er udført som et in-situstøbt fundament med fundamentsunderkant som vist i skema:

Tabel 7.1

Gravning nr.	Terræn kote	Funderingsforhold	
		FUK Kote	Dybde under terræn/gulv
1	30,95	30,45	0,50 m
2	30,95	29,90	1,05 m

Overside bæredygtige lag for fundamentet (OBL-niveau) og overside bæredygtige lag for gulve mod jord (AFR-niveau), fremgår af skema:

Tabel 7.2

Boring nr.	Terræn kote	Funderingsforhold		Gulve mod jord	
		OBL-kote	Dybde under terræn	AFR-kote	Dybde under terræn
1	30,95	29,35	1,60 m	29,35	1,60 m
2	30,95	29,95	1,00 m	29,95	1,00 m

'OBL' angiver overside af bæredygtige aflejringer for fundamenter. 'AFR' angiver niveau for af-rømning af muld og overjord til opbygning af normalt sætningsfrie gulve samt normalt befæstede arealer.

Det fremgår af skemaerne, at bygningen ikke er funderet på bæredygtige aflejringer ved prøve-gravningen. Der henvises til afsnittet om sætningsforhold og udbedringsforslag.

...

9 Sætningsforhold

Bygningen har været udsat for sætninger pga. det konstaterede fyldlag. Der må fortsat forventes sætninger pga. en fortsat forbrænding af det organiske indhold i fylden.

10 Gulve – Terrændæk

[Geoteknikfirma] har ikke udført undersøgelser af gulve mod jord. Med de konstaterede forhold udføres sætningsfrie gulve mest økonomisk som selvbærende jernbetondæk.

11 Udbedringsforslag

Det skønnes, at fejlfindingen omfatter bygningens nordlige gavl og garagens nordvestlige hjørne, men det endelige omfang må fastlægges ved supplerende prøvegravninger eller under forstærkningsarbejdet.

Forstærkningen kan foretages ved en sektionvis understøbning.

...

Forstærkningen af de indvendige vægge samt gulve mod jord udføres formentligt mest økonomisk med nedrammede ministålpæle. Herefter opspændes traverser under de indvendige vægge. Gulve mod jord udføres som selvbærende jernbetondæk, båret af de rammede ministålpæle."

Taksator har i mail af 19/7 2019 til selskabets sagsbehandler bl.a. bemærket:

"Vandspejlet havde formodentlig ikke fundet det helt normale niveau ved undersøgelsen, men det er stadig langt nede 2,8-3,4 m. Bygningen står på gammel bygningsrester, men set i forhold til den formodentlige pludselige forværring af sætningerne, kunne det jo delvis tyde på en tørkeskade."

Ingeniøren fra geoteknikfirmaet, der har udarbejdet rapport i sagen, har i mail af 15/8 2019 til taksator bl.a. anført:

"Som vi talte om, kan årsagen til din skade er opstået nu, selvom du har boret i huset i mange år være, at bygningen er funderet på fyld over et lerlag af fed, siltet ler, som er følsom for den varme tørre sommer, vi havde sidste år. Fed siltet ler udtørres meget i tørre perioder og er længe om at genvinde sin størrelse/form efter vandtilførsel igen. Det kan være denne ekstreme udtørring sidste år, der har sat gang i sætningsprocessen af dit hushjørne."

Selskabet har i mail af 23/8 2019 til klageren bl.a. bemærket:

"Du har anmeldt, at der er revner/sætninger flere steder – som [taksator] har besigtiget. Det gør sig primært gældende på nord/øst-siden, hvorfor det er det, vores vurdering tager afsæt i. Den geotekniske rapport undersøger netop hushjørnet mod N/Ø, men det betyder ikke, at vi ikke har taget højde for resten af de revner, der er konstateret i relation til dette."

I notat af 2/9 2019 fra ingeniørfirma hedder det bl.a.:

"1. Indledning

I forbindelse med en forsikringssag som omhandler revnedannelse og deformationer i murværk i et enfamilieshus, er [ingeniørfirma] blevet anmodet af bygherreinde ... om at udarbejde et notat med en uvildig vurdering af en skadesundersøgelse.

Skadens undersøgelsen er udarbejdet af [geoteknikfirma] på opfordring af konsulent fra Tryg. [Ingeniørfirma] har ikke foretaget en besigtigelse på adressen. Notatet er udarbejdet på baggrund af oplysninger fra BBR og den fremsendte skadesundersøgelse.

2. Sagsbeskrivelse

Huset hvor revnedannelse og deformationer er opstået er beliggende ... Huset er et fritliggende opført i 1964 og har en tage uden kælder. Bygherreinde har konstateret ustabil murværk på husets østside og deformationer af murværk flere steder i huset. Geotekniker har konstateret mindre revnedannelser, som tolkes som mindre sætninger af det nordøstlige hjørne og store revnedannelser i garagen af det vestlige hjørne af gasbetonen.

Geoteknikkerne borer og graver viser at hus og garage er funderet på sætningsgivende aflejringer af blandet fyld. Fast bund træffes således 1,0-1,6 m under terræn.

3. Vurdering

Geoteknikker

Geoteknikkerne vurderer at huset er fejlfunderet som omfatter den nordlige del gavl af huset og formentligt hele den murede del af garagen. Geoteknikkerne vurderer at der forsat forventes sætninger af fundamentet.

[Ingeniørfirma]

På baggrund af den geotekniske rapport vurderes det at huset er fejlfunderet. Fundamenter skal som udgangspunkt altid føres min. til bæredygtigt lag eller frostfri dybde. Hvilket ikke er tilfældet med dette hus.

4. Viderearbejde/undersøgelse

Geoteknikker

Geoteknikker forslår at omfanget af fejlfundering må endelige fastlægges ved supplerende gravninger til fundaments underkant eller under forstærkningsarbejdet.

Geoteknikkerne anbefaler at:

- Bygnings fundamenter lokalt forstærkes ved en sektionsvis understøbning
- Bygnings indvendige fundamenter forstærkes ved nedramning af ministålpæle
- Terrændæk udføres som selvbærende jernbetondæk.

Geoteknikker vurderer at det er nødvendigt at der udarbejdes et understøbningsprojekt/forstærkningsprojekt på ovenstående arbejde der indeholder:

...

[Ingeniørfirma]

Der skal foretages yderlige undersøgelser i form af borer, prøvegravninger og besigtigelse for endeligt at fastlægge skadens omfang. Efterfølgende skal der udarbejdes et forstærknings-/understøbningsprojekt som beskrevet ovenfor."

Ingeniørfirmaet har i notat af 5/12 2019 bl.a. anført:

"2. Besvarelse af spørgsmål og kommentar på udtalelser

I nedenstående afsnit fremgår spørgsmål fra Advokat samt udtalelser fra geoteknikker og forsikringselskab.

Udtalelser fra [geoteknikfirma] (geoteknikker).

Som vi talte om, kan årsagen til din skade er opstået nu, selvom du har boret i huset i mange år være, at bygningen er funderet på fyld over et lerlag af fed, siltet ler, som er følsom for den varme tørre sommer, vi havde sidste år. Fed siltet ler udtørres meget i tørre perioder og er længe om at genvinde sin størrelse/form efter vandtilførsel igen. Det kan være denne ekstreme udtørring sidste år, der har sat gang i sætningsprocessen af dit hushjørne.

Kommentar fra [ingeniørfirma]

Ovenstående udtagelse er ikke relevant da hovedproblematikken går på om huset er funderet på bæredygtig jord og ikke årsagen til at fundamentet sætter sig i sætningsgivende aflejringer.

Udtalelser fra Tryg (Forsikringsselskab)

Vedrørende selve ejendommens funderingsdybde fremgår det af tabel 7.1, at ejendommen er funderet til en dybde på 1,05 meter, eller omkring 15 cm dybere end den i BR61 foreskrevne funderingsdybde. Samtidig fremgår det af rapportens tabel 7.2, at oversiden af bæredygtige lag for et fundament ved boreprøve 2 blev konstateret i en dybde på 1,00 meter, eller 5 cm over funderingsdybden. Ud fra disse oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at ejendommens fundament afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Kommentar fra [ingeniørfirma]

Iht. BR61 skal fundamenter min. føres til frostfri dybde (0,9 m) når særlige jordbundsforhold ikke begrunder en større dybde. Fundaments dybde dikteres derfor ikke udelukkende af frostfri dybde, men også af jordbundsforholdene. Iht. til BR61 er den foreskrevne dybde af fundamentet ikke kun frostfri dybde men den dybde hvor der træffes bæredygtig jordlag og som minimum frostfridybde.

If. den geotekniske rapport [geoteknikfirma] skønnes det at huset ikke er funderet på bæredygtig jord hvilket vil sige at jordbundsforholdene begrunder en større dybde end frostfri dybde.

Der skal udføres flere borer og prøvegravninger på grunden ved hovedhuset for at komme nærmere hvilken dybde at bæredygtig jordlag træffes og hvor dybt at huset er funderet, se kommentar fra [ingeniørfirma] på næste side.

Udtalelser fra Tryg (Forsikringsselskab)

Forholdet er først konstateret efter en ekstrem tør sommer efterfulgt af et meget vådt forår, og henset til, at der er konstateret aflejringer af ler moræneler, er det væsentligt mere sandsynligt, at det er morænelers udsving, der har medført skaderne. Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at årsagen til forholdet er udsving i moræneler, som befinder sig i grunden, hvorfor forholdet ikke er omfattet af udvidelsen på Ekstrasikring.

Kommentar fra [ingeniørfirma]

Ovenstående udtagelse er ikke relevant da hovedproblematikken går på om huset er funderet på bæredygtig jord og ikke årsagen til at fundamentet sætter sig i sætningsgivende aflejringer.

Spørgsmål fra [klagerens advokat] (Advokat)

Vurdere behovet for supplerende undersøgelser/rapporter for at fastlægge skadernes omfang.

Kommentar fra [ingeniørfirma]

Der skal udarbejdes en ny geoteknisk rapport som fastlægger dybde af eksisterende fundament og niveau af bæredygtig lag. Ydermere skal der foretages en besigtigelse af en statiker som kan udarbejde et notat med en beskrivelse af skadernes omfang på murværket og forstærkning- eller udbedringsforslag.

Underkant og underlag af eksisterende fundament skal fastlægges ved prøvegravninger og håndboringer. Niveau af bæredygtig lag skal fastlægges med boring med borerig. Prøvegravninger og håndboringer skal ske ved hver af hovedhusets 4 sider og boringer med borerig i nærheden af hovedhuset sider.

Prøvegravning skal føres til fundamentsunderkant og funderingsdybden skal registreres. I bunden af gravninger skal der udføres geotekniske håndboringer som føres 2,0 m under terræn. Geoteknisk boring med en borerig udføres som en 4" foret boring, der er ført 10,0 m under terræn. Under grave- og borearbejdet udtages poseprøver af de forskellige jordlag, og udføres vingeforsøg til bestemmelse af den udrænedede forskydningsstyrke, cu, i lerede aflejringer.

Spørgsmål fra [klagerens advokat] (Advokat)

Vurdere om de to boreprøver vedr. ejendommens funderingsdybde er repræsentative for, hvor dybt ejendommen er funderet, og hvor bæredygtige lag træffes.

Kommentar fra [ingeniørfirma]

De to prøver at ikke repræsentative for endeligt at fastlægge fundamentsdybden og niveau af bæredygtigjordlag da kun er udført en prøvegravning og boring ved hovedhuset fundament. Der skal som minimum udføres boringer og prøvegravninger på to modsatte sider af hovedhuset og i dette tilfælde i hver af hovedhusets 4 sider."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"2 Hvad er omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

...

3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen

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

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

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

Bemærk

Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1 Forhold, som 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 en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)

...

5.3 Forhold på grunden

Dækningen omfatter forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger.

Dækningen omfatter ikke skader som skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedslivningsanlæg og septiktanke) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1964 og er overtaget af klageren den 14/4 2011. Der er i 1989 opført garage/udhus. Klageren anmeldte den 28/5 2019, at der er konstateret sætnings-skader på ejendommen, herunder revner, ustabilt murværk, deformation af murværk, og at muren på østsiden giver sig. Hun har anført, at de tekniske undersøgelser har vist, at huset er fejlfunderet, og hun kræver dækning for forstærkning af indvendige fundamenter ved nedramning af ministålpæle og udførelse af gulv som selvbærende jernbetondæk samt dækning for udgifter til advokat- og byggeteknisk rådgivning. Subsidiært kræver hun, at selskabet udfører supplerende undersøgelser af ejendommen.

Selskabet har afvist dækning og har anført, at husets fundering er sædvanlig, og at revnedannelserne ikke var til stede ved overtagelsen, men skyldes det ekstremt tørre vejr i sommeren 2018, som har udtørret den fede lerjord og moræneleret under huset.

Selskabets taksator har i rapport af 23/6 2019 anført, at der på beboelsen og garagen kunne konstateres væsentlige sætningsskader, der flere steder så ud til at være af nyere dato. Han anfører, at det virker som om, at der inden for de sidste ca. 10 år er sket noget, som har påvir-

ket funderingsforholdene. Han anfører, at der bør laves en geoteknisk undersøgelse, så årsagen forhåbentlig kan afdækkes.

Af geoteknisk rapport af 17/7 2019 rekvireret af selskabet fremgår det, at der ved huset ses mindre revnedannelser, som tolkes om en mindre sætning af det nordøstlige hjørne. I garagen ses store revnedannelser af det vestlige hjørne. Der blev udført to prøveboringer/ prøvegravninger ved henholdsvis garagemur ca. 4-5 m nord for huset (BO1/PG1) og ved husets nordgavl (BO2/PG2). BO1/PG1 ved garagen viste, at oversiden for bæredygtigt lag her var 1,6 m under terræn. BO2/PG2 ved husgavl viste, at oversiden for bæredygtigt lag her var 1,0 m under terræn, og at der her var funderet til 1,05 m under terræn/gulv. Det anføres, at der under muld, overjord og fyld træffes en øvre zone af postglaciale flydejordsaflejringer af sand. Herunder træffes glaciale aflejringer af moræneler og morænesand med indlejret smeltevandsler og -sand. Geoteknikfirmaet konkluderer, at fejlfunderingen omfatter den nordlige gavl af parcelhuset og formentlig hele den murede del af garagen, men at det endelige omfang må fastlægges ved supplerende gravninger eller under forstærkningsarbejdet. Der må fortsat forventes sætninger af fundamentet pga. en fortsat forbrænding af det organiske indhold i det konstaterede fyld. Det anbefales derfor, at bygningens fundamenter lokalt forstærkes ved en sektionsvis understøbning. Det anbefales, at bygningens indvendige fundamenter forstærkes ved nedramning af ministålpæle. Gulve mod jord udføres mest økonomisk som selvbærende jernbetondæk.

Geoteknikeren har i en mail af 15/8 2019 til taksator anført, at årsagen til, at skaden er opstået nu, kan være, at bygningen er funderet på fyld over et lerlag af fed, siltet ler, som er følsom for den varme, tørre sommer i 2018. Fed siltet ler udtørre meget i tørre perioder og er længe om at genvinde sin størrelse/form efter vandtilførsel igen. Det kan være denne ekstreme udtørring i 2018, der har sat gang i sætningsprocessen af hushjørnet.

Klagerens rådgivende ingeniør har i notater af 2/9 2019 og 5/12 2019 anført, det på baggrund af geoteknikfirmaets undersøgelser vurderes, at huset er fejlfunderet, fordi huset ikke er funderet på bæredygtig jord, idet jordbundsforholdene begrunder en større fundamentsdybde end frostfri dybde (0,90 m). Det anføres, at der bør udføres flere boringer og prøvegravninger langs

huset for at undersøge nærmere, i hvilken dybde der træffes bæredygtigt jordlag, og hvor dybt huset er funderet. Der bør desuden foretages besigtigelse af en statiker, som kan beskrive skadernes omfang på murværket og forstærknings- eller udbedringsforslag.

Nævnet bemærker indledningsvist, at klageren efter almindelige forsikringsretlige principper har bevisbyrden for, at der er en dækningsberettigende skade på ejendommen.

Nævnet bemærker videre, at ejendommens garage ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes § 2, idet denne bygning blev undtaget fra gennemgang af den bygningssagkyndige ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten.

Nævnet bemærker desuden, at klageren har tegnet "ekstrasikring", der ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 5.3 omfatter "forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger."

Klagerens skadeanmeldelse angår, at husets fundering er mangelfuld i forhold til de aktuelle jordbundsforhold, og at der som følge heraf er sket sætningsskader på huset. Det er et skadeforhold, som er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning, hvis skadeforholdet i øvrigt opfylder forsikringsbetingelserne herfor. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der i øvrigt er forhold ved grunden ud over jordbundsforhold – eksempelvis forhold vedrørende terræn eller beplantning – der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger. Nævnet finder, at ekstrasikringen herefter ikke udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for så vidt angår de anmeldte skader, og at klagerens skadeanmeldelse må vurderes efter forsikringens basisbetingelser.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var sætningsskader på beboelsesbygningens murværk eller andre fysiske forhold ved murværket, som udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet lægger til grund, at de anmeldte sætningsskader på murværket er opstået i klagerens ejertid. Murværksskaderne på beboelsesbygningen er derfor kun

dækningsberettigende, hvis disse er en følge af et i øvrigt dækningsberettigende forhold ved ejendommen – eksempelvis ved ejendommens fundering som anmeldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der er funderingsfejl ved beboelsesbygningen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de to prøveboringer/prøveudgravninger, som geoteknikfirmaet har udført, ikke giver et tilstrækkeligt sikkert grundlag for at kunne fastslå, at der er funderingsmangler ved beboelsesbygningen, som kan føre til et krav om forsikringsdækning. Prøveboring/prøveudgravning BO1/PG1, der viste fast bund 1,6 m under terræn, er udført ved garage/udhus og ifølge geoteknikrapportens oversigtsfoto ca. 4-5 m fra beboelsesbygningen. Prøveboring/prøveudgravning BO2/PG2 viste fast bund 1,0 m under terræn og en fundamentsdybde på 1,05 m. Der er således på dette sted funderet til fast bund og i øvrigt dybere end til frostfri dybde på 0,9 m, jf. herved bygningsreglement BR61.

Nævnet har også lagt vægt på, at revnedannelser mv. er anmeldt/konstateret i maj 2019 og således over 8 år efter overtagelsen og ca. 55 år efter husets opførelse. Revnedannelserne er konstateret efter den ekstraordinært tørre og varme sommer i 2018. Det er velkendt, at fed ler i undergrunden under sådanne omstændigheder kan tørre ud, hvilket kan give sætningsskader på ejendommen. Geoteknikfirmaet har i mail af 15/8 2019 anført, at dette er en mulig skadeårsag. Nævnet finder, at en sådan skade, som opstår efter overtagelsen, og som ikke kan henføres til, at fundamentet er udført nævneværdigt ringere end almindelig praksis for tilsvarende huse af pågældende alder, eller ringere end anført i bygningsreglementet på opførelsestidspunktet, ikke er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen.

Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagen ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale, at der udføres yderligere undersøgelser på den forsikrede ejendom. Nævnet har – ud over ejendommens alder og det oplyste om, at de anmeldte sætningsskader er konstateret 8 år efter overtagelsen og efter en helt usædvanlig varm og tør sommer – blandt andet lagt vægt på,

Ankenævnet *for* Forsikring

28.

94559

dels at klageren har bevisbyrden for, at der er dækningsberettigende skade, dels at selskabet allerede har betalt for undersøgelser ved taksator og et geoteknisk firma.

Nævnet kan herefter heller ikke pålægge selskabet at betale klagerens allerede afholdte udgifter til advokat- og byggeteknisk rådgivning, idet der ikke er påvist en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings