

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. februar 2023 blev i sag nr. 98004:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 12/3 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen omhandler revner og brud i fundament, sokkel og vægge i det sydvestlige hjørne af det forsikrede hus. Nogle af disse er så alvorlige at de har givet et brud på klimaskærmen og ved observationer over de senere år er det tydeligt at de ikke er i ro.

Gjensidige anerkender at det er en skade i forhold til forsikringsbetingelserne men tvisten opstår omkring hvad årsagen er og hvordan det skal udbedres.

Der er blevet udarbejdet adskillige geotekniske rapporter som konkluderer at huset er funderet på fed ler og variationer i vandindholdet i denne ler kan få den til at svinde og svælde hvilket kan medføre de observerede revner. Rapporterne indikerer også at dele af huset kan være funderet på fyldjord med organisk indhold hvilket kan forklare de observerede skævheder i huset (det sydvestlige hjørne vurderes at være sunket ca. 5 cm).

Rapporterne foreslår to forskellige muligheder for udbedring:

1. En understøbning af det eksisterende fundament således at det føres tilstrækkeligt dybt til ikke at påvirkes af lerets bevægelser
2. At et nærtstående træ fældes og fundament/sokkel/murværk forstærkes med jernarmering for undgå at revnerne udgør en svækkelse.

Gjensidige afviser fuldstændigt den første løsning selvom den i den seneste rapport (20200917 – [geoteknisk virksomhed 2]) nævnes som den første og man derfor må forvente at [geoteknisk

virksomhed 2] mener at det er den korrekte løsning. Også tidligere rapporter (20170127 – [geoteknisk virksomhed 1]) har nævnt denne løsning men den anerkendes heller ikke af Gjensidige.

Gjensidige holder fast i problemet skal løses ved at træet fældes men vil ikke acceptere de andre tiltag (jernarmering) der nævnes i rapporten (20200917 – [geoteknisk virksomhed 2]) med henvisning til at det skulle være en forbedring. Vi mener dog ikke at det er en forbedring at en skade udbedres på en sådan måde at fundament/sokkel/murværk ikke efterlades svækket.

Det skal også nævnes at Gjensidige ikke kan føres bevis for at fældning af træet vil løse problemet. [geoteknisk virksomhed 2's] seneste rapport (20200917 – ...) skriver at træet 'vurderes' til at være en medvirkende (og ikke enkeltstående) årsag til problemet. [Geoteknisk virksomhed 2] har endda i deres første rapport (20170321 – ...) skrevet at de mener at fundamentet er ført for dybt til at træet kan medvirke til problemet. Vi må derfor konkludere at fældning af træet ikke kan stå alene.

Herudover skriver [geoteknisk virksomhed 2] (20200917 – ...) at det kan tage nogle år fra træet bliver fældet til revnerne holder op med at udvikle sig. Andre kilder indikerer at det kan tage betydeligt længere tid (op mod 10 år). Dette kombineret med usikkerheden omkring om og hvor meget træet påvirker revnedannelsen medfører at der vedbliver at være en 'nærliggende risiko for skader' jævnfør forsikringsbetingelserne 18.3.

Baseret på rapporterne vurderer vi at fundamentet ikke er lavet stærkt nok eller dybt nok til at kunne modstå de påvirkninger det udsættes for på det underlag hvorpå huset er bygget. Dette understøttes af at både [geoteknisk virksomhed 1] (20161109 ...) og [geoteknisk virksomhed 2] (20200917 ...) anbefaler jernarmering af fundamentet og både [geoteknisk virksomhed 1] (20170127 ...) og [geoteknisk virksomhed 2] (20200917 ...) anbefaler understøbning af fundamentet.

Slutteligt skal det bemærkes at Gjensidige allerede har været nødt til, i en anden skadesanmeldelse, at anerkende problemer med husets fundering omkring 1 meter fra det hushjørne hvor den nærværende skade er.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Gjensidige skal betale for understøbning af husets fundament til bæredygtig bund samt for udbedring og forstærkning (jernarmering) af de opståede revner således at de ikke udgør en svækkelse af fundament, sokkel og murværk

subsidært

Gjensidige skal betale for udbedring og forstærkning (jernarmering) af de opståede revner således at de ikke udgør en svækkelse af fundament, sokkel og murværk og husets fundament bringes i en sådan tilstand at det kan holde til de belastninger det udsættes for i den undergrund hvorpå huset er bygget."

Selskabet har i brev af 25/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage over vores vurdering af årsag og udbedring af anmeldt sætning i ejendommen.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et en-familiehus opført i 1962. Den 12. juni 2015 udarbejdes tilstandsrapport (bilag A). Vores forsikringstager tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode pr. 1. september 2015 (police bilagt klagen). Forsikringsbetingelser nr. 2535003 er gældende (bilag B).

Tilstandsrapport

Tilstandsrapporten indeholder anmærkning om revne i soklen mod syd, jf. punkt 4.2. Ligesom sælger oplyser i sine oplysninger (punkt 4.3), at der tidligere er udført reparation af sætning i væg mod nord og syd.

Overordnet sagsforløb

Den 15. oktober 2015 anmelder klager revne/sætning ved ejendommens sydvestlige hjørne, som afvises. Den 20. maj 2016 anmeldes at søjle, som står væk fra hushjørne samt stolpe, som støtter tag er sunket 15 cm. Det anmeldte besigtiges af taksator 1 (...), der anerkender dækning til efterfundering til 3 bærende stoler ved udhæng mod syd, som har sat.

Taksator 1 anmoder [geoteknisk virksomhed 4] ([geoteknisk virksomhed 1]) om at udarbejde rapport. Rapporten foreligger den 9. november 2016. [Geoteknisk virksomhed 1] har foretaget 2 geotekniske prøveboringer ved søjlerne. Herefter konkluderes, at søjlerne – og muligvis dele af huset – er funderet på fyldaflejringer. Der registreres revnedannelser på huset og der skønnes niveau-forskel på 4-5 cm mellem husets nordøstlige og sydvestlige hjørne.

[Geoteknisk virksomhed 1] bemærker i rapporten, at konklusionen bygger på 2 boringer (ved søjlerne), og at der kan være varierende bundforhold under den øvrige del af huset. [Geoteknisk virksomhed 1] anfører ligeledes, at beplantning med løvfældende træer og buske skal begrænses, og at disse tiltag er ekstremt vigtige, da risiko for skader ellers forøges drastisk.

Rapporten angiver ikke et entydigt billede og den 27. januar 2017 udarbejdes ny rapport fra [geoteknisk virksomhed 1] for yderligere vurdering. På baggrund af 1 prøveboring og 3 gravninger til underkant af søjlers fundament konkluderes det, at stolperne er funderet på omgravet lerfyld med varierende organisk indhold. [Geoteknisk virksomhed 1] vurderer, at sætningerne på husets sydvestlige hjørne også kan relateres til ukorrekt fundering på aflejringer af fyld med varierende organisk indhold. [Geoteknisk virksomhed 1's] konklusionen baserer sig igen på undersøgelsen ved søjlerne, og ikke under selve bygningen. Det bemærkes i rapporten, at der er betragtelig risiko for, at aflejringer i områder under fundamenterne påvirkes af de nærtliggende træer.

Taksator 1 vurderer, at ingen af rapporterne fra [geoteknisk virksomhed 1] giver et entydigt svar på, om der fortsat er risiko for sætninger på hushjørnet mod sydvest. Taksator 1 anmoder derfor [geoteknisk virksomhed 2] om at udføre supplerende undersøgelse med særlig fokus på ejendommen.

Den 21. marts 2017 modtager vi rapport fra [geoteknisk virksomhed 2]. På baggrund af frigravning af fundamentet samt håndboring gennem kældergulvet i ejendommens sydvestlige hjørne konkluderes, at den ret fede ler truffet under fundament kan være årsag til revnedannelser og differenssætninger, da ler påvirkes af vandindholdet – svinder ved udtørring. Det vurderes på dette tidspunkt, at det nærtstående træ ved det sydvestlige hjørne af huset ikke er medvirkende årsag, men derimod er udtørring fra kælderen en medvirkende årsag. [Geoteknisk virksomhed 2] konkluderer, at mulige fremtidige deformationer ikke vil overstige de til dato registrerede, men alene give mindre revnedannelser, som er ubetydelige.

Herefter afviser Taksator 1 forsikringsdækning til en efterfundering på det sydvestlige hjørne med henvisning til, at det af rapporten fremgår, at jordlaget under husets sydvestlige hjørne er fundet på ler, og at sammensætningen og vandindhold ikke udgør en risiko for egentlig skadelige sætninger, men at der kan forekomme mindre revner. Taksator 1 har forud for dette (den 14. juni 2016) accepteret, at de 3 sunkne stolper udgør et dækningsberettiget forhold, og de 3 stolper skal funderes ved, at føres til bæredygtige lag af glacialt moræneler, jf. oplæg fra [geoteknisk virksomhed 1].

Den 3. juli 2020 anmelder klager på ny revner ved det sydvestlige hjørne af ejendommen, som tidligere er behandlet og afvist. Klager har i den mellemliggende periode indhentet en rapport med administrativ vurdering fra [geoteknisk virksomhed 3] om indholdet i de tidligere to rapporter udarbejdet ved [geoteknisk virksomhed 1] (af 9. november 2016 og 27. januar 2017) samt rapport 1 fra [geoteknisk virksomhed 2] af 21. marts 2017. [Geoteknisk virksomhed 3's] bemærkninger fremkommer i rapport af 20. juni 2017.

Sagen overdrages herefter til taksator 2 (ingeniør ...), som beder [geoteknisk virksomhed 2] om at foretage ny besigtigelse og vurdering.

[Geoteknisk virksomhed 2's] rapport 2 foreligger den 17. september 2020. Af rapporten fremgår det, at der udvendigt konstateres revnedannelser på facaderne mod nord, syd og vest. Ved den indvendige besigtigelse konstateres flere revnedannelser i stue- og kælderplan. Revnevidden varierer mellem hårfine revner til ca. 5 mm., og at revnerne antyder mere en åbning frem for en forskydning. Det anføres videre i rapporten, at 2 store træer vokser ca. 5 m fra ejendommens vestvendte facade, hvoraf det største træ står ved ejendommens sydvestlige hjørne, hvor revnerne er mest udtalt. Endelig nævner rapporten, at undersøgelsen nu tillod en mere dækkende undersøgelse af revnerne, ligesom mulighed for at observere revnernes udvikling over et par år (2016/17 – 2020).

[Geoteknisk virksomhed 2] konkluderer, at en udtørring i det underliggende ler, som bl.a. kan skyldes nærliggende bevoksning, medfører at leret vil svinde og medføre sætninger, og under henvisning til den tidligere undersøgelse, besigtigelsen nu, de geometriske betragtning samt revnernes udvikling over de sidste par år, vurderer [geoteknisk virksomhed 2], at den ret fede ler truffet under fundamentet i kombinationen med de to store træer mod vest i umiddelbar nærhed er årsag til revnedannelserne og differenssætningerne, som primært er koncentreret omkring netop dette område. [Geoteknisk virksomhed 2] kan dog ikke udelukke, at en eventuel udtørring fra kælderen kan være en medvirkende årsag til udtørring af leret.

Taksator 2 afviser herefter dækning og anfører at hovedårsagen til det anmeldte skyldes de store træer mod vest, som medfører, at leret har trukket sig sammen, hvilket ikke er udtryk for skade i

ejerskifteforsikringens forstand, og forholdet i øvrigt er opstået efter overtagelsen. Taksator 2 anbefaler endvidere at vejledningen fra [geoteknisk virksomhed 2] følges, og de pågældende træer, som ligger tæt på bygningen, fældes.

Klager kan ikke acceptere taksator 2 vurdering og henviser bl.a. til at både [geoteknisk virksomhed 2] og [geoteknisk virksomhed 3] i tidligere rapporter anbefaler en understøbning af kælderen samt revner i fundament/vægge forstærkes ved armering. Klager anfører at ingen af rapporterne endegyldigt konkluderer, at træerne er årsag til skaderne. Herefter fastholder klager, at årsagen til skaderne, er at fundament ikke er ført til bæredygtig fyldjord samt at retningslinjerne for fundering på fede lerarter ikke er blevet fulgt.

Taksator 2 fastholder afgørelsen. Herefter indbringes sagen for Klageansvarlig Enhed (KE). I den forbindelse anmoder vi ekstern rådgiver ([rådgivningsvirksomhed] v/taksator og ingeniør ...) om at besigtige og vurdere det anmeldte, hvor også sagens tidligere rapporter inddrages.

Ekstern rådgivende taksator har efter besigtigelsen gennemgået sagens tidligere rapporter – og i forlængelse heraf haft kontakt med [geoteknisk virksomhed 2] for [geoteknisk virksomhed 2's] vurdering af muligheden for at træffe 'organiske muldrag' længere nede. Dette blev afvist af [geoteknisk virksomhed 2]. [Geoteknisk virksomhed 2] fastholdt, at 'revnedannelserne skyldes det fede lerlag, der er blevet udtørret af selve kælderkonstruktionen og de to store træer ca. 5 meter fra ejendommens vestvendte facade – det største træ står ved ejendommens sydvestlige hjørne, hvor revnerne er mest udtalt. Som et mindre bidrager til forholdene på ejendommen, nævnes også den særlige tørke i sommeren 2018.

[Geoteknisk virksomhed 2] afviser at revnedannelsen skyldes fejlfundering.

Ekstern rådgiver konkluderer i sin rapport, 'at [geoteknisk virksomhed 2's] konklusion må anses for værende fagligt korrekte ud fra de udførte undersøgelser'.

KE gennemgår sagen med rapporter, og finder ikke grundlag for at ændre afgørelsen. Afgørelsen fastholdes i svar af 9. januar 2022 (bilag C), vi henviser til svaret, også for et mere præcist sagsforløb. Derudover vedlægges klagers bemærkninger til KEs svar samt KE kommentarerer hertil som bilag D.

Alle sagens rapporter er bilagt klagen.

Vores begrundelse for afgørelsen

Der er tidligere meddelt dækning til fundering de 3 bærende stolper ved udhæng mod syd, som har sat sig. Nærværende sag omhandler efterfundering af ejendommen samt udbedring af revner.

Klager har bilagt regning fra [geoteknisk virksomhed 4] af 29. januar 2017 pålydende 20.562,50. Regningen er afregnet af os direkte overfor [geoteknisk virksomhed 4] den 17. februar 2017.

Vi vil i det følgende helt overordnet gentage KEs oprids af rapporterne konklusion med bemærkninger, som sker på baggrund af vurdering af rapport fra ekstern taksatorrådgiver af 26. august 2021.

Rapport fra [geoteknisk virksomhed 1], dateret 9. november 2016 (uddrag)

...

Vi udleder herefter, at [geoteknisk virksomhed 1], har foretaget 2 borer og 2 søjler. Der er ikke foretaget undersøgelser eller borer af selve det sydvestlige hjørne, hvor revnerne er mest udtalte. [Geoteknisk virksomhed 1] oplyser, at der kan være varierende bundforhold under den øvrige del af huset.

[Geoteknisk virksomhed 1] oplyser på baggrund af deres besigtigelse, at der er registreret revnedannelser på huset, og de 'skønner' niveauforskelle 4-5 cm mellem husets nordøstlige og sydvestlige hjørne. De konkluderer, at dele af huset 'muligvis' er funderet på fyldaflejringer. Vi noterer os også, at det anføres, at de løvfældende træer skal begrænses, og at dette er 'uhyre' vigtigt, da risikoen for skader ellers forøges drastisk.

[Geoteknisk virksomhed 1's] vurdering af husets fundering og niveauforskelle beror på et skøn og ikke faktiske undersøgelser, og anførte tiltag skal således vurderes i lyset heraf. [Geoteknisk virksomhed 1] konstaterer dog visuelt og fører til rapport, at de løvfældende træer medfører en markant risiko for forøgelse af skader på bygningen, såfremt de løvfældende træer ikke fældes. Det anføres således allerede i 2016, at løvfældende træer skal fældes, da det ellers vil medføre yderligere skader/ revnedannelser på bygningen.

Rapport fra [geoteknisk virksomhed 1], dateret 27. januar 2017 (uddrag)

...

[Geoteknisk virksomhed 1] udfører 1 boring og 3 prøveopgravninger, men disse borer og prøveopgravninger er igen alene udført ved søjlerne, og ikke ved fundamentet. [Geoteknisk virksomhed 1] konkluderer på baggrund heraf, at sætninger på det sydøstlige hjørne kan relateres til ukorrekt fundering på aflejringer af fyld med varierende organisk indhold, at det stammer fra husets opførelse, og at der ved udgravning af kælderen er tilført ringe jord inden udstøbning af fundamenter, men samtidig at skaderne kan være opstået som følge af senere uforsigtigt gravearbejde. Det anføres også i rapporten – ud fra en visuel betragtning – at der er en betragtelig risiko for, at aflejringerne påvirkes af de nærliggende træer.

Det er væsentligt at bemærke, at rapporten og konklusionerne ikke bygger på egentlige undersøgelser omkring fundamentet, men alene opgravninger og boreprøve ved søjlerne. Der er således fortsat blot tale om skønsmæssige vurdering, som ikke beror på egentlige undersøgelser af hverken fundament eller kælder i det sydvestlige hjørne. Vi bemærker dog, at [geoteknisk virksomhed 1] også i denne rapport gentager, at der er en markant risiko for, at aflejringerne – og dermed revnedannelserne – påvirkes af de nærliggende træer.

Rapport nr. 1 fra [geoteknisk virksomhed 2], dateret den 21. marts 2017 (uddrag)

...

[Geoteknisk virksomhed 2] har for nærmere undersøgelse af revnedannelserne i det sydvestlige hjørne udført en frigravning af fundamentet samt en håndboring af kældergulvet. Ved frigravningen og håndboringen er truffet fed ler under fundamentet. [Geoteknisk virksomhed 2] vurderer, at den fede ler kan være årsag til revnedannelserne og differenssætningerne på det sydvestlige hjørne, da udtørring fra kælderen kan være medvirkende årsag til udtørring af leret. [Geoteknisk virksomhed 2] vurderer på daværende tidspunkt, at træerne ikke er hovedårsag til udtørring af leret. [Geoteknisk virksomhed 2] vurderer, at den fede ler er udtørret igennem længere tid, hvorefter [geoteknisk virksomhed 2] vurderer, at en yderligere udtørring fra kælderen fremadrettet ikke

vil medføre et yderligere betydeligt svind i leret. [Geoteknisk virksomhed 2] vurderer derfor, at de fremtidige sætninger / bevægelser ikke vil overstige de til dato registrerede og kun give anledning til mindre bevægelser.

Rapport fra [geoteknisk virksomhed 3], dateret den 20. juni 2017 (uddrag)

...

Vi noterer os først, at [geoteknisk virksomhed 3] ikke selv har udført undersøgelser, men alene konkluderer på baggrund af de allerede udførte undersøgelser af [geoteknisk virksomhed 1] og [geoteknisk virksomhed 2]. I den forbindelse skal vi igen fremhæve, at [geoteknisk virksomhed 1's] undersøgelser ikke er foretaget under fundament eller kælder, men alene ved søjler, og derfor ikke kan anvendes som dokumentation for sætninger i husets sydvestlige hjørne (fundament og kælder) jf. ovenstående.

For [geoteknisk virksomhed 3's] bemærkning om, at [geoteknisk virksomhed 2's] ikke har boret tilstrækkelig langt ned i forhold til [geoteknisk virksomhed 1] ved søjlerne, må vi henvise til at eksterne rådgivende taksator har drøftet netop dette med [geoteknisk virksomhed 2]. [Geoteknisk virksomhed 2] oplyser, at i relation til den dybde, som [geoteknisk virksomhed 2] har boret til, er der tale om og truffet glaciale aflejringer der gør, at der ikke under disse vil kunne findes organiske muldlag svarende til dem, som er truffet ved søjlerne, jf. rapport fra ekstern taksatorrådgivers rapport (side 13). Udtalelsen underbygges tillige af det udførte vingeforsøg, der bestemte de glaciale aflejringer som værende intakte – og derfor kan der ikke være fyldlag under de glaciale aflejringer/lag. Som følge heraf finder [geoteknisk virksomhed 2] det ikke formålstjenligt, at der bores dybere ned.

Rapport 2 fra [geoteknisk virksomhed 2], dateret den 17. september 2020 (uddrag)

...

[Geoteknisk virksomhed 2] har den 17. august 2020 besigtiget ejendommen såvel indvendigt som udvendigt, herunder foretaget besigtigelse af de konstaterede revner på hele ejendommen. [Geoteknisk virksomhed 2] konstaterer, at revnevidden for de konstaterede revner varierede mellem hårfine revner til ca. 5 mm, og antyder mere en åbning frem for en forskydning, ligesom det også fremgår af rapporten, at størstedelen af revnerne fremkommer i det sydvestlige hjørne.

Det fremgår også af rapporten, at der – ud fra en sammenligning af tidligere optagne fotos – kan være sket en udvikling af revnerne siden 2016/17, men at dette er i et mindre omfang. Vedrørende revnen i kælderen, som i 2017 delvist blev spartlet med gips, ses at revnen har åbnet sig yderligere med 1-2 mm siden da. Heller ikke her ses forskydning i revnen.

I relation til årsagen til de konstaterede revner konkluderer [geoteknisk virksomhed 2] – med udgangspunkt i den tidligere undersøgelse med besigtigelsen og de geometriske betragtninger, her til revnernes udvikling over de sidste par år – 'at den ret fede ler truffet under fundamentet i kombination med de to store træer i umiddelbar nærhed af kælderen, er årsag til revnedannelserne og differenssætninger, der er koncentreret i dette område'. [Geoteknisk virksomhed 2] oplyser endvidere, at de ikke kan udelukke, at en eventuel udtørring fra kælderen kan være en medvirkende årsag til udtørring af leret, men dette vurderes dog ikke at være den primære årsag.

I relation til fremtidige sætninger anføres det i rapporten, at man kan understøbe kælderen's fundamenter, hvilket dog kræver supplerende undersøgelser, men at en lempeligere løsning vil være at fælde de 2 træer, som jf. [geoteknisk virksomhed 2] 'formentlig er den primære årsag til svindet

i leret under fundamentet'. Der vil dog fortsat medføre mindre revnedannelser, idet vandindholdet skal genfinde sit nye naturlige niveau, og det anføres, at udbedring af revnerne bør kombineres med tværgående armering. Endelig anføres, at såfremt der ikke gøres nogen tiltag, vil differenssætningerne formentlig fortsætte med tilhørende revnedannelser.

På baggrund af rapporten fra [geoteknisk virksomhed 2] må det konkluderes, at der ikke er tale om en fejlfinding, men at årsagen til revnedannelser i det sydvestlige hjørne skyldes den fede ler og udtørring, som følge af de 2 større træer, som er placeret i umiddelbar nærhed af det sydvestlige hjørne. Vi noterer os også, at [geoteknisk virksomhed 2] bemærker, at der tilsyneladende er sket en mindre udvikling/forværring af revnerne i det sydvestlige hjørne i de foregående år fra 2016/2017 til 2020, men at dette vurderes at skyldes ovenstående årsager. Den lange og tørre sommer i 2018 nævnes ligeledes, som en muligt yderligere årsag til den mulige udvikling i perioden.

[Geoteknisk virksomhed 2] oplyser således, at den primære årsag til svindet i leret skyldes de 2 træer, som ligger umiddelbart ved det sydvestlige hjørne, og at disse træer bør fældes, men at der fortsat må forventes en udvikling i revnerne indtil vandindholdet i leret har genfundet sit nye naturlige niveau. Efterfølgende vil revnedannelser gå i ro og kan efterrepareres.

Vores sammenfatning

Som det fremgår af rapport 1 og 2 fra [geoteknisk virksomhed 1], må det konstateres, at [geoteknisk virksomhed 1] alene har foretaget boring og gravning ved søjlerne og ikke ved hverken fundament eller husets underliggende kælder. [Geoteknisk virksomhed 1's] konklusioner og vurderinger er således i relation til det sydvestlige hjørne alene baseret på et skøn, og således ikke baseret på en nærmere undersøgelse, hvorfor deres konklusioner omkring husets funderingsforhold ikke kan tages til indtægt for dokumentation for om dækningsberettigende skade.

[Geoteknisk virksomhed 2's] konklusioner beror derimod på fund ved opgravning ved husets fundament og boring i kælderen, foruden besigtigelse og målinger af de konstaterede revner udvendigt og udvendigt med en vurdering over tid. [Geoteknisk virksomhed 2's] vurderinger bygger derfor på mere tilbundsående undersøgelser, som kan danne baggrund for vurdering af forholdet i relation til ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vi hæfter os ved, at [geoteknisk virksomhed 2] oplyser, at årsagen til de konstaterede revner på det sydvestlige hjørne skyldes den fede ler, som er truffet under fundamentet i kombinationen med de to store træer mod vest i umiddelbar nærhed af ejendommen. Vi bemærker, at der er tale om løvfældende træer, som suger meget vand til sig. [Geoteknisk virksomhed 2] oplyser, at en eventuel udtørring fra kælderen (f.eks. hvis kælderen opvarmes) kan bidrage til lerets udtørring, men at dette dog ikke vurderes at være hovedårsagen til udtørringen af leret.

Der er i sagens rapporter ikke grundlag for at konkludere, at der er tale om en fejlkonstruktion af husets fundering. Vi hæfter os ved, at også [geoteknisk virksomhed 1] i deres rapporter påpeger risikoen ved de nærliggende store træer, og at træerne bør fældes, da der ellers er markant risiko for forøgelse af skaderne på bygningen.

Der er således ikke i sagens oplysninger grundlag for at antage, at der skulle være tale om en fejlkonstruktion af husets fundament, som også understreges af det faktiske revne billede både i forhold til placering og omfang.

I overensstemmelse med [geoteknisk virksomhed 's] vurderinger som også tiltrædes af ekstern taksator rådgiver må vi lægge til grund, at de tilkomne revner skyldes ændringer i lerlag som følge af udtørring i funderingens lerlag, forårsaget af de to store træer ved ejendommens facade.

Det må lægges til grund, at træerne er hovedårsag til udtørring, hvorefter en udbedring vil bestå i fældning af træer.

[Geoteknisk virksomhed 2] anbefaler entydigt som udbedringsmulighed, at de to store træer ved ejendommens vestvendte facade fældes, da de vurderer, at dette er den primære årsag til svindet i leret under fundamentet.

Da reetablering af balancen i funderingens lerlag angår træer og således forhold, som er beliggende uden for bygningen, kan vi allerede af den grund ikke deltage i omkostningen til fældning af træer, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16 og 17.

På baggrund heraf må vi fastholde, at vi ikke kan dække udgifterne til fældning af de pågældende træer.

I forhold til klagers ønske om udbedring i form af understøbning skal vi for fuldstændighedens skyld nævne, at i det omfang ejerskifteforsikringen skulle dække omkostninger til udbedring, ville ejerskifteforsikringen alene være forpligtet til at meddele dækning svarende til hvad der kræves til udbedring af den lidte skade, jf. Forsikringsaftaleloven § 39.

Det forhold, at sikrede har et ønske om en dyrere udbedringsmetode, som her en understøbning, vil ikke forpligtige ejerskifteforsikringen, hvis afhjælpning og udbedring kan ske tilstrækkeligt ved en anden og billigere løsning.

I relation til de konstaterede revner i det sydvestlige hjørne, som skyldes svind i leret primært som følge af udtørring må vi meddele, at disse på tidspunktet ved den oprindelige anmeldelse var af en størrelse, som ikke i sig selv opfyldte det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb.

Det er vores opfattelse, at de pågældende revner har udviklet sig i forværrende retning efter overtagelsen – ca. 1-2 mm – som følge af forhold, som ikke er udtryk for dækningsberettigende forhold. [geoteknisk virksomhed 2] omtaler ligeledes mindre revnedannelser, også efter fældning af de nærtstående træer, da vandindholdet i leret skal genfinde sit nye naturlige niveau ([geoteknisk virksomhed 2] rapport 2), hvilket heller ikke er udtryk for dækningsberettigende forhold.

Vi bemærker, at allerede ved [geoteknisk virksomhed 1's] første rapporter fra 2016 oplyser, at træerne bør fældes, da der ellers er markant risiko for forøgelse af skaderne på bygningen. De pågældende træer er fortsat ikke fældet og vil derfor også fortsat medføre en forøgelse af revnedannelserne fremadrettet, hvis de ikke fældes.

På baggrund af sagens foreliggende oplysninger er det vores vurdering, at der på overtagelsestidspunktet ikke har været tale om forhold ved bygningen som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi bemærker i den henseende, at der er tale om en ejendom, som er opført i 1952, og at sammenligningsgrundlaget således er en ejendom af tilsvarende alder.

De konstaterede revner har på overtagelsestidspunktet ikke haft nogen konstruktiv betydning for bygningen, ligesom de ikke – hverken på daværende tidspunkt eller nu – medfører, at der trænger vand ind eller i øvrigt medfører andre skader på bygningen, som nedsætter bygningens anvendelighed. Vi har noteret os, at klager oplever, at det trækker ind ved en revne ([geoteknisk virksomhed 2] rapport, billede 14), men vi har samtidig også noteret os, at der er sket en mindre udvikling i den pågældende revne efter overtagelse, som hovedsageligt tilskrives de store træer, som netop er forhold beliggende uden for bygningen jf. ovenstående.

Vi må derfor fastholde, at de på overtagelsestidspunktet konstaterede revner, ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, ligesom en efterfølgende udvikling i revnerne skyldes de nærtstående store træer, som er beliggende uden for bygningen, og således er forhold, som er opstået efter klagers overtagelse, og således ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15, 16 og 17.

I relation til mulige fremtidige revner har [geoteknisk virksomhed 2] oplyst, at såfremt træerne fældes, må man over 1-2 sæsoner forvente at vandindholdet stiger og genfinder sit naturlige niveau, og at man således på det tidspunkt kan foretage reparation af revnerne.

Disse mulige fremtidige revner udgør også et forhold, som er opstået efter klagers overtagelse af ejendommen, hvorfor udbedring ikke vil være omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 14/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal endnu engang understrege at, til trods for Gjensidiges insisteren på det modsatte, så kan Gjensidige ikke føre bevis for at det er træerne, der er årsagen til skaden. Det eneste rapporterne konkluderer er at de muligvis er en medvirkende årsag. Ikke den eneste årsag og muligvis er de slet ikke en del af årsagen. Rapporterne nævner derimod at udtørring fra selve kælderen eller almindelige sæson variationer ligesåvel kunne være årsagen. Herudover er der også stærke indikationer på at (dele af) huset kan være funderet på ikke bæredygtig bund. Som følge af alle disse mulige årsager er det eneste, der kan konkluderes at fundamentet ikke er stærkt nok og dybt nok til at modstå de belastninger det udsættes for.

Som følge af dette kan Gjensidige heller ikke føre bevis for at en fældning af træerne kan løse problemet og dette må derfor afvises som løsning.

Idet Gjensidige således ikke hverken kan dokumentere eller bevise deres påstand må tvivlen naturligvis komme forbrugeren til gode og Gjensidige må leve op til det ansvar de har forpligtet sig til ved at betale for udbedringen af skaden på den måde som kan dokumenteres at virke, ved understøbning og jernarmering af fundamentet.

Idet Gjensidige ikke vil anerkende [geoteknisk virksomhed 1's] undersøgelser/boringer ca. 1 meter fra hushjørnet med den begrundelse at det ikke er direkte under huset, så må det betyde at den rapport som Gjensidige baserer deres antagelser på også kun er gældende for det punkt hvori boringen blev udført og ikke for resten af huset. Gjensidiges konklusioner omkring undergrunden som huset er funderet på og træets indvirkning på denne kan derfor heller ikke dokumenteres.

Vi skal også huske at alle undersøgelser er bestilt og betalt af Gjensidige og de derfor nok ikke kan regnes for 100 % objektive. For eksempel er det påfaldende at et firma først vurderer at træerne ikke er medvirkende fordi fundamentet er ført for dybt (20170321 – [geoteknisk virksomhed 2]) og så senere (20200917 – [geoteknisk virksomhed 2]) skifter mening og vurderer at det skulle være en del af årsagen. Fundamentet er ikke blevet mindre dybt af at vente et par år. Alligevel ses rapporterne entydigt at anbefale en anden udbedring og årsag end Gjensidige og kun sekundært nævner de fældning af træer.

Vi skal også bemærke at Gjensidige skriver i deres sammenfatning: '[Geoteknisk virksomhed 2] anbefaler entydigt som udbedringsmulighed, at de to store træer ved ejendommens vestvendte facade fældes...'

Dette er IKKE korrekt. [Geoteknisk virksomhed 2] anbefaler i deres rapport (20200917 ...) i punkt '4.2 Fremtidige forhold' at:

'For at imødegå svind (og svæld) i leret under fundamentet kan forskellige løsningsmetoder overvejes:

En understøbning af kælderens fundamenter. Nødvendig funderingsdybde og udstrækning/omfang af fundamenter ved et sådan understøbningsprojekt kan vurderes ved supplerende undersøgelser.

En lempeligere løsning er at fælde de to store træer ved ejendommens vestvendte facade...'

Det er derfor tydeligt at Gjensidige overtolker rapporternes resultater til deres egen fordel. Gjensidige ignorerer også at rapporterne anbefaler flere tiltag sammen med træfældning, for eksempel (20200917 – [geoteknisk virksomhed 2]): 'For at imødegå, at udbedrede revne udgør en svækkelse af murværket, bør den kombineres med tværgående armering af f.eks. rustfrit stål...'. De omtalte revner har været til stede allerede ved overtagelsen af huset og hvis de er så alvorlige at de 'udgør en svækkelse af murværket' så må de være dækket af ejerskitteforsikringen.

Gjensidige tolker også de udarbejdede rapporten således at 'Der er således ikke i sagens oplysninger grundlag for at antage, at der skulle være tale om en fejlkonstruktion af husets fundament'. Men for eksempel [geoteknisk virksomhed 2's] rapport (20200917 ...) kan ikke anvendes til at konkludere at der ikke er tale om en fejlfundering idet den, som første løsning, anbefaler at understøbe fundamentet. Og i den sekundære løsning anbefaler de også forstærkning af fundamentet – en direkte anerkendelse af at fundamentet ikke er stærkt nok til at holde til de belastninger det udsættes for hvor huset er bygget.

Vi fastholder derfor vores krav mod Gjensidige og Gjensidiges fejlagtige fortolkning af rapporternes konklusioner kan ikke ændre på dette."

Selskabet har i brev af 10/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ved [geoteknisk virksomhed 1's] første undersøgelser i 2016/2017 anføres, at huset kan være funderet på ikke bæredygtig jord. Vi må dog understrege, at der er tale om en antagelse, da udtalelsen ikke beror på bore-/gravundersøgelser.

Ved frigravning og håndboring i det sydvestlige hjørne konstaterer [geoteknisk virksomhed 2] i 2017, at der træffes 'ret fed ler under fundament', som ved ændringer af vandindhold kan give anledning til bevægelser i fundamentsunderlag. På dette tidspunkt skønner [geoteknisk virksomhed 2], at de store træer ikke har direkte betydning, men det er mere sandsynligt, at der kan ske udtørring fra kælder (rapportens side 4).

I [geoteknisk virksomhed 2's] rapport 2 fra 2020, hvor [geoteknisk virksomhed 2] har haft lejlighed til at observere og vurdere forholdene i en årrække, anfører [geoteknisk virksomhed 2] (side 6):

'Med udgangspunkt heri [vandindholdet i ler], den geometriske betragtning samt revnernes udvikling over de sidste par år, vurderer vi, at den ret fede ler truffet under fundamentet i kombination med de to store træer i umiddelbar nærhed af kælderen, er årsag til revendannelserne og differencesætninger, der er koncentreret i dette område. Vi kan ikke udelukke, at en eventuel udtørring fra kælderen kan være en medvirkende årsag til udtørring af leret'

Vores tilføjelse [].

[Geoteknisk virksomhed 2] nævner ikke, at huset kan være funderet på ikke bæredygtig jord. [Geoteknisk virksomhed 2] nævner heller ikke egentlig geoteknisk efterfundering i forbindelsen med forskellige løsningsovervejelser, derimod nævnes en understøbningsløsning af kælder, men også at en lempeligere løsning er at fælde de to store træer, 'som formentlig er den primære årsag til svindet i leret under fundament'.

Vi kan således i det hele ikke tiltræde klagers tolkning af [geoteknisk virksomhed 2's] rapport 2, heller ikke at løsningsforslaget skal tolkes som et primært og sekundært løsningsforslag.

Den omtalte tværgående armering har relation til eventuelle revner opstået efter træfældning og ligevægtstilstand i leret er indtruffet, som anført af [geoteknisk virksomhed 2].

Fældes træerne og medfører dette dækningsberettigende forhold i relation til ejerskifteforsikringen, ser vi naturligvis gerne på dette med henblik på vurdering indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområdet, jf. forsikringsaftalen og gældende lovgivning.

Vi skal oplyse, at ændringer i lerlaget som følge af naturlige forhold, ex. udtørring fra kælder eller årstidens variation ikke er udtryk for dækningsberettigende forhold."

Klageren har i brev af 28/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget Gjensidiges bemærkninger, som ikke ændrer vores vurdering af sagens forhold.

Idet Gjensidige ikke har taget stilling til følgende faktum bliver vi nødt til at gentage det: Gjensidige kan ikke bevise at det er træerne, der er årsagen til skaden.

Dette faktum ændres heller ikke af at Gjensidige med sætningen 'På dette tidspunkt skønner [geoteknisk virksomhed 2], at de store træer ikke har direkte betydning' insinuerer at træerne har haft en indirekte betydning.

Dette er IKKE korrekt. Det korrekte citat er (20170321 – [geoteknisk virksomhed 2], side 4):

'Det nærtstående træ ved det sydvestlige hjørne af huset mener vi ikke er medvirkende årsag til eventuel svind i leret, da funderingen er ført tilstrækkeligt dybt i forhold hertil.'

Altså at [geoteknisk virksomhed 2] på ingen måde mener at træerne kan være en del af årsagen.

[Geoteknisk virksomhed 2] (20200917 ..., side 6) skriver også 'Vi kan ikke udelukke, at en eventuel udtørring fra kælderens kan være en medvirkende årsag til udtørring af leret' – dette er en tydelig tilkendegivelse af at det ikke kan bevises at træerne er årsagen og at fældning af træerne vil løse problemet.

[Geoteknisk virksomhed 2] vurderer samme sted 'at den ret fede ler truffet under fundamentet' er årsagen – [geoteknisk virksomhed 2] skriver dermed at husets fundament ikke er bygget stærkt nok til at holde til den undergrund hvorpå det er bygget. Dette er en konstruktionsfejl og et dækningsberettiget forhold uagtet hvad årsagen er til eventuelle variationer i vandindholdet i leret.

Med hensyn til armeringsjern skal vi påpege at revnerne har eksisteret inden overtagelsen af huset. Vi har anmeldt problemet kort tid efter overtagelse og den tidligere ejer har lappet nogle af revnerne der nu er åbnet igen. Hvis de nuværende (og eventuelle fremtidige) revner udgør en svækkelse af murværk/fundament så har denne svækkelse også været tilstede ved overtagelsen af huset og udgør derfor også et dækningsberettiget forhold som skal udbedres ved indfræsning af armeringsjern."

Selskabet har i brev af 17/7 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers bemærkninger, og skal på ny henvise til vores høringssvar 1 og 2, men også 'Min kommentar', side 12 og 13 i rapport fra [rådgivningsvirksomhed] af 26. august 2021.

Klager synes i øvrigt alene at fremkomme med bemærkninger på baggrund af [geoteknisk virksomhed 2's] rapport fra 2017 og ikke rapporten fra 2020, som er fremkommet år efter og således på baggrund af en lang observationsperiode og dermed et helt andet grundlag end initialbillede i 2017.

Som anført tidligere bl.a. i høringssvar 2 er den omtalte armering relateret til eventuelle revner efter træfældning og ligevægtstilstand i leret er indtruffet, og har således ingen relation til eksisterende revner.

Vi bemærker, at der ved besigtigelserne ikke er konstateret revner, som svækker murværket. Det er muligt, at svindrevner som tidligere ejer har udbedret nu fremstår vedligeholdelses modne, som følge af de naturlige bevægelser der er i ejendommen og som også må forventes at være vedligeholdelseskærvende i fremtiden.

Vedligeholdelse af eksisterende revner, er ikke udtryk for dækningsberettigende skade. Er klager af den opfattelse, at der er opstået dækningsberettigende forhold, må klager belyse dette nærmere."

Klageren har i brev af 5/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Desværre ser vi endnu engang at Gjensidige undlader at svare på disse helt centrale spørgsmål:

1. Hvordan vil de bevise at træerne uden for enhver tvivl er den eneste årsag,
2. Hvordan kan de garantere at fældning af træerne vil løse problemet,
3. Hvorfor de mener endegyldigt at kunne afvise de andre årsager og løsningsforslag, der er nævnt i rapporterne.

Rapporten fra '[rådgivningsvirksomhed]' af 26. august 2021' er alene en opsummering af tidligere rapporter, tilføjer i sig selv ikke rigtigt noget nyt og er derfor ikke relevant.

[Rådgivningsvirksomheds] rapport indeholder i øvrigt en tydelig fejl hvor han beregner en forskel fra 'hjørne til hjørne' på 13 mm som han konkluderer er 'indenfor byggetolerancer'. Dette er bare ikke korrekt fordi han baserer sin beregning på to urelaterede målinger, (pkt. 1 -> 2 = 28mm samt pkt. 5 -> 6 = 15mm, se side 7 i [rådgivningsvirksomheds] rapport). Problemet er så at han fratrækker disse to målinger fra hinanden for at få de 13mm fra 'hjørne til hjørne', men eftersom punkt 1 og 2 ikke er relateret til punkt 5 og 6 er denne beregning meningsløs. Hvis han havde lavet en måling mellem punkt 1 og 5 og tog denne med i beregningen kunne det give mening, men som det er nu kunne de to målinger lige så godt være på to forskellige etager. Derudover ignorerer han at hans egne målinger (over meget kortere afstande, ca. 3 m) viste en forskel på 35 mm hhv. 28 mm. Det er så meget at det er mærkbart og vi tvivler stærkt på at det er inden for byggetolerancerne.

Gjensidiges bemærkning om at vi kun baserer vores argumentation på [geoteknisk virksomhed 2's] rapport fra 2017 er naturligvis ikke korrekt. Gjensidige ignorerer derimod det faktum at [geoteknisk virksomhed 2's] rapport fra 2020 indeholder flere mulige årsager og ikke definitivt udpeger træerne som enkeltstående årsag. Gjensidige ignorerer også det faktum at [geoteknisk virksomhed 2's] rapport fra 2020 indeholder flere mulige løsninger hvoraf Gjensidige holder fast i den mulighed der ikke kan garanteres at virke men lægger alle omkostninger over på os og som friholder Gjensidige for udgifter. Herudover er der nogle konklusioner i [geoteknisk virksomhed 2's] rapport from 2017 som ikke ændres af at vente nogle år, herunder at de mener at fundamentet allerede er ført for dybt til at træerne kan have en indflydelse.

Med hensyn til Gjensidiges bemærkning om at der ved besigtigelserne ikke er konstateret revner der svækker murværket kan vi tilføje at det ikke har været målet med besigtigelserne at vurdere om murværket er svækket og Gjensidige konkluderer derfor udover hvad rapporterne reelt beskriver. Vi skal også påpege at der ikke er tale om mindre svindrevner som Gjensidige gerne vil fremstille det som – vi taler om større revner og brud på klimaskærmen som er opstået inden for ejerskifteforsikringens dækningsperiode. Disse revner og brud kræver yderligere udbedring end hvad der kan klassificeres som almindelig vedligeholdelse."

Selskabet har i brev af 20/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers høringssvar 3 af 5. august 2022, som har været forelagt ekstern rådgiver, ingeniør ...

Det er vores opfattelse, at [ekstern rådgivers] bemærkninger besvarer klagers synspunkter, hvorfor bemærkninger vedlægges som bilag E.

Vi skal alene fremhæve, som anført af [ekstern rådgiver], forholdet er vurderet af [geoteknisk virksomhed 2], som over tid har observeret forholdene og udviklingen. [Geoteknisk virksomhed 2] betragtes som nogle af landet bedste specialister på dette område, hvorfor vi og vores ingeniør-rådgivere ikke har grundlag for at betvivle deres vurderinger."

Klageren har i brev af 8/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Idet [ekstern rådgiver] skriver som afslutning på sin e-mail 'Håber du kan bruge det til noget? Ellers må du lige ringe.' indikerer han at han er villig til at ændre i sine bemærkninger således at de passer i Gjensidiges fortælling. Hermed må det desværre også antages at hans konklusioner ikke er objektive, men er påvirket af han bliver betalt af Gjensidige. Det er derfor tydeligt at [ekstern rådgiver] ikke er habil til at udtale sig i denne sag og vi vil derfor anmode om at der bliver set bort fra alle rapporter, vurderinger og konklusioner fra [ekstern rådgiver].

Herudover forholder han sig i sit svar ikke til den ret åbenlyse fejl han har lavet i sine beregninger, han argumenterer ikke for at beregningen er korrekt og virker til slet ikke at forsøge at forstå hvad problemet med hans beregninger er. Vi er derfor stærkt i tvivl om [ekstern rådgivers] faglige kompetencer og dermed om han er kompetent til at udtale sig i denne sag. Med hensyn til omtalte beregning ser det ud til at dens eneste formål er at forsøge at italesætte omfanget af skaden som minimalt ved at lave forkerte (og endda meningsløse) beregninger i et forsøg på at sløre de reelle (og langt større) afvigelser. Vi taler her om et gulv der i realiteten hælder 35mm over ca. 3 meter og ikke som [ekstern rådgiver] (ukorrekt) forsøger at regne sig frem til 13 mm 'fra hjørne til hjørne'.

[Ekstern rådgiver] skriver også at [geoteknisk virksomhed 2's] konklusion 'er vist ret klar'. Det er den naturligvis ikke. [Geoteknisk virksomhed 2] skriver at de 'vurderer' hvad de mener at årsagen er og herefter skriver de at 'Vi kan ikke udelukke, at en eventuel udtørring fra kælderen kan være en medvirkende årsag til udtørring af leret.' – altså peger deres konklusion ikke endegyldigt på en enkelt årsag og er behæftet med usikkerheder og forbehold.

Idet Gjensidige gentagende gange ikke har formået at besvare nedenstående essentielle spørgsmål fra vores tidligere høringssvar, så vil vi gerne bede om at sagen fortsætter:

1. Hvordan vil de bevise at træerne uden for enhver tvivl er den eneste årsag,
2. Hvordan kan de garantere at fældning af træerne vil løse problemet,
3. Hvorfor de mener endegyldigt at kunne afvise de andre årsager og løsningsforslag, der er nævnt i rapporterne.
4. Når man tidligere har konkluderet at fundamentet er ført for dybt til at træerne kan have en indflydelse på skaden (20170321 – [geoteknisk virksomhed 2]), hvad har så ændret sig for at de nu er den 'eneste' årsag."

Nævnet har fået forelagt selskabets og klagerens indlæg af henholdsvis 19/10 2022 og 10/11 2022. Nævnet har endvidere fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 12/6 2015 fremgår bl.a.:

"

4. Fundament/sokler

Ankenævnet for Forsikring

16.

98004

4.2 Sokkel

K1

Mod syd er der revne i fundament fra kælder gulv med forløb op i ydermur ved terrassedør.

Note: Revnen er udfra bygningens alder vurderet til at være i ro og uden betydning for bygningens stabilitet. Der må påregnes en normal løbende vedligeholdelse af pudslaget.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

Ja Nej Ved
ikke

...

4. Fundamenter/sokler

4.3

Er der sætningskader, som er udbedret?

Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem?

Væggen mod nord og væg mod syd. 6 år siden af ejer.

☒ ☐ ☐

..

Af rapport af 9/11 2016 fra geoteknisk virksomhed 1 fremgår bl.a.:

"Jordbundsforhold

I de udførte prøveboringer er der øverst truffet muld- og lerfyld 2.30 – 2.70 meter under terræn. Herunder træffes glacialt moræneler i hele boreddybden. Der træffes desuden fed ler i både lerfyld og underliggende intake aflejringer. *Se boreprofiler.*

Funderingsforhold

På baggrund af de udførte undersøgelser, vurderer [geoteknisk virksomhed 1] at søjlerne, og muligvis dele af huset, er funderet på fyldaflejringer. [Geoteknisk virksomhed 1] er bekendt med søjlernes funderingsform, men medmindre de er ført til intakte aflejringer af moræneler, må der forventes yderligere bevægelse. Dels som følge af at der funderes på ukontrolleret fyld, med organisk indhold, og dels som følge af at de fede leraflejringer sandsynligvis påvirkes af de nærtliggende høje træer.

Der er ligeledes registreret revnedannelser på huset, og der er skønnet niveauforskel ~ 4-5 cm mellem husets nordøstlige og sydvestlige hjørne.

Det er almindeligt kendt, at fundering på fede lerarter kan give anledning til en række problemer, herunder revner og brud i sokkelkonstruktioner, hvorfor en række retningslinjer skal følges ved byggeri på fede lerarter (se bilag om *fundering på fede lerarter*.).

Det fede ler, kan forårsage revner, når vandindholdets påvirkes ved for eksempel udtørring og opfugtning. Det anbefales således, at der ved denne type fundering udføres omfangsdræn, samt at der ilægges langsgående jernarmering i fundamenterne ~ 0.20 – 0.40 % af betontværsnittet, ligesom beplantning med løvfældende træer og buske skal begrænses, således at mindste afstand til bygningen bliver 1,5 gange væksternes højde. Disse tiltag, der skal være fremtidssikrede, er uhyre vigtige, idet risikoen for skader ellers forøges drastisk.

Konklusionen bygger på 2 boringer (se *tegning*), og der kan derfor være varierende bundforhold under den øvrige del af huset."

Af rapport af 27/1 2017 fra geoteknisk virksomhed 1 fremgår bl.a.:

"Konklusion

De udførte undersøgelser viser at stolperne er funderet på omgravet lerfyld med varierende organisk indhold, i en dybde af 1.30 meter under terræn. Undersøgelsen afslører ligeledes, at soklerne tidligere er forsøgt opklodset.

Der er registreret 1.10 % muld i den udførte glødetabsprøve, hvilket normalvis betragtes som tilstrækkeligt lavt til at jorden kan kategoriseres som funderingsegnet. Det skal dog bemærkes, at aflejringerne består af ukontrolleret fyld, og der derfor er tale om meget varierede og ikke-konsolideret jord. Ligeledes er der registreret fede leraflejringer i fyldjorden i tidligere udførte boringer, hvorfor der også er en betragtelig risiko for, at aflejringer i områder under fundamenterne, påvirkes at de nærtliggende træer, som beskrevet i tidligere rapport (se bilag D). De fede aflejringer kan, tilsvarende organisk indhold, optræde i varierende dybder og områder når der er tale om omgravede aflejringer.

Det er ligeledes [geoteknisk virksomhed 1's] opfattelse, at sætningerne på husets sydvestlige hjørne ligeledes kan relateres til ukorrekt fundering på aflejringer af fyld med varierende organisk indhold. Området omkring husets sydvestlige hjørne bærer ikke præg af nyere gravearbejder, hvorfor det vurderes, at den utilstrækkelige fundering stammer fra husets opførelse, og at man således i forbindelse med udgravning af kælder har tilfyldt ringe jord i denne del af huset inden udstøbning af fundamenter. Det kan dog ikke udelukkes, at skaderne er opstået som følge af senere uforsigtigt gravearbejde.

Afhjælpning

For udbedring af problematikken omkring stolperne, bør der udføres nye fundamenter af stolper for de 3 punkterne. Fundamenterne skal føres til bæredygtige lag af glacialt moræneler, og der må forventes funderingsdybder ned til 32.50 – 3.00 meter under terræn. Punkterne udføres som borede fundamenter i dimensioner ~ Ø450-Ø600, og placeres centralt under hver stolpe. Herudover bør taget besigtiges af en tømrer eller lignende, således at evt. kritiske skader kan udbedres. Det er ligeledes [geoteknisk virksomhed 1's] opfattelse, at stolperne bør udskiftes.

Problemet vedr. sydvesthjørnet på kælderen, bør afhjælpes ved understøbninger af eksisterende fundament, indtil minimum intakte aflejringer af glacialt moræneler. Arbejdet kan sandsynligvis udføres udefra, men såfremt det er nødvendigt må gulve i kælderen brydes op, således at det bliver muligt at tilgå fundamenterne indefra.

Understøbning kan udføres ved successiv understøbning med egnet beton. Der udgraves ca. 1.0 – 1.5 meter af gangen og derefter et mellemrum på ca. 3.0 meter. Efter hærkning, gentages processen mellem punkterne.

Man bør vælge erfarne entreprenører til opgaven, da arbejdet kan være forbundet med stor risiko for husets stabilitet.

[Geoteknisk virksomhed 1] er ikke bekendt med, om der opleves sætninger på gulve og om disse evt. er forankret i fundamenterne. Det samme gælder indvendige bærende konstruktioner. Hvis der opleves sætninger på gulve, vil det være nødvendigt at fjerne eksisterende gulve, og herefter være nedramme minipæle m. tophat el. lign, og efterfølgende reetablere gulve.

Der bør desuden indhentes tilbud fra en murer, for udbedring af revner i vægge og sokkel, således at en tæt klimaskærm kan sikres."

Af rapport af 21/3 2017 fra geoteknisk virksomhed 2 fremgår bl.a.:

"Sammenfatning

Ved ejendommen ... i ... har man registreret sætninger og revnedannelser. I denne forbindelse har Gjensidige Forsikring ved [geoteknisk virksomhed 1] udført diverse undersøgelser. Som supplement til disse undersøgelser er [geoteknisk virksomhed 2] af Gjensidige Forsikring blevet bedt om at udføre en enkelt frigravning af fundamentet samt en kort håndboring gennem det eksisterende kældergulv i ejendommens sydvestlige hjørne, hvor de største sætninger er registreret.

[Geoteknisk virksomhed 2] har hverken besigtiget ejendommen eller udført nivellement, men er udelukkende blevet bedt om at vurdere den enkelte gravning med henblik på sætninger.

Under borearbejdet er der registreret laggrænser, udført vingeforsøg samt udtaget jordprøver. I vores laboratorium er jordprøverne geologisk bedømt, og på relevante prøver er der udført vandindholdsbestemmelse. På en enkelt udvalgt prøve er der udført bestemmelser af lerets plasticitet.

Fundamentet er i undersøgelsespunktet ført ned i moræneleret.

På en prøve af moræneleret umiddelbart under fundamentsunderkanten er plasticiteten bestemt til $I_p = 21\%$ svarende til ret fedt ler, grænsende til fedt ler.

Med forhold som truffet alene i den ene gravning/håndboring vurderer vi, at den ret fede ler truffet under fundamentet kan være årsag til revnedannelser og differenssætninger, da udtørring fra kælderen kan være medvirkende årsag til udtørring af leret.

Da det øvre ret fede ler er udtørret igennem længere tid, er det vores vurdering, at yderligere udtørring fra kælderen ikke vil medføre betydelig svind i leret. Vi vurderer derfor, alene med udgangspunkt i denne ene gravning/håndboring, at de fremtidige sætninger/bevægelser ikke vil overstige de indtil dato registrerede og kun give anledning til mindre revnedannelser.

...

4 Vurderinger

4.1 Årsag til revnedannelser

Med forhold som truffet alene i den ene gravning/håndboring vurderer vi, at den ret fede ler truffet under fundamentet kan være årsag til revnedannelser og differenssætninger.

Dette ler kan ved ændring af vandindhold give anledning til bevægelser af fundamentsunderlaget. Således vil udtørring og nærliggende bevoksning betyde, at leret vil svinde og således give anledning til mindre sætninger.

Som det ses af vandindholdet i den trufne ret fede ler umiddelbart under fundamentsunderkant, er dette vandindhold markant lavere end set lidt dybere i profilet, svarende til at leret tæt op mod fundamentet er udtørret til nær plasticitetsgrænsen, og leret er formentlig ved denne udtørring svundet.

Det nærtstående træ ved det sydvestlige hjørne af huset mener vi ikke er medvirkende årsag til eventuel svind i leret, da funderingen er ført tilstrækkeligt dybt i forhold hertil. Derimod kan udtørring fra kælderen være medvirkende årsag til udtørring af leret.

4.2 Fremtidige forhold

Da det øvre ret fede ler er udtørret igennem længere tid, er det vores vurdering, at yderligere udtørring fra kælderen ikke vil medføre betydelig svind i leret. Vi vurderer derfor, alene med udgangspunkt i denne ene gravning/håndboring, at de fremtidige deformationer ikke vil overstige de indtil dato registrerede og kun give anledning til mindre revnedannelser."

Af rapport af 20/6 2017 fra geoteknisk virksomhed 3 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"På Deres anmodning har jeg gennemset de medsendte geotekniske rapporter udført på baggrund af bygningsskader opstået på Deres ejendom.

[Geoteknisk virksomhed 1] har udført og udarbejdet geotekniske vurderinger/undersøgelser af 9. november 2016 og 27. januar 2017. [Geoteknisk virksomhed 1] vurderer, at søjler og eventuelt dele af huset er funderet på sætningsgivende fyldjord. På hovedhuset skønnes det, at soklen har sat sig og at der skønnes en niveauforskel svarende til 4 til 5 cm mellem husets nordøstlige og sydvestlige hjørne. I den første undersøgelse i 2016 er [geoteknisk virksomhed 1] i tvivl om, der er tale om fyldjord bestående af en fed ler eller, om der er tale om intakte aflejringer.

Ved den efterfølgende undersøgelse i januar 2017 konkluderes det endegyldigt, at der er tale om fyldeflejringer og at husets søjler er funderet i ca. 1,2 meters dybde ovenpå det sætningsgivende fyld, der forekommer ned til 2,3 til 2,7 meters dybde. Den supplerende undersøgelse afdækker alene søjlerne og ikke selve hovedhuset, selvom det konkluderes, at dele af huset må formodes at være placeret på samme underbund som søjlerne.

Udbedringsløsning af søjler som foreslået af [geoteknisk virksomhed 1] og anerkendt af forsikringselskab er jeg enig i.

Efterfølgende anmodes [geoteknisk virksomhed 2] om udførelse af 1 stk. indvendig opgravning til underkant af eksisterende kælderfundament placeret udfor de udvendige søjler i husets sydvestlige bygningshjørne. Underkant af kælderfundament er i undersøgelsen registeret til 15 til 25 cm under overside af kældergulv svarende til ca. 1,3 og 1,4 meter under det udvendige terrænniveau.

I opgravningen konkluderer [geoteknisk virksomhed 2], at kælderfundament er placeret ovenpå intakte aflejringer bestående af en 'fed' moræneler af glacial alder. Konklusionen er, at den fede ler ved udtørringer kan være årsag til revnedannelser og sætninger i husets fundamenter.

Jeg bider mærke i, at [geoteknisk virksomhed 2] i sammenfatningen tager en række forbehold. Blandt andet har [geoteknisk virksomhed 2] ikke besigtiget ejendommen og udført nivellement, som kunne redegøre for skævhederne på bygningen – herunder hvor de største sætninger er sket (det behøver ikke at være i det sydvestlige hjørne). De skriver også, at vurderinger alene baseres på de konstaterede forhold i opgravningen og at resultater fra de andre undersøgelser ikke indgår i Deres bedømmelse.

Set alene ud fra resultaterne i prøveopgravningen er konklusionen, at årsagen til sætninger 'kan' være fundering på den 'fede' intakte moræneler. Med deres formulering siger de indirekte, der også kan være andre årsager, hvis man tager andre facts med i vurderingerne. Når man medtager undersøgelsen fra [geoteknisk virksomhed 1], er det slående, at der udvendigt er udført en boring placeret nær det sydvestlige bygningshjørne, og hvor der er konstateret fyldjord ned til 2,7 meters dybde svarende til ca. 1,3 meter under kælderfundament.

Konstatering af sætningsgivende fyldjord til større dybde nær bygningshjørnet kan absolut have en betydning og være eller medvirkende til de opståede skader.

Min konklusion er, at der burde udføres supplerende undersøgelser på ejendommen, herunder det omtalte nivellement kombineret med yderligere opgravninger til fundamentsunderkant. En opgravning udvendigt ved det sydvestlige bygningshjørne kan belyse forholdene med hensyn til fyldlagets udtrækning i forhold til bygningshjørnet."

Af rapport af 17/9 2020 fra geoteknisk virksomhed 2 fremgår bl.a.:

"Sammenfatning

Ved ejendommen ... i ... har man registreret sætninger og revnedannelser. I denne forbindelse har Gjensidige Forsikring anmodet [geoteknisk virksomhed 2] om at besigtige ejendommen. Med udgangspunkt i nærværende besigtigelse og de tidligere udførte undersøgelser er formålet at give en vurdering af, om revnedannelserne kan skyldes en mangelfuld fundering samt fremtidige sætninger.

Den udvendige besigtigelse afslørede revnedannelser på facaderne mod nord, syd og vest. Den indvendige besigtigelse afslørende flere revnedannelser i stue- og kælderplan. Revnevidden varierede mellem hårfine revner til ca. 5 mm. Revnerne antydede mere en åbning frem for en forskydning.

To store træer vokser ca. 5 m fra ejendommens vestvendte facade, hvoraf det største træ står ved ejendommens sydvestlige hjørne, hvor revnerne er mest udtalt.

Nærværende undersøgelse tillod dels en mere dækkende undersøgelse af revnerne og dels en mulighed for at observere revnernes udvikling over et par år (2016/17 – 2020).

Det ret fede ler, som er truffet under funderingsniveau, er følsom over for ændringer af vandindholdet, hvilket kan give anledning til bevægelser af funderingsunderlaget. Således vil udtørring, som bl.a. kan skyldes nærliggende bevoksning, betyde, at leret vil svinde og således give anledning til sætninger.

Med udgangspunkt den tidligere undersøgelse, besigtigelsen, den geometriske betragtning samt revnernes udvikling over de sidste par år, vurderer vi, at den ret fede ler truffet under fundamentet i kombinationen med de to store træer mod vest i umiddelbar nærhed er årsag til revnedannelserne og differenssætningerne, der er koncentreret omkring dette område. Vi kan ikke udelukke, at en eventuel udtørring fra kælderens kan være en medvirkende årsag til udtørring af leret.

Vi vurderer ikke, at træerne mod syd har haft en betydende indvirkning på den ret fede ler under fundamentene, som kunne have dannet differenssætninger med deraf følgende revnedannelser.

...

3 Resultater

3.1 Udvendige revner

Den udvendige besigtigelse afslørede revnedannelser på facaderne mod nord, syd og vest. Revnevidden for disse revner varierede mellem hårfine revner til ca. 5 mm. Revnerne antydede mere en åbning frem for en forskydning.

...

3.2 Indvendige revner

Den indvendige besigtigelse afslørende flere revnedannelser i stue- og kælderplan. Revnevidden for disse revner varierede ligeledes mellem hårfine revner til ca. 5 mm. Revnerne antydede ligeledes her mere en åbning frem for en forskydning.

...

Mht. revnen, der ses på billede 14, har beboerne klaget over træk fra denne revne. Dette, sammenstillet med observerede revner på begge sider af muren det pågældende sted, kunne indikere, at der er tale om en gennemgående revne i klimaskærmen.

...

3.5 Revnernes udvikling

En sammenstilling mellem de af [geoteknisk virksomhed 1] taget billeder tilbage i 2016/2017 og de af [geoteknisk virksomhed 2] taget billeder i august, 2020, kan være vanskelig bl.a. pga. kvaliteten af førstnævnte. Umiddelbart synes udviklingen af revnerne dog som værende til stede om end i et mindre omfang.

Billede 19 – 21, viser revner i kælderen, som i 2017 stedvist er spartlet med hvid spartelmasse. Her ses, at revnerne har åbnet sig yderligere med ca. 1 – 2 mm siden da.

...

4.2 Fremtidige forhold

For at imødekomme svind (og svæld) i leret under fundamentet kan forskellige løsningsmetoder overvejes:

En understøbning af kælderens fundamenter. Nødvendig funderingsdybde og udstrækning/omfang af fundamenter ved et sådan understøbningsprojekt kan vurderes ved supplerende undersøgelser.

En lempeligere løsning er at fælde de to store træer ved ejendommens vestvendte facade, som formentlig er den primære årsag til svindet i leret under fundamentet. Såfremt træerne fældes, må man dog over 1 – 2 sæsoner forvente, at vandindholdet stiger og genfinder sit nye naturlige niveau, hvorved leret i denne forbindelse kan svælde. Dette kan give modsatrettede differenssætninger, end de til dato observerede. Man bør derfor stille i udsigt, at nye/genopståede revner skal udbedres, når denne nye ligevægtstilstand i leret er indtruffet. For at imødegå, at udbedrede revne udgør en svækkelse af murværket, bør den kombineres med tværgående armering af f.eks. rustfrit stål pr. ca. 20 cm og ført ca. 1 m til begge sider af revnen.

Hvis man ingen tiltag gør, vil differenssætningerne formentlig fortsætte med at opstå med dertil hørende revnedannelser, som løbende skal udbedres. Denne løsning fjerner dog ikke det grundlæggende problem; at leret under fundamentet skiftevis svinder og kvælder i hhv. vækstsæson og vinterhalvår.

Træerne mod syd har som nævnt formentlig ikke haft nogen indflydelse på de registrerede revnedannelser, men de geometriske forhold bør fremover følges og foranstaltninger tages jf. ...-standard 'Direkte fundering af mindre bygninger på udtørringsfarligt ler'."

Af besigtigelsesrapport af 26/8 2021 fra en rådgivningsvirksomhed fremgår bl.a.:

"Besigtigelsen – herunder angivelse af revneplaceringer, samt mindre nivellement på gulv i stue og køkken:

...

Der blev besigtiget både indvendigt og udvendigt på ejendommen med forsikringstager – herunder på det sydvestlige hjørne og på nordfacaden, hvor der ses revnedannelser.

...

Facade mod nord:

...

Revnedannelser på facaden mod nord i sokkel og på murværk.

...

Facade mod syd:

...

Revnedannelser i murværket ved det sydvestlige hjørne.

...

Gavl mod vest:

...

Revnedannelser i murværket på vestgavlen øverst til højre

...

Plantegning kælder:

...

Revnedannelser i loftpuds i kælderrum placeret sydvest, samt lodret revnedannelse ved indvendigt hjørne. Forsikringstager oplyste, at han tidligere tilbage i 2016 havde aftalt med taksator ..., at han skulle fuge revnen ud og afvente, om der var fortsat aktivitet efterfølgende. Ved besigtigelsen kunne det ses, at 'gipsen/spartelmassen' havde sluppet i revnen med ca. 1 mm.

Plantegning stueetagen:

...

Gennemgående revne øverst ved dør i sydvestlige hjørne indvendigt. Kunden oplyste, at de efter deres overtagelse havde sat nyt glasvæv op i stuen på alle vægge. Væv ses nu revnet over dør.

...

Nivellement:

...

Over en afstand på ca. 3.3 meter er målt følgende fald på overside gulvbelægninger:

Fra punkt	Til punkt	Fald i mm
1	2	-28
3	4	-35
5	6	-15

NB! Målinger kan IKKE opfattes som værende et præcist billede af eventuelle bevægelser på ejendommen, da gulvbelægninger kan være lagt med visse tolerancer. En forskel fra hjørne til hjørne på ca. $(28 - 15) = 13$ mm må også siges at være indenfor 'byggetolerancer'

Faldet er målt med laser.

Årsagen til revnedannelserne ved det sydvestlige hjørne?:

Der ligger flere geotekniske rapporter i sagen med en vurdering/skøn af årsagen til revnedannelserne:

...

I det følgende indsat 'vurderinger/konklusioner' fra de forskellige rapporter i forhold til det sydvestlige hjørne. Efter hver af vurderingerne/konklusionerne, har jeg indsat min kommentar med 'kursiv'.

Rapporten fra [geoteknisk virksomhed 1] dateret den 9. november 2016 udtaler sig følgende omkring funderingsforholdene:

...

Min kommentar:

[Geoteknisk virksomhed 1] vurderer at dele af huset 'muligvis' er funderet på fyldaflejring. De oplyser om registrerede revnedannelser på huset og 'skønner' niveauforskel 4-5 cm mellem husets nordøstlige og sydvestlige hjørne.

Rapporten kan ikke bruges til at konkludere på årsager til revner! – den udtaler sig blot 'skønsmæssigt' uden egentlige undersøgelsesresultater, dokumentation eller opmålinger i forhold til det sydvestlige hjørne.

Rapporten fra [geoteknisk virksomhed 1] dateret den 27. januar skriver følgende i deres konklusion:

...

Min kommentar:

[Geoteknisk virksomhed 1] opfattelse er, at sætninger på det sydøstlige hjørne kan relateres til ukorrekt fundering på aflejring af fyld med varierende organisk indhold. Det vurderes endvidere at den utilstrækkelige fundering stammer fra husets opførelse og at man således i forbindelse med udgravning af kælder har tilfyldt ringe jord i denne del af huset inden udstøbning af fundamenter. Det udelukkes dog ikke, at skaderne er opstået som følge af senere uforsigtigt gravearbejde

Heller ikke denne rapport kan bruges til at konkludere på de præcise årsager til revner! – den udtaler sig igen blot 'skønsmæssigt' uden egentlige undersøgelsesresultater eller dokumentation i forhold til præcis det sydvestlige hjørne.

Rapport 1 fra [geoteknisk virksomhed 2] dateret den 21. marts 2017 sammenfatter følgende:

...

Min kommentar:

Modsat [geoteknisk virksomhed 1] baserer [geoteknisk virksomhed 2's] sammenfatning sig på en reelt udført undersøgelse. Undersøgelsen er udført i det sydvestlige hjørne. En frigravning udvendigt, samt en håndboring ned gennem det eksisterende kældergulv.

Ved frigravningen og håndboringen er truffet ret fed ler under fundamentet. [Geoteknisk virksomhed 2] vurderer at den fede ler kan være årsag til revnedannelserne og differenssætningerne på det sydvestlige hjørne, da udtørring fra kælderen kan være medvirkende årsag til udtørring af leret. Den fede ler er vurderet til at være udtørret igennem længere tid. Derfor vurderer [geoteknisk virksomhed 2] ikke, at en yderligere udtørring fra kælderen fremadrettet vil medføre et yderligere betydeligt svind i leret. [Geoteknisk virksomhed 2] vurderer derfor alene med udgangspunkt i den

ene gravning/håndboring, at de fremtidige sætninger/bevægelser ikke vil overstige de til dato registrerede og kun give anledning til mindre bevægelser. Hvordan 'mindre bevægelser' kan tolkes ved jeg ikke – men ordlyden taget i betragtning må man opfatte det som om, at der ikke er tale om noget større fremadrettet.

Rapport fra [geoteknisk virksomhed 3] dateret den 20. juni 2017:

...

Min kommentar:

[Geoteknisk virksomhed 3] kommenterer på de tidligere rapporter i sagen. De har ikke selv udført undersøgelser. I forhold til [geoteknisk virksomhed 2's] rapport påtales det, at [geoteknisk virksomhed 2] IKKE har udført et nivellement på bygningen, som kunne redegøre for skævhederne på bygningen – herunder hvor de største sætninger er sket. [Geoteknisk virksomhed 3] oplyser, at det måske ikke behøver være i det sydvestlige hjørne? Her må jeg lige nævne, at [geoteknisk virksomhed 1] i deres rapport netop skønner et fald på op til 4-5 cm fra det nørdøstlige til det sydvestlige hjørne! Min kommentar må derfor være, at ingen på noget tidspunkt har udført et nivellement, der endeligt kan redegøre for eventuelle skævheder på bygningen og størrelsen af disse!

[Geoteknisk virksomhed 3] kommenterer på [geoteknisk virksomhed 2's] sammenfatning af deres undersøgelse hvor de skriver 'årsagen til sætninger kan være'. [Geoteknisk virksomhed 3] mener derfor at [geoteknisk virksomhed 2] med deres formulering siger indirekte, at der også kan være andre årsager, hvis man tager andre facts med i vurderingerne! [Geoteknisk virksomhed 3] henviser til undersøgelsen ved [geoteknisk virksomhed 1], hvor de har udført en boring (ved søjleundersøgelserne!) nær det sydvestlige hjørne, hvor der er truffet fyldjord ned til 2,7 meters dybde – svarende til ca. 1,3 meter under kælderfundamentet.

Jeg ser dog ikke at det dokumenterer noget! Her må vi blot forholde os til, at [geoteknisk virksomhed 1] undersøgelse ikke er udført i samme område som undersøgelsen [geoteknisk virksomhed 2] har udført. Men det er selvfølgelig korrekt, at [geoteknisk virksomhed 1] har undersøgt længere nede end [geoteknisk virksomhed 2] ved deres undersøgelse. Men jeg mener ikke, at man ved en boring væk fra hjørnet ved stolper kan konkludere, at hvis [geoteknisk virksomhed 2] var gået længere ned ved det sydvestlige hjørne, havde de fundet samme jordlag som [geoteknisk virksomhed 1] ved søjlerne i samme dybder.

[Geoteknisk virksomhed 3] lægger op til, at man bør udføre yderligere undersøgelser i form af dybere boringer/gravninger de steder hvor [geoteknisk virksomhed 2] tidligere har udført undersøgelser på det sydvestlige hjørne af bygningen, men ikke gik så langt ned – da de traf den fede ler under fundamentet.

Jeg har den 7. september 2021 talt med ... fra [geoteknisk virksomhed 2], der var været involveret i [geoteknisk virksomhed 2's] undersøgelser og udarbejdelse af begge [geoteknisk virksomhed 2's] rapporter. ... henviser til, at det er [geoteknisk virksomhed 2's] rapport nr. 2 – en grundigere undersøgelse – der kan lægges til grund for en endelig vurdering af årsagen til revnerne. Se kommentarer indsat under kommentarer til [geoteknisk virksomhed 2] rapport nr. 2 på næste side.

Rapport 2 fra [geoteknisk virksomhed 2] dateret den 17. september 2020 sammenfatter følgende:

...

Min kommentar:

Den sidste og anden rapport i sagen er fra [geoteknisk virksomhed 2]. Den forholder sig fortsat til det fede lerlag, som blev fundet under fundamenterne på det sydvestlige hjørne jf. tidligere rapport 1 fra [geoteknisk virksomhed 2].

[Geoteknisk virksomhed 2] skriver i sin rapport 2, at med udgangspunkt i den tidligere undersøgelse, besigtigelsen, den geometriske betragtning samt revnernes udvikling over de sidste par år, at de **'vurderer at den ret fede ler truffet under fundamentet i kombination med de to store træer i umiddelbar nærhed af kælderen, er årsag til revnedannelserne og differenssætninger, der er koncentreret i dette område'**. [Geoteknisk virksomhed 2] oplyser endvidere, at de **ikke kan udelukke, at en eventuel udtørring fra kælderen kan være en medvirkende årsag til udtørring af leret**.

[Geoteknisk virksomhed 2] holder altså fast i, at den fede ler, udtørring og de to store træer er årsagen til de revner man ser på det sydvestlige hjørne. Endvidere hæfter jeg mig ved, at revnerne vurderes at være udviklet til de nuværende størrelser og omfang og størrelser over de sidste par år (fra ca. 2016/2017 – 2020). Jeg læser det sådan, at fejlfinding **ikke** er årsagen, men årsagen skyldes udtørring af den fede lerjord under kælderhjørnet, hjulpet godt på vej af de to store træer i umiddelbar nærhed af kælderen.

Som tidligere oplyst har jeg haft en snak med ... fra [geoteknisk virksomhed 2] 7/9-2021.

Med henvisning til tidligere kommentarer fra [geoteknisk virksomhed 3] spurgte jeg til, om man ved en boring længere nede end udført ved [geoteknisk virksomhed 2's] undersøgelse ville kunne træffe 'organiske muldrag'. Det blev der svaret klart nej til. Forklaring var, at i den dybde [geoteknisk virksomhed 2] har boret til – er der tale om og truffet glaciale aflejringer der gør, at der ikke under disse vil kunne findes organiske muldrag svarende til dem, som er truffet ved søjerne. Det underbygges tillige af det udførte vingeforsøg, der bestemte de glaciale aflejringer for værende intakte – og derfor kan der ikke være fyldlag under de glaciale aflejringer/lag.

De finder det derfor formålsløst, at man skulle bore dybere ned! Dog har de selvfølgelig kun boret ned et sted – men de er overvejende overbeviste om, at man formentlig ved en ny boring ved samme hjørne i nærheden af den tidligere undersøgelse vil finde samme jordlag.

Konklusionen er derfor fra [geoteknisk virksomhed 2], at årsagen til revnedannelserne skyldes det fede lerlag, der er blevet udtørret af selve kælderkonstruktionen og de to store træer ca. 5 meter fra ejendommens vestvendte facade, hvor det største træ står ved ejendommens sydvestlige hjørne, hvor revnerne er mest udtalt. En mindre bidrager, kan også være den særlige tørke i sommeren 2018.

[Geoteknisk virksomhed 2] oplyste, at så længe de to store træer bliver stående og har den størrelse de har, vil der fremadrettet kunne være risiko for revnedannelser på det sydvestlige hjørne. Revnedannelserne vurderes ikke at skyldes fejlfinding.

Udbedringsmæssigt oplyser [geoteknisk virksomhed 2], at de to træer bør fældes. Herefter skal man vente et par år, så den fede ler igen får opsuget fugt til sig igen. Efterfølgende vil revnedannelser gå i ro og de kan efterrepareres.

Afslutningsvis ser jeg det sådan, at [geoteknisk virksomhed 2's] konklusion må anses for værende fagligt korrekt ud fra de udførte undersøgelser."

Af mail af 24/8 2022 fra samme rådgivningsvirksomhed fremgår bl.a.:

"Vurderingen fra [geoteknisk virksomhed 2] (rapport 1+2) må vel siges at være den bedste vurdering vi kan få, da de er 'specialister' på området og tillige været ude på ejendommen tidligere og lave undersøgelser? Så rapporterne taler vel deres eget sprog. Og [geoteknisk virksomhed 2's] sammenfatning i rapport 2 var klar – den fede lerjord i kombination med de to store træer var årsagen til revnedannelser og differenssætninger

...

Svært ved at tyde hvad ft. mener? Mine opmålinger (se side 7 i min rapport) kan jo også kun opfattes som værende 'indikerende'. Jeg mener stadig at de skævheder der kunne måles, ligger indenfor hvad man kan forvente i sådan en ældre ejendom og ikke kan tillægges alene at være en følge af sætninger på ejendommen

...

? Prøv at læs sammenfatningen i [geoteknisk virksomhed 2's] rapport nr. 2. Den er vist ret klar 'den fede lerjord i kombination med de to store træer er efter deres vurdering årsagen til revnedannelser og differenssætningerne

...

Jeg er enig at de 'større' revner nok må anses for værende 'udover' sædvanlige svind/bevægelsesrevner. De er dog udviklet til deres størrelse efter overtagelsen – en følge af det som [geoteknisk virksomhed 2] har vurderet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

16. Hvilke bygninger omfatter forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen. Forhold, der knytter sig til de i punkt 18.2 og 18.3, nævnte dækninger, omfattes dog ikke af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Forhold, der knytter sig til den i punkt 18.1 nævnte dækning, omfattes ikke af forsikringen, hvis det af elinstallationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

17. Hvad er ikke en del af bygningen

...

- f. andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx. indretninger uden for selve bygningen på grunden eller i jorden, såsom brønde, omfangsdræn og stikledninger.

18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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

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

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

...

- F** Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1952 og har fuld kælder. Klageren overtog ejendommen i september 2015. Den 15/10 2015 anmeldte han revnedannelser og sætninger ved ejendommens sydvestlige hjørne. Selskabet afviste dækning. Den 20/5 2016 anmeldte han, at søjle, som stod væk fra hjørnet og stolpe, som støttede tag, var sunket 15 cm. Selskabet anerkendte dækning til efterfundering af 3 bærende stolper ved udhæng mod syd, som havde sat sig. Den 3/7 2020 anmeldte klageren på ny revnedannelser ved det sydvestlige hjørne af ejendommen.

Klageren kræver, at selskabet "skal betale for understøbning af husets fundament til bæredygtig bund samt for udbedring og forstærkning (jernarmering) af de opståede revner, således at de ikke udgør en svækkelse af fundament, sokkel og murværk". Subsidiært kræver han, at selskabet skal "betale for udbedring og forstærkning (jernarmering) af de opståede revner, således at de ikke udgør en svækkelse af fundament, sokkel og murværk og husets fundament bringes i en sådan tilstand at det kan holde til de belastninger det udsættes for i den undergrund hvorpå huset er bygget".

Klageren har anført, at fundamentet ikke er lavet stærkt nok eller dybt nok til at kunne modstå de påvirkninger, det udsættes for. Han har anført, at de konstaterede revner har eksisteret siden overtagelsen af ejendommen, at nogle af revnerne er så alvorlige, at de har givet et brud på klimaskærmen, og ved observationer over de seneste år er det tydeligt, at revnerne ikke er i ro. Det er klagerens opfattelse, at selskabet ikke har bevist, at det er træerne, der er årsag til skaden, og at fældning heraf vil løse problemet.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der på overtagelsestidspunktet ikke har været tale om forhold ved bygningen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. De på overtagelsestidspunktet konstaterede revner opfylder ikke skadesbegrebet, ligesom en efterfølgende udvikling i revnerne skyldes de nærtstående store træer, som er beliggende uden for bygningen.

Selskabet har anført, at der ikke er grundlag for at antage, at der skulle være tale om en fejlkonstruktion af ejendommens fundament, som også understreges af det faktiske revnebillede. Det er selskabets opfattelse, at de tilkomne revner skyldes ændringer i lerlag som følge af udtørring i funderingens lerlag forårsaget af de to store træer ved ejendommens facade, og at træerne er hovedårsag til udtørring, hvorefter en udbedring vil bestå i fældning af træerne. Da reetablering af balancen i funderingens lerlag angår træer og således forhold, som er beliggende uden for bygningen, har selskabet afvist at dække udgifterne til fældning af de pågældende træer, jf. forsikringsbetingelserne punkt 16 og 17.

Selskabet har anført, at "Fældes træerne og medfører dette dækningsberettigende forhold i relation til ejerskifteforsikringen, ser vi naturligvis gerne på dette med henblik på vurdering indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde, jf. forsikringsaftalen og gældende lovgivning".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at geoteknisk virksomhed 2 med udgangspunkt i tidligere undersøgelse, besigtigelse, den geometriske betragtning samt revnernes udvikling over de sidste par år, har vurderet, at "den ret fede ler truffet under fundamentet i kombinationen med de to store træer mod vest i umiddelbar nærhed er årsag til revnedannelserne og differenssætningerne, der er koncentreret omkring dette område. Vi kan ikke udelukke, at en eventuel udtørring fra kælderen kan være en medvirkende årsag til udtørring af leret". Nævnet finder på den baggrund, at årsagen til revnedannelserne hovedsageligt må tilskrives forhold ved grunden; dels det fede lerjordlag, dels de to store træer mod vest. Nævnet bemærker, at fundering på fed lerjord giver risiko for sætninger ved udtørring af lerjorden i tørre perioder, og det gælder i særlig grad, hvis der på grunden nær bygningen er uhensigtsmæssig bevoksning/træer med stort vandforbrug. Det påhviler forsikringstageren selv at tage vare på grundens bevoksning, så bevoksningen ikke er skyld i, at der sker udtørringsskader på ejendommen.

Nævnet har også lagt vægt på, at geoteknisk virksomhed 2 har foreslået at fælde de store træer ved ejendommens vestvendte facade for at imødekomme svind i leret under fundamentet. Da ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold ved grunden, kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække udgifterne til fældning af træerne. Nævnet bemærker, at selskabet ikke er forpligtiget til at dække udgifterne til en dyrere udbedringsmetode, når udbedring af forholdet kan ske ved en billigere løsning. Selskabet har i øvrigt anført, at "Fældes træerne og medfører dette dækningsberettigende forhold i relation til ejerskifteforsikringen, ser vi naturligvis gerne på dette med henblik på vurdering indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområdet, jf. forsikringsaftalen og gældende lovgivning".

Ankenævnet for Forsikring

30.

98004

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ved geoteknisk virksomhed 2's besigtigelse ikke er påvist andre årsager til revnedannelsernes opståen, og at klagerne i øvrigt ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens fundering eller andre byggetekniske forhold, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, og som af den grund er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen. Nævnet bemærker, at geoteknisk virksomhed 1 alene har foretaget prøver ved søjlerne og ikke ved ejendommens fundament og kælder i øvrigt, og at selskabet har anerkendt dækning til fundering af de 3 bærende stolper ved udhæng mod syd i henhold til oplæg fra geoteknisk virksomhed 1. Ligeledes har geoteknisk virksomhed 3 ikke selv udført undersøgelser.

Herudover har nævnet lagt vægt på, at klageren ikke har påvist, at de konstaterede revner på overtagelsestidspunktet har haft konstruktiv betydning for ejendommen, ligesom en vis løbende vedligeholdelse af murværk må påregnes som en del af den almindelige vedligeholdelse ved en ejendom af den pågældende alder. Nævnet finder, at revnedannelser, som opstår efter overtagelsen, og som ikke kan henføres til, at fundamentet er udført nævneværdigt ringere end almindelig praksis for tilsvarende ejendomme af pågældende alder, ikke er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings