

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. november 2023 blev i sag nr. 98845:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 16/10 2022 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Vil skal bede Ankenævnet tage stilling, på baggrund af de vedhæftede dokumenter, om der er et dækningsberettiget forhold omkring mangelfuld/forkert fundering og skade på ejendommen ..., ejendommen opført år 2004.

Erstatningsstørrelse og udbedringsmetode er der i sagen ikke uenighed om, så det er alene om forholdet er dækningsberettiget eller ej, vi skal bede Ankenævnet tage stilling til.

Sagen kort: Forsikringstagers ejendom opført år 2004 oplever i slutning af året 2020 kraftige sætnings- og forskydningsrevner især omkring sydgavlen og der ses også revnedannelser indvendig. Forholdet anmeldes til ejerskifteforsikringsselskabet, som afviser skaderne, da de er sket 6 år efter forsikringstagers overtagelse, af ejendommen. Forsikringstager kontakter [klagerens repræsentant] og der er igangsat yderligere undersøgelser på ejendommen, der er i første omgang foretaget en jordbundsundersøgelse fra firmaet [geoteknisk firma 1] (bilag 3).

Denne rapport giver dog ikke svar på hvorfor ejendommen slår revner. Der foretages yderligere undersøgelser af funderingsforholdende ved frigravning under randfundamentet (se bilag 2) og her ses fundamentet stående på stærkt sætningsgivende lag af blød muldjord og det konkluderes, at der er en klar årsagssammenhæng mellem skaderne på ejendommen og det stærkt sætningsgivende materiale under randfundamenterne. Det konkluderes også, at hvis ikke der straks indsættes med omfattende vedligeholdelsesarbejder vil sætningssskaderne forsætte med at gøre alvorlige konstruktive skade på ejendommen (Bilag 2).

Frida Forsikring bliver bedt om at tage stilling til de nye forhold samt at besigtige skadestedet. Taksatoren (Bilag 7) giver dog udtryk for at han ikke behøver at besigtige skadestedet og vil kunne afgøre dette ud fra de tekniske rapporter i sagen samt billedokumentationen (bilag 2 og 11). Med de nye oplysninger hvor det er konstateret at ejendommen står på stærkt sætningsgivende lag og med henvisning til den geotekniske rapport fra opførelsestidspunktet (bilag 1), hvori der beskrives forudsætningen for, at funderingen udføres uden at sætninger vil have konstruktiv betydning for ejendommen. Citat: *Det forudsætter dog, at al løs og opblødt jord oprenses umiddelbart inden udstøbning.* Citat slut, vælger taksatoren og Frida Forsikring dog at fastholde deres afvisning. Dette gør de alene med henvisning til rapporten fra [geoteknisk firma 1] (bilag 3).

Forsikringstager og [klagerens repræsentant] beder herefter Civilingeniør og Geotekniker ... fra virksomheden [geoteknisk firma 2], som har synet omfanget, at kommentere på forsikringssselskabets afvisning og [geoteknisk firma 1] rapport, i forhold til de nye udgravninger af randfundament. Geotekniker ..., skriver (Bilag 4) Citat: – *det er konstateret at der er sætningsgivende materiale under randfundamenterne. Dette er og var ulovlig at fundere på. Forsikringen kan ikke bruge en boring som deres argumentation da denne bortfalder ved et tilsyn der viser noget andet.* Citat slut. Frida forsikring og taksatoren vælger dog at fastholde deres afvisning igen, alene med henvisning til rapporten fra [geoteknisk firma 1] selvom der nu er fremkommet nye oplysninger om de faktiske forhold under randfundamenterne.

Der rettes flere gange henvendelse til [geoteknisk firma 1] og det lykkedes forsikringstager, at få en kommentar fra dem, da det er deres rapport ejerskifteforsikringen fastholder deres afvisning med.

Geotekniker ... fra [geoteknisk firma 1] skriver i en mail til forsikringstager. (Bilag 5) citat: *en geoteknisk boring og prøvegravning betragtes som en stikprøvekontrol. I og med at [geoteknisk firma 1] kun har udført en prøvegravning til fundamentsunderkanten og en geoteknisk boring umildbart ved siden af, vil det sagtens kunne henne at placeringen af disse, ikke har fanget skades grundlaget, men jeg vil rent fagligt, til hver en tid, stole mere på en geotekniker der syner udgravningen som helhed, end en stikprøve af jordbundsforholdene.*

Det fremgår tydeligt af rapporten fra [geoteknisk firma 1] at de har lavet en geoteknisk boring ca. 1,3-1,5 m. fra hjørnet af ejendommen og selve stikprøveudgravningen er kun ført til underkant af fundamentet. Det betyder derfor at [geoteknisk firma 1] ikke undersøgt jorden under fundaments underkant. Havde de gravet et par spadestik dybere, kunne de ikke have undgået at se den bløde muldjord under randfundamenterne, som tydeligt fremgår af billederne (Bilag 11).

Denne mail fra Geotekniker ... fra [geoteknisk firma 1] bliver fremsendt til Frida Forsikring den 3. maj 2022. Efterfølgende har Frida Forsikrings taksator og klageafdeling nægtet indtil nu at vende tilbage med svar på mailen fra [geoteknisk firma 1]. Vi har flere gange hver måned i perioden frem til nu, rettet både skriftlig og telefonisk henvendelse til Frida Forsikring og er flere gange af Skadefront lovet en tilbagemelding og svar fra taksatoren, men intet hørt

Vi har derfor brug for at Ankenævnet tager stilling, da Frida Forsikring åbenbart ikke vil svare tilbage på de nye oplysningerne fra [geoteknisk firma 1], som også går imod Frida Forsikrings egen konklusion og grundlag for deres afvisning.

Ankenævnet for Forsikring

3.

98845

Det er uomtvisteligt konstateret, sandsynliggjort og dokumenteret, at der ved forsikringstagers overtagelse af ejendommen d. 01.09.2014, var forhold (risici) ved ejendommen og ejendommens fundering der opfylder skadesbegrebet på ejerskifteforsikringen. Der er løftet bevis for, at der er en klar årsagssammenhæng mellem skaderne på ejendommen og den forkerte udførte fundering på opførelsestidspunktet.

Vi har samtidig i sagen oplevet et forsikringsselskab, som har været utrolig langsommelig i deres skadebehandling med meget lange svartider, (bilag 8) og vi skal indstille til at Ankenævnet rejser en kritik overfor selskabet, senest har de brugt mere end 6 måneder uden at komme med et svar og dette er ikke en rimelig og anstændig skadebehandling overfor en forbruger.

Vi stiller på vegne af forsikringstager krav til, at Frida Forsikring betaler forsikringstagers omkostninger for udbedringen på 483.543,75 (Bilag 6) som forsikringstager selv indtil nu har måtte afholde, for at redde deres hus for yderligere sætningsskader. Forsikringen skal ligeledes betale forrentning 14 dage efter fakturadagen, jf. FAL 24."

Selskabets advokat har i kommentar af 6/12 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Til brug for min videre sagsbehandling har jeg behov for, at klagerne fremlægger følgende materiale:

- Tilstandsrapport fra klagers køb af ejendommen
- Den senest udarbejdede tilstandsrapport i forbindelse med salg af ejendommen
- Købsaftale i forbindelse med salg af ejendommen
- Faktura med specifikationer på eventuelle udførte udbedringsarbejder (jeg er i tvivl om, hvorvidt klagerne har udført udbedring)

Jeg skal anmode om at modtage nævnte materiale snarest muligt med henblik på at udarbejde et indlæg."

Klagerens repræsentant har i kommentar af 3/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed fremsendes følgende bilag til den videre behandling i sagen
Bilag 12 – Købsaftale i forbindelse med salg af ejendommen
Bilag 13 – Den samlede faktura for udført funderingsarbejde, som er kravet mod forsikringsselskabet i alt 515.085, - inkl. moms
Bilag 14 – Tilstandsrapport fra klagers køb af ejendommen
Bilag 15 – Tilstandsrapport fra klagers salg af ejendom – Bemærk især anmærkningen punkt 4. Fundament/sokkel – 4,2 og Punkt. 7 Gulvkonstruktioner og gulve 7.1
Bilag 16 – Klagers omkostninger til geoteknisk undersøgelse, som også indgår i kravet mod forsikringsselskabet jf. ankenævnspraksis, som rimelige og nødvendige omkostninger, til afdækning af et dækningsberettiget forhold"

Selskabets advokat har i brev af 12/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Som advokat for Domus Forsikring A/S c/o Frida Forsikring Agentur A/S skal jeg nedennævnt kommentere den af klagerne indgivne klage, i anledning af at klagerne mener at der foreligger et dækningsberettiget forhold med hensyn til mangelfuld fundering på ejendommen ...

• Indledning

Ejendommen ... blev opført i 2004.

Forud for opførelsen udarbejdede [geoteknisk firma 3] en geoteknisk rapport der fremlægges som **bilag A** og hvor i afsnittet 'sammenfatning' fremgår følgende:

'Undersøgelsen viser, at der træffes funderingsegne senglaciale aflejringer i å 2 m under terræn. Vi anbefaler, at funderingen udføres som en direkte fundering ilagt revnefordelende armering, og at gulvene udlægges som terrændæk efter udskiftning af de øvre sætningsgivende lag eller som fritbærende gulve.'

I rapporten side 4 fremgår endvidere følgende:

'Med < 2 m til OSBL vil en normal, direkte fundering på sribefundamenter være hensigtsmæssigt. Ved fundering på OSBL, dog mindst i frostsikker dybde (0,9 m) under fremtidig terræn, vil funderingsunderlaget kunne tillægges en regningsmæssig bæreevne større på 120 kN/m², svarende til regningsmæssig bæreevne på 45 kN/m for 0,4 m bredt fundament, hvilket normalt er tilstrækkeligt for et parcelhus.'

Der foreligger ikke oplysninger af sagen der sandsynliggør at ejendommen ikke skulle være opført i overensstemmelse med anvisningerne fra [geoteknisk firma 3].

Klagerne overtog den af sagen omhandlende ejendom med overtagelsesdag den 1. september 2014, og i klagerens ejertid tegnede klagerne restperiodeforsikring for ejerskifte hos Domus Forsikring A/S.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag B**.

Cirka 6 år efter at have overtaget ejendommen anmeldte klagerne den 19. august 2020 at disse havde registreret revner i mur og i sokkel i østvendt gavl, hvilket blev opdaget ved udarbejdelse af tilstandsrapport i forbindelse med hussalg.

Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

Indklagede lod i anledning af skadeanmeldelsen [geoteknisk firma 1] udarbejde geoteknisk rapport, der er fremlagt i sagen som bilag 3, og hvor konklusionen fra [geoteknisk firma 1] var (på baggrund af boring og gravning) at ejendommen var funderet på intakte aflejringer af grus.

Dette har klagerne, bistået af [klagerens repræsentant], efterfølgende stillet spørgsmålstegn ved.

Efterfølgende korrespondance i form af:

- Mail af 14. september 2020 til klagerne,
- Mail af 20. maj 2021 til klagerne,
- Mail af 3. november 2021 til klagerne,

- Mail af 8. december 2021 til klagerne.

Fremlægges som sagens **bilag D – H**.

Indklagede har senest lade OBH Rådgivende Ingeniør A/S udarbejde notat, og dette notat fremlægges som sagens **bilag H**.

• **Dækningsberettiget skade pr. overtagelsesdagen?**

Klagerne overtog den af sagen omhandlede ejendom, med overtagelsesdag 1. september 2014.

Af forsikringsbetingelserne fremlagt som en del af sagens bilag B, fremgår under punkt 4 litra B følgende:

'B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'

Således som sagen er oplyst må det efter indklagedes opfattelse ligges til grund, at der ikke var en aktuel skade pr. overtagelsesdagen, hvorfor temaet i nærværende sag er, hvorvidt der pr. overtagelsesdagen forelå nærliggende risiko for skade.

De af klagerne påberåbte forhold er, som nævnt i forudgående afsnit, konstateret cirka 6 år efter overtagelsesdagen, hvilket i sig selv, efter indklagedes opfattelse, skaber en stærk formodning for at der pr. overtagelsesdagen ikke forelå nærliggende risiko for skade.

Som nævnt i forudgående afsnit er ejendommen opført i 2004, og der foreligger ikke oplysninger hvorefter ejendommen ikke skulle være opført i overensstemmelse med anvisningerne i geoteknisk rapport fra 17. maj 2001 fremlagt som bilag A.

Når der er tale om ejendomme som er fejlfunderet med risiko for sætningsskader, er det velkendt, at sådanne risici (de primære konsolideringssætninger) indtræder i årene efter ejendommens opførelse. Dette er ikke tilfældet i nærværende sag, idet der ikke dokumenterbart er indtrådt sætningsskader i årene efter ejendommens opførelse, hvilket ligeledes underbygger formodningen for at ejendommen har været tilstrækkeligt funderet, og at funderingsforhold ikke pr. overtagelsesdagen den 1. september 2014 indebar nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Klagerne har efter at indklagede afviste dækning, blandt andet på baggrund af rapporten fra [geoteknisk firma 1] fremlagt som bilag 3, egenhændigt og uden af inddrage indklagede valgt at udføre undersøgelser, hvilke undersøgelser imidlertid ikke er udført af anerkendt geoteknisk firma.

Dette forhold omtales også af OBH Ingeniørservice A/S i deres notat fremlagt som bilag H, se herved notatet side 4 under afsnittet fundering og vægge, hvor OBH blandt andet anfører følgende:

'Set i lyset af de destruktive opluk, hvor der beskrives at der under dele af fundamentet blev truffet jordart med nedsat bæreevne, samt nedsat kvalitet af fundament da vurderes det at have været nødvendigt, som en del af afhjælpningsmetoden, at lade et anerkendt geoteknisk firma geoteknisk firma foretage flere geotekniske stikprøver af jordarter omkring husets fundamenter, samt projektere alt pælefundering og renovering/udskiftning af stribefundament forinden afhjælpningsarbejder blev iværksat.'

Under det følgende afsnit trærem på ydermur anfører OBH endvidere følgende:

'Det vurderes mangelfuldt, at der ikke er undersøgt forankrings forhold af træremmen. Undersøgelser ville have dannet grundlag for, om afhjælpningsarbejder kunne være andre end fundering.'

Det som OBH nævnte steder, stiller spørgsmålstejn ved er, hvorvidt der er foretaget relevante undersøgelser før klager iværksatte de meget dyre udgiftskrævende tiltag, herunder stiller OBH spørgsmålstejn ved, hvorvidt forholdene er blevet tilstrækkeligt undersøgt til klarlægning af hvorvidt det af klagerne konstateret skyldes fundering eller andre forhold eksempelvis forhold vedrørende træremmen.

Derudover fremgår det ligeledes af notatet fra OBH fremlagt som sagens bilag H, at den usædvanlige varme sommer i 2008 [2018] har medvirket til en meget forskelligartet hastighed af udtørring af de forskellige jordlag under fundamenterne.

OBH anfører således i sagens bilag H, side 3:

'Fundering og vægge

Det vurderes at sætningsskaderne har følgende samvirkende årsager, uden rangfølge:

- *Dele af husets stribefundamenter har nedsat styrke pga. for lav kvalitet.*
- *Typen af jordarterne under husets stribefundamenter varierer en del.*
- *Den usædvanlige varme sommer i 2008 [2018] har medvirket til en meget forskelligartet hastighed af udtørring af de forskellige jordlag under fundamenterne.*
- *Mulig nedsat styrke i murværk.*

F.eks. er fyld som jordart mere permeabelt end ren ler, hvilket betyder, at vand har lettere ved at sive væk fra fyld end fra ler. Såfremt både ler og fyld lægger skulder ved skulder som jordlag under fundamenter, så kan det ikke udelukkes, at områder med fyld har udtørret hurtigere end områder med ler. Hvis der ligger fundament af nedsat kvalitet ovenpå udtørret fyld, kan der opstå brud i fundament og vægge ovenpå fundament.'

Det er velkendt at udtørring, som følge af en meget tør sommer, og dermed forhold vedrørende grunden kan give anledning til skade.

Som sagens **bilag I** fremlægges AK 98.004, hvor ankenævnet blandt andet udtalte, se herved side 30:

'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 øv-

rigt, 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.'

I den pågældende sag fandt nævnet at revnedannelse, som opstår efter overtagelsen og som ikke kan henføres til at et fundament er udført nævneværdigt ringere end almindelig praksis for tilsvarende ejendomme af pågældende alder, ikke er dækningsberettiget over ejerskifteforsikringen.

I nærværende sag er derefter indklagedes opfattelse ikke ført bevis for at fundamentet var udført nævneværdigt ringere, end tilsvarende fundamenter af samme alder, der er efter indklagedes opfattelse ikke ført bevis for at der pr. overtagelsesdagen den 1. september 2014 bestod nærliggende risiko for skade jf. det ovenfor anførte.

Således som sagen er forelagt Ankenævnet og med de bevisdata der er forelagt Ankenævnet mener indklagede således ikke, at klagerne har løftet den dem påhvilende bevisbyrde for, at der pr. overtagelsesdagen forelå en skade med hensyn til funderingen.

• Eventuelt relevant metode til afhjælpning og de hermed forbundne udgifter

Klagerne har, efter indklagedes opfattelse, se herved de ovenfor anførte bemærkninger med henvisning til notatet fra OBH fremlagt som bilag H, ikke forud for iværksættelse af ganske betydelige afhjælpningstiltag, foretaget relevante undersøgelser.

Klagerne har således ikke foretaget relevante geotekniske undersøgelser, herunder undersøgelser af hvorvidt det som klagerne mener at have konstateret havde sin årsag i andre forhold end forhold vedrørende fundering.

OBH anfører i notatet, fremlagt som bilag H side 4, at det ville være relevant at lade et anerkendt geoteknisk firma foretage flere geotekniske stikprøver af jordarter omkring husets fundamenter, ligesom det ville være relevant (og det dermed ifølge OBH er mangelfuldt) at det er undladt at undersøge forankringsforhold at træremmen, idet undersøgelser ville kunne have dannet grundlag for en vurdering af eventuelle relevante afhjælpningstiltag, herunder om de kunne være anderledes og mindre udgiftskrævende.

Klagerne har, uden at foretage relevante undersøgelser, valgt at foretage en bekostelig efterfundering, OBH konkluderer i notatet fremlagt som bilag H side 4 følgende:

'Det vurderes, at den mest forsvarlige metode, og dermed på sigt den billigste metode for afhjælpning, er en metode der udarbejdes på baggrund af flere undersøgelser af bl.a. jorden ved sribefundamenter, af tagets forankring, kvaliteten af murværk og sribefundamenter, samt projektering af løsninger som derefter udføres.

I de tilsendte sagsdokumenter kan der ikke ses undersøgelsesresultater, der konkluderer at de udførte arbejder anført på faktura fra Murermeister ... var korrekte afhjælpninger.'

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klagerne, ikke alene at bevise at der foreligger et dækningsberettiget forhold, men også at afhjælpningstiltag som klagerne ensidigt har ladet udføre har været relevante og ikke kunne udføres billigere end sket.

Sådant bevis er efter indklagedes opfattelse ikke ført i denne sag.

Indklagede henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelserne fremlagt som bilag B punkt. 6, hvoraf fremgår følgende:

'Udbedring af forholdet må ikke finde sted, før FRIDA skriftligt har accepteret det, ligesom FRIDA skal godkende udbedringsmetoden.'

Med henvisning til ovennævnte gøres det gældende at klagerne ikke har ført bevis for at de iværksatte afhjælpningstiltag var de faglig korrekte, og at klagerne i fortsættelse heraf ikke har ført bevis for at det eventuelle afhjælpningstiltag ikke kunne være udført langt billigere end sket.

Ligeledes med henvisning hertil gøres det gældende at klagerne ikke bør have medhold i klagen."

Klagerens repræsentant har i brev af 10/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det er ubestridt at ejendommen opført i år 2003/4 og efter forsikringstagers overtagelse i år 2013 har lidt alvorlige skader, både indvendigt på ejendommen og udvendigt på ejendommens konstruktion.

Det fremgår fx af rapporten fra [geoteknisk firma 1] citat: Der blev på tilsynstidspunktet konstateret to større revner i fliserne på køkkengulvet, både ved nedgangen til stuen og tværs over gangarealet samt ved karnappen i sydsiden. I stuen ses revnedannelser over det store vindue ud mod haven mod øst. Udvendigt ses revnedannelser i sokkel og væggen ved det store østvendte vindue samt ved hjørnet på sydgavlen.

I Tilstandsrapporten udarbejdet den 22.09.2020 af forsikringstager fremgår følgende skader:

4. Fundament/sokler 4.2 Sokkel

K3 Der er væsentlig sætningsrevne i sokkel under det store gavlvindue mod øst. Sætningen har medført forskydning mellem vinduets overligger og ydervæg og tværgående revner i murværket over vinduet. Note: Skaden fremgår ikke af tidligere tilstandsrapport (fra 2013) og der skønnes at sætningen fortsat kan være aktiv, med risiko for skade på omkringliggende konstruktioner.

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner

K2 Der er flere/længere revner i klinker i køkken, her under ved trappe til stue og ved terrassedør. Der er revne i fuger ved bryggersdør. Note: Skader skønnes at skyldes mindre sætninger i terrændæk. Skaderne fremgår ikke af tidligere tilstandsrapport (fra 2013) og det vurderes at revnedannelser fortsat kan være lettere aktive.

Det er også fakta, at der på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse/køb af ejendommen, alene fremgik følgende oplysning omkring ejendommens fundament i tilstandsrapporten fra den 22-11-2013.

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K1 *Der er stedvis tynde revner/svindrevner i udvendig sokkel.*

Det er derfor ubestridt, at forsikringstager ikke på købstidspunktet er blevet advaret om, at deres ejendom, efter deres overtagelse ville lide alvorlige skader med henvisning til oplysninger, de havde kendskab til på købstidspunktet i både tilstandsrapporten og den geotekniske rapport, der blev udarbejdet i forbindelse med ejendommens opførelse (bilag 1).

I denne konkrete sag er det tydeligt sandsynliggjort, at årsagen til skaderne på ejendommen alene kan henføres til jordbundsforhold under randfundamenterne. Det er ligeledes undersøgt og beskrevet samt vurderet om fx limtræsremmen, kunne være årsag til skaderne på ejendommen. Dette er beskrevet i vores besigtigelsesrapport citat: *Som følge af sætningen i fundamentet har remmen forskubbet sig udad med ca. 2 cm.* Citat slut.

På besigtigelsestidspunktet kunne der ikke konstateres skader på selve trækbåndet i det skade-ramte område. Trækbåndet var fuldt intakt og stadig spændt. Uanset om der havde været skade på trækbåndet ville det aldrig have givet anledning til skader i randfundamentet, murene og gulve indvendigt.

Ifølge borerapport, udført af [geoteknisk firma 1], ses det ud fra boreskemaet, at der først er bæredygtigt moræneler i en dybde af 2,8 m. under terræn. Mht. udgravningen, hvor det kunne konstateres og måles at randfundamentet kun var støbt ned i en dybde på 1,2 m. fra sokkeloverkanten (dvs. ca. 1,1 m. ned fra overkant terræn). Fundamentet vurderes derfor stærkt underfunderet da det tillige står oven på den konstaterede bløde mosejord som ikke er fjernet inden støbning og som var en forudsætning på opførelsestidspunktet. I den geotekniske rapport fra opførelsestidspunktet (bilag 1), beskrives forudsætningen for, at funderingen udføres uden at sætninger vil have konstruktiv betydning for ejendommen. Citat: *Det forudsætter dog, at al løs og opblødt jord oprenses umiddelbart inden udstøbning.* Citat slut,)

Det er sandsynliggjort med opgravning og meget tydelig billedokumentation, at årsagen til skaderne på ejendommen kan henføres til det ikke funderingsegnede jordlag under randfundamentet. Beskrevet af Civilingeniør og Geotekniker ... fra virksomheden [geoteknisk firma 2] (Bilag 4) Citat: *– det er konstateret at der er sætningsgivende materiale under randfundamenterne. Dette er og var ulovlig at fundere på. Forsikringen kan ikke bruge en boring som deres argumentation da denne bortfalder ved et tilsyn der viser noget andet* Citat slut. Ligeledes skriver Geotekniker ... fra [geoteknisk firma 1]. (Bilag 5) Citat: *en geoteknisk boring og prøvegravning betragtes som en stikprøvekontrol. I og med at [geoteknisk firma 1] kun har udført en prøvegravning til fundamentsunderkanten og en geoteknisk boring umildbart ved siden af, vil det sagtens kunne hende at placeringen af disse, ikke har fanget skades grundlaget, men jeg vil rent fagligt, til hver en tid, stole mere på en geotekniker der syner udgravningen som helhed, end en stikprøve af jordbundsforholdene.* Citat slut.

Det skal til sagen endnu engang nævnes at [klagerens repræsentant] i forbindelse med undersøgelserne på ejendommen for forsikringstager, både da udgravning foretages og synes, samt ved tagundersøgelse, hvor de 2 rækker tegl nedtages for undersøgelse af remmen, beder forsikrings-selskabet indtrængende om at besigtige begge forhold.

Taksatoren giver udtryk for at han ikke behøver at besigtige skadestedet og beder alene om vores dokumentation, til afgørelse af sagen, samt pris på udbedring, hvis det skulle vise sig, at det var dækningsberettiget forhold, da de jo tidligere havde afvist forholdet.

Vi finder at der i er denne sag er ført ubestridt bevis for, at der er en klar årsagssammenhæng mellem skaderne på forsikringstagers ejendom og den fejludførte fundering under ejendommens fundament. Skadebegrebet er opfyldt.

Vi har i den konkrete sag mod ejerskifteforsikrings-selskabet alene stillet krav om erstatning på vegne af forsikringstager for det skaderamte hjørne af huset, som blev aftalt med taksatoren. Vi er alle enige om, at vi ved flere opgravninger og geotekniske undersøgelser rundt om huset, med stor sandsynlighed vil kunne konstatere lignede jordbundsforhold. Dette er dog ikke en sag for ejerskifteforsikringen, da der ikke er konstateret andre skader rundt omkring ejendommen.

Vi mener heller ikke at udbedringsmetoden kunne gøres billigere end den valgte løsning på det pågældende tidspunkt og ud fra faktiske konstaterede forhold på ejendommen. Opdraget fra forsikringstager og [klagerens repræsentant] til murer/entreprenør, var ud fra de faktiske forhold af funderingsforholdende at finde den billigste løsning og som alene skulle stoppe en yderligere skadesudvikling i det skaderamte hjørne af ejendommen. Det blev også konkluderet, at hvis ikke der straks indsættes med omfattende vedligeholdelsesarbejder vil sætningsskaderne forsætte med at gøre alvorlige konstruktive skade på ejendommen. Dette bekræftes også jf. bilag 1, forudsætnin-gen for, at funderingen udføres uden at sætninger vil have konstruktiv betydning for ejendom-men. Citat: *Det forudsætter dog, at al løs og opblødt jord oprenses umiddelbart inden udstøbning.* Citat slut,). Hvilket er konstateret ikke var sket i det skaderamte hjørne af ejendommen under randfundamentet.

Modparten henviser i deres skrivelse til en Ankenævnskendelse fra en sag med en ejendom med kælder opført i 1950'erne og vi kan slet ikke se nogen sammenhæng med denne konkrete ejendom som er opført i år 2003/4. Vi vil dog til styrke for vores sag, henvise til HØJESTERETS DOM afsagt fredag den 10. september 2010, vedlagt i anonymiseret form. Vi læser dommen og finder at der er en meget tydelig linje til vores konkrete sag."

Selskabets advokat har i brev af 26/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det efter indklagedes opfattelse klagerne at føre bevis for, at der på tidspunktet for ejendommens overtagelse forelå en retlig relevant skade.

Klagerne overtog den af sagen omhandlede ejendom den 1. september 2014. Først ca. seks år efter at have overtaget ejendommen anmeldte klagerne den 19. august 2020, at klagerne havde registreret revner i mur og sokkel i østvendt gavl, hvilket blev konstateret af klagerne i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport i forbindelse med hussalg.

Det kan således efter indklagedes opfattelse lægges til grund, at skaderne ikke var tilstede pr. overtagelsesdagen den 1. september 2014, og at der ej heller var nærliggende risiko for skade, herunder henset til at ejendommen blev opført i 2004 og således pr. overtagelsesdagen havde en alder på ca. 10 år, uden at der i den 10-årige ejertid var konstateret eller registreret skader som følge af det nu anmeldte forhold.

Klagerne valgte uden accept fra indklagede at foretage udbedring uden at have foretaget bevissikring, hvilket efter indklagedes opfattelse stiller klagerne bevismæssigt vanskeligt.

Indklagede har ikke accepteret, at klagerne foretog udbedring, i hvilken forbindelse erindres om, at det af forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag B, punkt 6, fremgår, at udbedring af et anmeldt forhold ikke må finde sted, før indklagede skriftligt har accepteret dette.

Heri ligger også, hvilket i øvrigt følger af almindelige bevisbyrderegler, at vil man som forsikringstager påberåbe sig et givent forhold som dækningsberettiget under en ejerskifteforsikring, må man føre bevis herfor. Fjerner man beviset, før beviset er sikret på behørig vis, risikerer man at stå bevismæssigt svagt.

Der er ikke i denne sagforhold, der tilsiger, at det ikke har været muligt for klagerne at sikre beviset, herunder ved et haste syn og skøn.

Med hensyn til klagernes tolkning af borerapporten udført af [geoteknisk firma 1] (fremlagt som en del af sagens bilag 3) er indklagede ikke enig i klagernes tolkning og henleder i den forbindelse opmærksomheden på, at [geoteknisk firma 1] på baggrund af blandt andet boreresultaterne i nævnte rapport, afsnit 2, konkluderer, at de konstaterede revnedannelser ikke umiddelbart kan henføres til jordbundsforholdene.

[Geoteknisk firma 1] konkluderer på baggrund af boreprøverne, at bygningen er funderet på intakte aflejringer af grus.

Med hensyn til klagernes henvisning til Højesteretsdom afsagt 10. september 2010 vedrører den efter indklagedes opfattelse en helt anden situation end den i sagen omhandlede.

I den pågældende Højesteretssag var hovedtemaet, hvorvidt en forsikringstager var afskåret fra dækning under en ejerskifteforsikring i medfør af de almindelige forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring, hvor Højesteret i overensstemmelse med det, som byretten i øvrigt havde vurderet, konkluderede, at sætningsskaderne på en ejendom havde udviklet sig på en helt anden måde, end forsikringstagerne kunne forvente blandt andet på baggrund af oplysningerne i en geoteknisk rapport samt tilstandsrapporten, hvorfor ejerskifteforsikringsselskabet ikke i medfør af forsikringsbetingelserne var berettiget til af afslå dækning.

Den nævnte Højesteretsdom er derfor efter indklagedes opfattelse ikke relevant ved vurderingen af nærværende sag."

Klagerens repræsentant har i brev af 9/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi ser ikke at modparten er fremkommet med nye oplysninger til sagen.

Det skal dog nævnes, at forsikringsselskabet i den konkrete oplyser jf. bilag 7. Citat: *ikke så nogen grund til at besigtige forholdet*, citat slut. Dette selvom forsikringstager havde fået foretaget en synet udgravning af de faktiske forhold. Taksator meddelte at han alene ønskede dokumentation fremsendt til sin behandling. Forsikringsselskabet har ikke i deres behandling af sagen stillet krav til andet, fx haste syn og skøn af forholdet eller anden bevissikring, udover det som er fremsendt i sagen.

Forsikringsselskabet og forsikringstager får i øvrigt denne oplysning fra entreprenør/murer jr. bilag 5 Citat: *Hvis ikke arbejdet blev igangsat med det samme, vil omkostningerne til udbedring efter bedste evne blive et **anseligt millionbeløb**. Den valgte metode som er anvendt, er efter bedste evne den billigste metode til standsning af yderligere sætninger på ejendommen*. Citat slut. Med denne oplysning er forsikringstager forpligtet til at igangsætte udbedringen, for ikke at ejendommen skal lide yderligere skade.

Kernen i denne sag er, at forsikringsselskabet fastholder afvisningen af forsikringstager krav, på baggrund af en geoteknisk rapport fra [geoteknisk firma 1]. Denne rapport viser sig, i den konkrete sig ikke kunne bruges. Dette må og kan ikke lægge forsikringstager til last.

Der er ført skriftligt bevis for at [geoteknisk firma 1] der har stået for rapporten som forsikringsselskabet har brugt i deres afvisning, at de giver den geotekniker ... fra virksomheden [geoteknisk firma 2], ret i, at deres rapport ikke kan bruges, når der er lavet en synet udgravning, som i øvrigt viser at huset fundament står på et ikke funderingseget jordunderlag."

Selskabets advokat har i kommentar af 12/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers seneste indlæg finder indklagede anledning til at bemærke, at klagers henvisning til uddrag af bilag 7 i form af: 'ikke så nogen grund til at besigtige forholdet', er taget ud af den samlede kontekst.

Sagens bilag 7 er en mail af 12. marts 2021 fra klager til indklagede.

På dette tidspunkt var udbedring udført, hvilket fremgår af, at der af mailen medfulgte kontrolplan, modtagekontrol, proceskontrol, slutkontrol, certifikater samt udbedring af sætningsskade.

Indklagede havde den 12. marts 2021 en samtale med [klagerens repræsentant], hvor indklagede oplyste, at såfremt udbedringen allerede var udført, så indklagede ikke nogen grund til at foretage besigtigelse, idet der i så fald ikke var forhold at besigtige.

Samme dag den 12. marts 2021 modtog indklagede i fortsættelse af telefonsamtalen med [klagerens repræsentant] mailen fremlagt som bilag 7, hvoraf fremgår at udbedring var udført."

Klagerens repræsentant har i brev af 30/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder vores indlæg og forsikringsselskabets skriftlige bekræftelse på, at de ikke så nogen grund til at besigtige forholdet. Det skal dog til sagen nævnes, at forsikringsselskabet allerede den 23.2.2021 modtager mail fra [klagerens repræsentant] (se side 2), hvori vores besigtigelsesrapport er vedhæftet till forsikringsselskabets behandling med de nye alvorlige oplysninger og allerede på dette tidspunkt indstiller vi til fællesbesigtigelse.

Forsikringsselskabet reagerer ikke på disse nye alvorlige forhold, dog lykkedes det os til sidst, at få kontakt til Taksatoren pr. telefon, som beskrevet i bilag 7.

Først den 20.5.2021 modtager vi svar fra forsikringsselskabet, hvilket er mere end 2 måneder efter vores mail af den 12.3.2021 og næsten 3 måneder efter vores mail af den 23.2.2021.

I svar fra forsikringsselskabet, går deres afvisning alene på citat: *Vi fastholder derfor vores tidligere afgørelse hvor det anmeldte forhold afvises og afviser ligeledes dækning af udgifter vedr. medsendte tilbud fra Murermeister ...*

Videre i samme mail skriver forsikringsselskabet citat: *I den geotekniske rapport fremgår det, at der i oktober 2020 blev foretaget geoteknisk prøveboring samt prøvegravning. Det konkluderes i rapporten, at bygningen er funderet på intakte aflejringer af grus. Ligeledes konkluderes det i rapporten, at de konstaterede revnedannelser, ikke kan henføres til jordbundsforholdene samt at der ikke ses behov for fundamentsforstærkninger.*

Kernen er derfor i denne sag, at forsikringsselskabet fastholder afvisningen af forsikringstager krav, på baggrund af en geoteknisk rapport fra [geoteknisk firma 1] fra oktober 2020. [Geoteknisk firma 1] som har stået for rapporten, giver i skriftligt svar, geotekniker ... fra virksomheden [geoteknisk firma 2], ret i, at deres rapport ikke kan bruges, når der er lavet en synet udgravning under fundaments underkant, som i øvrigt viser, at huset fundament står på et ikke funderingseget jordunderlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har blandt andet modtaget bilag vedrørende geotekniske undersøgelsesomkostninger. Af tilstandsrapport af 22/9 2020 udarbejdet i forbindelse med klagerens påtænkte salg af ejendommen fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1

Ydervægge har mindre revner hvor dragere ligger af på ydervæg.

K0

Der er stedvise svindrevner i puds.

Note: Svindrevner kan skyldes for hurtig udtørring efter oppudsning. Forholdes skønnes uden skadesudvikling.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K3

Der er væsentlig sætningsrevne i sokkel under det store gavlvindue mod øst.

Sætningen har medført forskydning mellem vinduets overligger og ydervæg og tværgående revner i murværket over vinduet.

Note: Skaden fremgår ikke af tidligere tilstandsrapport (fra 2013) og der skønnes at sætningen fortsat kan være aktiv, med risiko for skade på omkringliggende konstruktioner.

K1

Der ses flere mindre revner i sokkel generelt.

Note: Mindre revner er almindeligt forekommende i ældre bygninger. Revnedannelser skønnes at være i ro.

...

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner

K2

Der er flere/længere revner i klinker i køkken, her under ved trappe til stue og ved terrassedør. Der er revne i fuger ved bryggersdør.

Note: Skader skønnes at skyldes mindre sætninger i terrændæk. Skaderne fremgår ikke af tidligere tilstandsrapport (fra 2013) og det vurderes at revnedannelser fortsat kan være lettere aktive."

Af geoteknisk rapport af 17/5 2001 fra geoteknisk firma 3 udarbejdet i forbindelse med opførelsen af ejendommen fremgår bl.a.:

"Sammenfatning

På ... skal der bygges et nyt parcelhus uden kælder. [Geoteknisk firma 3] har udført en geoteknisk undersøgelse. Den har karakter af en parameterundersøgelse, der skal vise jordbunds- og funderingsforholdene.

Undersøgelsen viser, at der træffes funderingsegne senglaciale aflejringer 1 á 2 m under terræn. Vi anbefaler, at funderingen udføres som en direkte fundering ilagt revnefordelende armering, og at gulvene udlægges som terrændæk efter udskiftning af de øvre sætningsgivende lag eller som fritbærende gulve.

Vi forventer ikke større problemer med vand i jorden i forbindelse med udgravning for fundamenter, end hvad der kan klares ved lænsning fra simple pumpe-sumpe.

Bundforholdene er bedre væk fra vejen, og det kan anbefales at gennemføre byggeriet væk fra denne.

...

3 Resultater

I borerne er der øverst truffet 0,8 á 1,9 m fyld og mose. Disse lag underlejres af senglaciale (glaciale) jordlag i form af leret/stærkt leret sand.

Der er indmålt et vandspejl ca. 3,5 m u.t. Vandspejlet er sandsynligvis af sekundær karakter og vil således variere afhængig af såvel årstid som nedbørsmængde.

4 Vurdering

4.1 Fundamenter

Det højeste mulige funderingsniveau for fundamenterne kan fastlægges som oversiden af de senglaciale aflejringer. Svarende hertil er oversiden af de bæredygtige lag (OSBL) markeret på boreprofilene, bilag 1-3.

Med ≤ 2 m til OSBL vil en normal, direkte fundering på sribefundamenter være hensigtsmæssigt. Ved fundering på OSBL, dog mindst i frostsikker dybde (0,9 m) under fremtidig terræn, vil funderingsunderlaget lemme tillægges en regningsmæssig bæreevne større på 120 kN/m², svarende til regningsmæssig bæreevne på 45 kN/m for et 0,4 m bredt fundament hvilket normalt er tilstrækkeligt for et parcelhus.

Funderingsforholdene bedres væk fra vejen, og vi vil anbefale, at huset placeres ved boring 1 og 3, hvor der ikke vil være større ekstrarfundering.

4.2 Gulve

Det sædvanlige afrømningsniveau (AFRN) før opbygningen af en normalt belastet gulvkonstruktion, der bæres af jorden, og hvortil der stilles normale krav til sætninger, er sammenfaldende med OSBL.

Gulvene kan mest hensigtsmæssigt udlægges som terrændækkonstruktioner efter afrømning til AFRN og evt. efterfølgende indbygning af sand- eller grusfyld, som komprimeres lagvist til en relativ lejringstæthed $I_D \geq 0,65$ i middel og $I_D \geq 0,55$ som minimum. Indbygningen anbefales udført i 0,2 á 0,3 m tykke lag under vanding og komprimeres med en passende tung pladevibrator. Såfremt huset bygges ud mod vejen, vil det være mest hensigtsmæssigt at udføre fritbærende gulve (båret af fundamenter).

4.3 Sætninger

Forudsat funderingen sker efter ovennævnte retningslinjer, vil sætningerne blive små (≤ 10 á 20 mm) og uden konstruktionsmæssig betydning. Det forudsætter dog, at al løs og opblødt jord oprenses umiddelbart inden udstøbning. På grund af den relativt slappe jord anbefaler vi, at fundamenterne ilægges en revnefordelende armering bestående af 0,2 % tentorstål for oven og for neden i fundamenterne, for at imødegå risikoen for mindre revnedannelser som følge af små differenssætninger."

Af geoteknisk rapport af 9/10 2020 fra geoteknisk firma 1 fremgår bl.a.:

"1 Besigtigelse

[Geoteknisk firma 1] har ved tilsyn den 17. september 2020 gennemgået bygningen udvendigt, såvel som indvendigt.

Der blev på tilsynstidspunktet konstateret to større revner i fliserne på køkkengulvet, både ved nedgangen til stuen og tværs over gangarealet samt ved karnappen i sydsiden. I stuen ses revnedannelser over det store vindue ud mod haven mod øst.

Udvendigt ses revnedannelser i sokkel og væggen ved det store østvendte vindue samt ved hjørnet på sydgavlen.

2 Konklusion

Vores boring og gravning viser, at bygningen er funderet på intakte aflejringer af grus.

De konstaterede revnedannelser kan ikke umiddelbart henføres til jordbundsforholdene, men skyldes konstruktive årsager i murværket. Det vurderes at limtræsbjælken hviler forkert af på murværket og vrider i dette.

En udbedring er beliggende uden for vores fagområde.

3 Markarbejde

Der blev i oktober 2020 udført 1 stk. geoteknisk prøveboring uden foringsrør samt 1 stk. prøvegravning udgravet til fundamentsunderkant. I boringen blev der udført styrkeforsøg i alle relevante aflejringer, ligesom betydende laggrænser blev indmålt.

...

5 Geologiske forhold

Ifølge gamle kort fra området skulle der løbe en gammel drængrøft på arealet, dette er verificeret i vores boring med det øvre tørvelag.

Under muld, overjord og fyld træffes en øvre zone af postglaciale nedskyldsaflejringer af grus og sandet ler. Herunder træffes glaciale aflejringer af moræneler.

...

11 Udbedringsforslag

Med de konstaterede jordbundsforhold er der ikke behov for fundamentsforstærkninger.

De konstaterede revnedannelser kan ikke henføres til jordbundsforholdene, men skyldes konstruktive årsager i murværket.

En udbedring er beliggende uden for vores fagområde."

Af besigtigelsesrapport af 6/2 2021 udarbejdet af klagerens repræsentant fremgår bl.a.:

"Her ses det i gavlen, at der er gravet ned til underkanten af randfundamentet. Hele vejen ned under stabilgruset ses kun helt sort mosejord, også længere nede end fundamentsunderkanten. Fundamentet skønnes ikke at være funderet ned til bæredygtigt jordlag. Flere steder ses det at armeringsjern (stræk-armering) ligger helt i ydersiden af fundamentet og rustet.

...

Fundamentet er kun ført 120 cm. under sokkeloverkant, dvs. højst 110 cm. ned fra overkant terræn ved betonfliserne, men burde have været ført noget længere ned. Fundamentet er knækket hele vejen ned lige ud for vinduet i gavlen.

...

Fundamentet er knækket fra hele vejen ned gennem soklen og der er sket kraftige sætninger ud fra der hvor fundamentet er knækket.

...

Sætningerne fortsætter helt op over vinduespartiet i gavlen.

...

Her ses hvordan revnen fortsætter ned gennem fundamentet. Muremester ... mener at fundamentet måske kan være håndgravet. Det kan også bekræftes som øjenvidneberetning fra en gammel nabo. Ved både gavl og havefacade ses det, at jorden under udgravning har været skredet ned i renderne næsten hele vejen, da den er meget blød og moseagtig. Man har bare hældt beton i uden at rette siderne op, eks. med forskalling eller. lign. Der stikker store 'kager' af beton ud fra fundamentssiderne, der hvor jorden er skredet ned i renderne.

...

Efter at have afhugget dele af de 'kager' af beton som ragede ud i jorden, ses det at flere af armeringsjernene ligger helt uden for fundamentet. Her kan der ses rustskader i den synlige armering, som kun vil blive være med tiden.

...

Den alt for tynde og høje limtræsrem er for det første placeret forkert, nemlig på formuren. Som følge af sætningen i fundamentet har remmen forskubbet sig udad med ca. 2 cm. i forhold til inde midt på facaden af huset. Efter de nederste rækker tagsten er blevet afmonterede, kunne der kun konstateres et forankringsbånd (BMF Strong Tie 2 x 40 mm.) mellem fundament og op til taget ud mod gavlen. Hen langs med facaden mangler der trækbånd. de kunne ikke konstateres ud for nogle andre spær.

...

De røde prikker angiver hvor der skal bores kraftige vinkeljern ind i fundamentet, som skal bære de jordspyd der bores ned i jorden. Det er en overordentlig vanskelig operation, da Den overskydende hårde beton først skal bankes af.

Forsikringsteknisk kommentar:

Forsikringsselskabet Frida Forsikring Agentur A/S har tidligere behandlet anmeldelsen om revner i murværk og sokkel under skade ... Dette er i første omgang afvist.

På baggrund af de nye oplysninger i sagen skal vi indstille til at Frida Forsikring behandler sagen på ny. Det er nu med ovenstående gennemgang af ejendommen sandsynliggjort, at ejendommen ses opført på blød muldjord, det ses især omkring det område hvor der ses kraftigt sætning på ejendommen, som går fra fundamentet og fortsætter helt op over vinduespartiet i endegavlen og ender op under tagbelægning. Denne sætningsskade bedes behandles på ny.

Skadesårsagen skyldes den forkerte udførte fundering af ejendommen. En konkurrerende skadesårsag kan også tilskrives fundamentets manglende styrke. I forbindelse med udgravning konstateres det, at huset i forbindelse med opførelsen og udstøbningen af fundament, ikke er blevet sikret den nødvendig støtte til beton og armering, fundamentet ses skredet ud i støberanden og derfor udgør fundamentet ikke den nødvendige understøtning af ejendommen. Armeringsjernet ses fx liggende uden for fundamentet i jorden, hvilket ikke giver fundamentet den rette styrke og samtidig er armeringen blotlagt i den bare jord, hvor den rust og mister yderligere styrke. Endvidere ses sætningsrevnen øverst at have haft en sådan kraft, at limtræsrem der bærer taget og som ligger af på formuren, er skubbet ud i over 2 cm. Det kunne på besigtigelsen konstateres at der mangler flere forankringsbånd mellem fundament og op til taget, især langs facaden.

Skadesrisici ligger forud for forsikringstagers overtagelse af ejendommen og hvis der ikke indsættes med omfattende vedligeholdelsesarbejder, vil sætningsskaderne forsætte med at gøre alvorlige konstruktive skade på ejendommen. Derfor skal forsikringsselskabet behandle skaden, da den opfylder skadebegrebet. Til støtte for sagen er vedlagt bilag 1. Geoteknisk undersøgelse fra [geoteknisk firma 3] Rapport 1, ... Denne rapport beskriver under hvilke vilkår ejendommens funderingen jf. de geotekniske undersøgelser skulle udføres på opførelsetidspunktet. Jf. rapporten punkt 4.3 beskrives forudsætningen for, at funderingen udføres uden at sætninger vil have konstruktiv betydning for ejendommen. Citat: *Det forudsætter dog, at al løs og opblødt jord oprenses umiddelbart inden udstøbning.* Citat slut. Dette ses ikke gjort da fundamentet flere steder står opført i den bløde muldjord og som tydeligt er sandsynliggjort i denne besigtigelsesrapport. Endvidere findes denne oplysning Citat: *På grund af den relativt slappe jord anbefaler vi, at fundamentene ilægges en revnefordelende armering bestående af 0,2 % tenderstål for oven og for neden i fun-*

damenterne, Citat slut. Dette ses heller ikke udført, da fundamenterne flere steder er skredet ud og væk fra ejendommen, sammen med armeringen.

Konklusion:

Huset har sat sig og er knækket hele vejen ned gennem fundamentet i gavlen mod havesiden, hvilket har resulteret i at murværket i gavlen er skredet. Sætningsskaden er så voldsom at det har konstruktiv betydning for ejendommen. Det er konstateret at der i forbindelse med udstøbning på opførelsestidspunktet ikke er oprenset for løs og blødt mosejord. Ligeledes er det konstateret at armeringen i fundamenterne er skredet i forbindelse med selve udstøbningen.

Der indstilles derfor til at forsikringsselskabet, foretager en genbesigtigelse af ejendommen og sætningsskaden for behandling under forsikringstagers ejerskifteforsikring."

Af tilbud af 5/3 2021 fra en murermester fremgår bl.a.:

"Arbejdsbeskrivelse:

Akut udbedring af fundament, da denne havde sat sig.

I denne konkrete sag er vi blevet bedt om at undersøge årsagen til sætningsskader på ejendommen i forbindelse med en ejerskifteforsikringssag, som forsikringstager tidligere havde anlagt overfor sit forsikringsselskab. Vi foretog udgravning af randfundament for at sandsynliggøre årsagen til sætningsskaderne og dette er kommenteret i rapporten fra [klagerens repræsentant]. I forbindelse med udgravning af sokkel har det været nødvendigt at indsætte med omfattende vedligeholdelsesarbejder for at sikre, at huset ikke udviklede yderligere skade, da der i forbindelse med udgravning af randfundament, fandtes flere kritiske byggetekniske forhold ved ejendommen fundament og jordforhold. Dette er også tidligere beskrevet i rapporten fra [klagerens repræsentant]. Det har ikke kunne lade sig gøre at holde huset i ro efter frigravning af fundament, på grund af de meget kritiske forhold som blev konstateret, derfor er der igangsat omfattende vedligeholdelsesarbejder for at sikre husets stabilitet, så husets skader ikke udviklede sig yderligere. Hvis ikke arbejdet blev igangsat med det samme, vil omkostningerne til udbedring efter bedste evne blive et anseligt millionbeløb. Den valgte metode som er anvendt, er efter bedste evne den billigste metode til standsning af yderligere sætninger på ejendommen.

Ved udførelse af randfundament er siderne flere steder kollapsede med det resultat at beton er 'flydt' over.

Hvor der er for meget beton er denne rettet af maskinelt således at fundamentskruer kan monteres på betondæk.

Fundamentskruer bores til fast grund. I flere tilfælde 4,5 m. Se akkreditering.

...

Fundamentskruer fastgøres med 4 Ø12 bolte og 2 komponent limankre i betondæk. 2 rækker tegl, undertag samt tagrende langs facade hvor der skal skrues fundamentskruer fjernes. Til borerig.

Sætningsskade på gavl udbedres, fra vandret revne og op fjernes murværk og mures op igen med KC 50/50/700 bakkemørtel, fuger komprimeres og facade filses i samme farve som eksisterende. Der vil være synlige spor efter reparationen. Ny tegloverligger med minimum 15 cm vederlag på hver side. Bløde fuger ved blotlagt murværk skiftes ud. Tegl fjernes over 2 spær samt undertag åbnes for undersøgelse.

...

Priser for ovenstående.

Ankenævnet for Forsikring

19.

98845

Fundamentskruer samt ingeniørberegninger på skruer.	Kr.	147.500,00
Tillæg for ekstra lange skruer samt genopstilling af borerig.	Kr.	9.285,00
Tilpasning af fundament samt leje af maskiner.	Kr.	67.100,00
Tømrerarbejder.	Kr.	20.750,00
Stilladsleje i 14 dage.	Kr.	31.500,00
Murerarbejder.	Kr.	110.700,00
I alt	Kr.	386.835,00
25% moms	Kr.	96.708,75
I alt	Kr.	483.543,75"

Nævnet har fået forelagt faktura af 18/3 2021 fra en murermester. Af mail af 12/3 2021 fra klagerens repræsentant til selskabet fremgår bl.a.:

"Tusind tak for en behagelig samtale i går vedr. forsikringssag ... Det er aftalt at du modtager dokumentationsrapport for udbedring af sætningsskade på ejendommen ... I dokumentationsrapporten findes også de Geotekniske undersøgelser. Udover dette fremsendes følgende bilag i tillæg til besigtigelsesrapporten fra [klagerens repræsentant], som er fremsendt tidligere. Vi blev enige om at du ikke så nogen grund til at besigtige forholdet, men alene ønskede nedenstående dokumentation fremsendt til din behandling.

I denne mail til din behandling er følgende dokumentation:

Dokumentationsrapport inkl. georapport ...

Bilag 1 Kontrolplan

Bilag 2 Modtagekontrol

Bilag 3 Proceskontrol

Bilag 4 Slutkontrol

Bilag 5 Certifikater

Bilag 6 Udbedring af sætningsskade – Krav til forsikringsselskabet"

Af udateret mail fra geoteknisk firma 2 til klagerens repræsentant fremgår bl.a.:

"Jeg har kigget denne sag igennem, og som jeg sagde til dig ville jeg ikke love at mit svar ville kunne hjælpe din kunde, da jeg ser på det objektivt. Men i denne sag er der ikke nogen tvivl om at huset er funderet forkert. Et tilsyn hvor man frigraver fundamentet overtrumfer **ALTID** en boring, da en boring kun kan fortælle om jordprofilet lige i dens punkt, og med det samme man bevæger sig væk fra boringen, introduceres der en usikkerhed.

Hvis [geoteknisk firma 3's] boring er fra ... og ikke ... som de skriver i rapporten, kunne det være en god ide at få sammenlagt boringerne fra de to undersøgelser på en samlet situationsplan. Heri kan det måske bedre illustreres hvorfor [geoteknisk firma 1] ikke fandt de sætningsgivende lag under randfundamentene.

Hvis man ser på boring B01 og B3 fra hhv. [geoteknisk firma 1's] og [geoteknisk firma 2's] boringer ses der at hvis randfundamentet er 1,0 – 1,2 meter under terræn burde det stå på grus aflejringer.

Det undrer mig meget at [geoteknisk firma 1] i deres frigravning ikke fandt det sætningsgivende materiale under fundermenterne når det nu er blevet påvist af de efterfølgende frigravninger.

Det kan vise sig at det er nedfald fra jorden fra kanterne, da randen blev gravet som ikke blev fjernet før man støbte randfundamenterne. Men årsagen er faktisk underordnet, da det er konstateret at der er sætningsgivende materiale under randfundamenterne. Dette er og var ulovlig at fundere på. Forsikringen kan ikke bruge en boring som deres argumentation da denne bortfalder ved et tilsyn der viser noget andet.

Jeg skal dog lige påpege at boring 2 i [geoteknisk firma 2's] undersøgelsesrapport er klart det værste profil, og jeg vil kraftigt anbefale at der foretages en frigravning i dette område for at klarlægge om også her fundamentet står på stærkt sætningsgivende lag. Hvis det viser sig, at det er udgravningen før støbningen af randfundamenterne der har forårsaget disse problemer, vil jeg stærkt anbefale at hele randfundamentet tjekkes. For det vil blot være et spørgsmål om tid før der også her vil komme revner i bygningen. Grunden til det er sket på et hjørne, er fordi dette er det mest udsatte område for sætninger."

Af mail af 20/4 2022 fra klageren til geoteknisk firma 1 fremgår bl.a.:

"Ved senere udgravning, da vi reparerede ejendommen, blev gavlsiden og halvdelen af den ene langside gravet frit. Dette blev besigtiget af en geotekniker og Civilingeniør ..., som observerede nedenstående.

Hvis du kunne kommentere på jeres geotekniske rapport, ville jeg blive glad."

Af mail af 20/4 2022 fra geoteknisk firma 1 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg er ikke bekendt med de andre boringer der er foretaget på arealet, og kan derfor ikke udtale mig nærmere omkring dette. Men som vi talte om i telefonen må en geoteknisk boring og prøvegravning betragtes som en stikprøvekontrol.

I og med at [geoteknisk firma 1] kun har udført en prøvegravning til fundamentsunderkanten og en geoteknisk boring umildbart ved siden af, vil det sagtens kunne hende at placeringen af disse, ikke har fanget skades grundlaget.

Jeg kan og vil ikke gå ind i noget rent juridisk, men jeg vil rent fagligt, til hver en tid, stole mere på en geotekniker der syner udgravningen som helhed, end en stikprøve af jordbundsforholdene. Især også når at der lyder til at der foretages supplerende boringer på arealet, der viser sætningsgivende forhold."

Af notat af 24/3 2023 fra OBH Rådgivende Ingeniører fremgår bl.a.:

"1. BAGGRUND

Efter aftale med [selskabets advokat], har OBH Rådgivende Ingeniører gennemgået tilsendte sagsdokumenter tilhørende parcelhuset ... Undertegnede fra OBH Rådgivende Ingeniører har ikke besigtiget forholdene ved ejendommen.

De tilsendte sagsdokumenter omhandler overordnet indvendige og udvendige revnedannelser i gulv og ydervægge, geotekniske undersøgelser samt korrespondance mellem forsikringstager, forsikringsselskab og div. teknikere.

...

3. VURDERING

I det følgende er spørgsmål 1. – 3. besvaret ud fra vurderinger af indholdet i sagsdokumenterne.

Spørgsmål 1:

Hvorvidt den meget tørre sommer i 2018/2019 eller andre lignende forhold til grunden kan være årsag til de konstaterede sætninger?

Svar på spørgsmål 1:

Fundering og vægge

Det vurderes at sætningsskaderne har følgende samvirkende årsager, uden rangfølge:

- Dele af husets sribefundamenter har nedsat styrke pga. for lav kvalitet.
- Typen af jordarterne under husets sribefundamenter varierer en del.
- Den usædvanlige varme sommer i 2008 [2018] har medvirket til en meget forskelligartet hastighed af udtørring de forskellige jordlag under fundamenterne.
- Mulig nedsat styrke i murværk.

F.eks. er fyld som jordart mere permeabelt end ren ler, hvilket betyder, at vand har lettere ved at sive væk fra fyld end fra ler. Såfremt både ler og fyld ligger skulder ved skulder som jordlag under fundamenter, så kan det ikke udelukkes, at områder med fyld har udtørret hurtigere end områder med ler. Hvis der ligger fundament af nedsat kvalitet ovenpå udtørret fyld, kan der opstå brud i fundament og vægge ovenpå fundament.

Det anses at være gængs metodik og byggeskik at udføre stikprøver af jordarter ved projektering af parcelhus. Det er ikke usædvanligt at træffe jordart med nedsat styrke, hvor der ikke er taget stikprøver.

Trærem på ydermur

Der er ikke tilstrækkeligt grundlag for vurdering af, om forholdene ved jorden, fundamenter og revner i vægge har bevirket, at remmen skulle have flyttet/vredet sig.

Parcelhuset er ca. fra 2004. Hvis f.eks. limtræsremmen kun er fastgjort mod forankring (vindsug) med en kort trækbånd ned i murværk, og ikke ført til fundament, så kan hjørnet af taget (hvor vindsug er større end mod midten af taget) sammen med murværket løfte murværket fra hinanden.

Det kan dermed ikke udelukkes at der kan være forhold ved remmens/spærhovedets fastgørelse, der er medvirkende årsag til revner i murværk.

Revnerne i murværk vurderes at være større end hvad fugtvariation i remmen kunne have forårsaget.

Spørgsmål 2:

Hvorvidt udførte afhjælpningsarbejder var nødvendige at udføre?

Svar på spørgsmål 2:

Fundering og vægge

Set i lyset af de destruktive opluk, hvor der beskrives at der under dele af fundamenter blev truffet jordart med nedsat bæreevne, samt nedsat kvalitet af fundament da vurderes det at have været nødvendigt, som en del af afhjælpningsmetode, at lade et anerkendt geoteknisk firma foretage flere geotekniske stikprøver af jordarter omkring husets fundamenter, samt projektere alt pælefundering og renovering/udskiftning af sribefundament forinden afhjælpningsarbejder blev iværksat.

Trærem på ydermur

Det vurderes mangelfuldt, at der ikke er undersøgt forankringsforhold af træremmen. Undersøgelser ville have dannet grundlag for, om afhjælpningsarbejder kunne være andre end fundering.

Spørgsmål 3:

I tilfælde af at afhjælpning vurderes at have været nødvendig at udføre – hvad vurderer I var billigst forsvarlig afhjælpningsmetode?

Svar på spørgsmål 3:

Fundering, vægge og trærem

Det vurderes, at den mest forsvarlige metode, og dermed på sigt den billigste metode for afhjælpning, er en metode der udarbejdes på baggrund af flere undersøgelser af bl.a. jorden ved sribefundamenter, af tagets forankring, kvaliteten af murværk og af sribefundamenter, samt projektering af løsninger som derefter udføres.

I de tilsendte sagsdokumenter kan der ikke ses undersøgelsesresultater, der konkluderer at de udførte arbejder anført på faktura fra Muremester ... var de korrekte afhjælpninger."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

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

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

...

6. Anmeldelse af skade

...

Udbedring af forholdet må ikke finde sted, før **FRIDA** skriftligt har accepteret det, ligesom **FRIDA** skal godkende udbedringsmetoden.

...

21. Udvidede dækning

Alle **restperiodeforsikringen for ejerskifte**s øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet **restperiodeforsikring for ejerskifte**. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver **FRIDA** fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

- A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.
- B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser).

B Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2004 og overtaget af klageren den 1/9 2014. Den 25/8 2020 anmeldte hun revner i mur og sokkel i østvendt gavl, som blev konstateret ved udarbejdelse af tilstandsrapport i forbindelse med påtænkt hussalg. Selskabet afviste dækning. Klageren fik foretaget jordbundsundersøgelse af geoteknisk firma 1, hvorefter klagerens repræsentant fore-

Ankenævnet for Forsikring

24.

98845

tog yderligere undersøgelser af funderingsforholdene. Klageren fik herefter udført funderingsarbejde. Klageren har indhentet yderligere udtalelser fra geoteknisk firma 1 og 2 vedrørende jordbundsforholdene.

Klageren kræver, at selskabet dækker udgifterne for udført funderingsarbejde med 515.085 kr. inklusive moms. Hun kræver endvidere, at selskabet dækker hendes udgifter til geoteknisk undersøgelse ved geoteknisk firma 1.

Klageren har anført, at det er "konstateret, sandsynliggjort og dokumenteret, at der ved forsikringstagers overtagelse af ejendommen d. 01.09.2014, var forhold (risici) ved ejendommen og ejendommens fundering der opfylder skadesbegrebet på ejerskifteforsikringen. Der er løftet bevis for, at der er en klar årsagssammenhæng mellem skaderne på ejendommen og den forkerte udførte fundering på opførelsestidspunktet", og at det er "tydeligt sandsynliggjort, at årsagen til skaderne på ejendommen alene kan henføres til jordbundsforhold under randfundermenterne". Det er klagerens opfattelse, at udbedringen ikke kunne "gøres billigere end den valgte løsning på det pågældende tidspunkt og ud fra faktiske konstaterede forhold på ejendommen. Opdraget fra forsikringstager og [repræsentant] til murer/entreprenør, var ud fra de faktiske forhold af funderingsforholdene at finde den billigste løsning og som alene skulle stoppe en yderligere skadesudvikling i det skaderamte hjørne af ejendommen. Det blev også konkluderet, at hvis ikke der straks indsættes med omfattende vedligeholdelsesarbejder vil sætningsskaderne forsætte med at gøre alvorlige konstruktive skade på ejendommen".

Klageren har anført, at hun i sagen har "oplevet et forsikringsselskab, som har været utrolig langsommelig i deres skadebehandling med meget lange svartider, (bilag 8) og vi skal indstille til at Ankenævnet rejser en kritik overfor selskabet, senest har de brugt mere end 6 måneder uden at komme med et svar og dette er ikke en rimelig og anstændig skadebehandling overfor en forbruger".

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at der pr. overtagelsesdagen forelå en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade med hensyn til funderingen.

Selskabet har anført, at klageren egenhændigt og uden at inddrage selskabet har valgt at udføre undersøgelser, at undersøgelserne ikke er udført af anerkendt geoteknisk firma, og at OBH Rådgivende Ingeniører i notat af 24/3 2023 har sat spørgsmålstegn ved, "hvorvidt der er foretaget relevante undersøgelser før klager iværksatte de meget dyre udgiftskrævende tiltag, herunder sætter OBH spørgsmålstegn ved, hvorvidt forholdene er blevet tilstrækkeligt undersøgt til klarlægning af, hvorvidt det af klagerne konstaterede skyldes fundering eller andre forhold eksempelvis forhold vedrørende træremmen. Derudover fremgår det ligeledes af notatet fra OBH fremlagt som sagens bilag H, at den usædvanlige varme sommer i 2008 [2018] har medvirket til en meget forskelligartet hastighed af udtørring af de forskellige jordlag under fundamenterne". Selskabet har også anført, at klageren ikke har ført bevis for, at de iværksatte afhjælpningstiltag var de fagligt korrekte, og at klageren i fortsættelse heraf ikke har ført bevis for, at det eventuelle afhjælpningstiltag ikke kunne være udført langt billigere end sket.

Af geoteknisk rapport af 9/10 2020 fra geoteknisk firma 1 indhentet af klageren fremgår det, at "Vores boring og gravning viser, at bygningen er funderet på intakte aflejringer af grus. De konstaterede revnedannelser kan ikke umiddelbart henføres til jordbundsforholdene, men skyldes konstruktive årsager i murværket. Det vurderes at limtræsbjælken hviler forkert af på murværket og vrider i dette. En udbedring er beliggende uden for vores fagområde".

Af besigtigelsesrapport af 6/2 2021 udarbejdet af klagerens repræsentant fremgår det, at "Den alt for tynde og høje limtræsrem er for det første placeret forkert, nemlig på formuren. Som følge af sætningen i fundamentet har remmen forskubbet sig udad med ca. 2 cm. i forhold til inde midt på facaden af huset. Efter de nederste rækker tagsten er blevet afmonterede, kunne der kun konstateres et forankringsbånd (BMF Strong Tie 2 x 40 mm.) mellem fundament og op til taget ud mod gavlen. Hen langs med facaden mangler der trækbånd. de kunne ikke konstateres ud for nogle andre spær", og at "Huset har sat sig og er knækket hele vejen ned gennem

fundamentet i gavlen mod havesiden, hvilket har resulteret i at murværket i gavlen er skredet. Sætningsskaden er så voldsom at det har konstruktiv betydning for ejendommen. Det er konstateret at der i forbindelse med udstøbning på opførelsestidspunktet ikke er oprenset for løs og blødt mosejord. Ligeledes er det konstateret at armeringen i fundamenterne er skredet i forbindelse med selve udstøbningen".

Det fremgår af tilbud af 5/3 2021 fra en murermester indhentet af klageren, at "Vi foretog udgravning af ranfundament for at sandsynliggøre årsagen til sætningsskaderne og dette er kommenteret i rapporten fra [klagerens repræsentant]. I forbindelse med udgravning af sokkel har det været nødvendigt at indsætte med omfattende vedligeholdelsesarbejder for at sikre, at huset ikke udviklede yderligere skade, da der i forbindelse med udgravning af randfundament, fandtes flere kritiske byggetekniske forhold ved ejendommen fundament og jordforhold. Dette er også tidligere beskrevet i rapporten fra [klagerens repræsentant]. Det har ikke kunne lade sig gøre at holde huset i ro efter frigravning af fundament, på grund af de meget kritiske forhold som blev konstateret, derfor er der igangsat omfattende vedligeholdelses arbejder for at sikre husets stabilitet, så husets skader ikke udviklede sig yderligere. Hvis ikke arbejdet blev igangsat med det samme, vil omkostningerne til udbedring efter bedste evne blive et anseligt millionbeløb. Den valgte metode som er anvendt, er efter bedste evne den billigste metode til standsning af yderligere sætninger på ejendommen. Ved udførelse af randfundament er siderne flere steder kollapset med det resultat at beton er 'flydt' over".

Af udateret mail fra geoteknisk firma 2 indhentet af klageren fremgår det, at "i denne sag er der ikke nogen tvivl om at huset er funderet forkert. Et tilsyn hvor man frigraver fundamentet overtrumfer ALTID en boring, da en boring kun kan fortælle om jordprofilet lige i dens punkt, og med det samme man bevæger sig væk fra boringen, introduceres der en usikkerhed. ... Det kan vise sig at det er nedfald fra jorden fra kanterne, da randen blev gravet som ikke blev fjernet før man støbte randfundamenterne. Men årsagen er faktisk underordnet, da det er konstateret at der er sætningsgivende materiale under randfundamenterne. Dette er og var ulovlig at fundere på. Forsikringen kan ikke bruge en boring som deres argumentation da denne bortfalder ved et

tilsyn der viser noget andet. Jeg skal dog lige påpege at boring 2 i [geoteknisk firma 3's] undersøgelsesrapport er klart det værste profil, og jeg vil kraftigt anbefale at der foretages en frigravning i dette område for at klarlægge om også her fundamentet står på stærkt sætningsgivende lag.

Hvis det viser sig, at det er udgravningen før støbningen af randfundamenterne der har forårsaget disse problemer, vil jeg stærkt anbefale at hele randfundamentet tjekkes. For det vil blot være et spørgsmål om tid før der også her vil komme revner i bygningen. Grunden til det er sket på et hjørne, er fordi dette er det mest udsatte område for sætninger".

Det fremgår af mail af 20/4 2022 fra geoteknisk firma 1, at en geoteknisk boring og prøvegravning må "betragtes som en stikprøvekontrol. I og med at [geoteknisk firma 1] kun har udført en prøvegravning til fundamentsunderkanten og en geoteknisk boring umildbart ved siden af, vil det sagtens kunne hende at placeringen af disse, ikke har fanget skades grundlaget. Jeg kan og vil ikke gå ind i noget rent juridisk, men jeg vil rent fagligt, til hver en tid, stole mere på en geoteknikker der syner udgravningen som helhed, end en stikprøve af jordbundsforholdene. Især også når, at der lyder til at der foretages supplerende boringer på arealet, der viser sætningsgivende forhold".

Af notat af 24/3 2023 fra OBH Rådgivende Ingeniører indhentet af selskabet fremgår det, at "Det vurderes at sætningsskaderne har følgende samvirkende årsager, uden rangfølge: • Dele af husets sribefundamenter har nedsat styrke pga for lav kvalitet. • Typen af jordarterne under husets sribefundamenter varierer en del. • Den usædvanlige varme sommer i 2008 [2018] har medvirket til en meget forskelligartet hastighed af udtørring de forskellige jordlag under fundamenterne. • Mulig nedsat styrke i murværk", og at "Der er ikke tilstrækkeligt grundlag for vurdering af, om forholdene ved jorden, fundamenter og revner i vægge har bevirket, at remmen skulle have flyttet/vredet sig. Parcelhuset er ca. fra 2004. Hvis f.eks. limtræsremmen kun er fastgjort mod forankring (vindsug) med en kort trækbånd ned i murværk, og ikke ført til fundament, så kan hjørnet af taget (hvor vindsug er større end mod midten af taget) sammen med murværket løfte murværket fra hinanden. Det kan dermed ikke udelukkes at der kan være

forhold ved remmens/spærhovedets fastgørelse, der er medvirkende årsag til revner i murværk. Revnerne i murværk vurderes at være større end hvad fugtvariation i remmen kunne have forårsaget".

Det fremgår også, at "Set i lyset af de destruktive opluk, hvor der beskrives at der under dele af fundamenter blev truffet jordart med nedsat bæreevne, samt nedsat kvalitet af fundament da vurderes det at have været nødvendigt, som en del af afhjælpningsmetode, at lade et anerkendt geoteknisk firma foretage flere geotekniske stikprøver af jordarter omkring husets fundamenter, samt projektere alt pælefundering og renovering/udskiftning af sribefundament forinden afhjælpningsarbejder blev iværksat", og at "Det vurderes mangelfuldt, at der ikke er undersøgt forankringsforhold af træremmen. Undersøgelser ville have dannet grundlag for, om afhjælpningsarbejder kunne være andre end fundering". Endelig fremgår det, at "Det vurderes, at den mest forsvarlige metode, og dermed på sigt den billigste metode for afhjælpning, er en metode der udarbejdes på baggrund af flere undersøgelser af bl.a. jorden ved sribefundamenter, af tagets forankring, kvaliteten af murværk og af sribefundamenter, samt projektering af løsninger som derefter udføres. I de tilsendte sagsdokumenter kan der ikke ses undersøgelsesresultater, der konkluderer at de udførte arbejder anført på faktura fra Murermeister ... var de korrekte afhjælpninger".

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 fundamentet, 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 det konkluderes i geoteknisk rapport af 9/10 2020, at "boring og gravning viser, at bygningen er funderet på intakte aflejringer af grus. De konstaterede revnedannelser kan ikke umiddelbart henføres til jordbundsforholdene, men skyldes kon-

strukturelle årsager i murværket. Det vurderes at limtræsbjælken hviler forkert af på murværket og vrider i dette".

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren har bragt sig i en bevismæssig vanskelig position ved at have udført funderingsarbejdet i stedet for at have foranlediget yderligere undersøgelser af funderingsforholdene af et geoteknisk firma og af ejendommen i øvrigt, således at det kunne have været afklaret, hvorvidt afhjælpningstiltag kunne være andre end fundering.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det i notat af 24/3 2023 fra OBH Rådgivende Ingeniører vurderes, at "den mest forsvarlige metode, og dermed på sigt den billigste metode for afhjælpning, er en metode der udarbejdes på baggrund af flere undersøgelser af bl.a. jorden ved stribefundamenter, af tagets forankring, kvaliteten af murværk og af stribefundamenter, samt projektering af løsninger som derefter udføres. I de tilsendte sagsdokumenter kan der ikke ses undersøgelsesresultater, der konkluderer at de udførte arbejder anført på faktura fra Murermeister ... var de korrekte afhjælpninger".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved funderingen, som er udført i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsetidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 21.A.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved grunden, som påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 21.B. Nævnet henviser til det ovenfor anførte vedrørende basisdækningen, hvor nævnet ikke har fundet det godtgjort, at der var forhold ved funderingen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Besigtigelsesrapporten af 6/2 2021 udfærdiget af klagerens repræsentant kan ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet for Forsikring

30.

98845

Nævnet finder det kritisabelt, at selskabet ikke vendte tilbage med svar på klagerens henvendelse af 3/5 2022, før sagen blev indbragt for nævnet den 17/10 2022.

Nævnet finder dog, at der ikke er grundlag for – på almindeligt erstatningsretligt grundlag – at pålægge selskabet at betale erstatning til klageren. Nævnet har henset til, at klageren ikke ved nærværende nævnsafgørelse har opnået dækning. Nævnet lægger i øvrigt til grund, at klageren allerede havde udført funderingsarbejdet, da klagerens repræsentant kontaktede selskabet ved mail af 12/3 2021, idet nævnet bemærker, at det fremgår af mailen, at "du modtager dokumentationsrapport for udbedring af sætningsskade på ejendommen", og at dokumentationsrapport inklusive georapport, kontrolplan, modtagekontrol, proceskontrol, slutkontrol, certifikater og udbedring af sætningsskade – krav til forsikringsselskabet var vedlagt.

Henset til sagens karakter og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til geoteknisk undersøgelse.

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.



Svend Bjerg Hansen