



RETTEEN I GLOSTRUP

DOM

afsagt den 22. november 2023

Sag BS-12195/2022-GLO

A
(advokat Rie Cecilie Grøndal Capodanna)

mod

K
(advokat Louise Julie Høgh Jørgensen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Nanna Blach.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 28. marts 2022.

Sagen drejer sig om, hvorvidt A har krav på forsikringsdækning for revnedannelser opstået i 2018 på ejendommen beliggende Adresse 1 som på daværende tidspunkt var ejet af de tidligere ejere, B og C og om disse revnedannelser må antages at skyldes en vandskade opstået den 1. november 2016 som følge af en utæt fjernvarmeledning.

A har nedlagt følgende påstand:
K skal til A betale 275.625,00 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg den 28. marts 2023

Påstanden er opgjort sådan:

Udbedring af revner	200.125,00 kr.
Udbedring af kosmetiske revner	12.912,50 kr.

Tabt lejeindtægt, 3 måneder á 18.500 kr.	55.500,00 kr.
Udgift til ingeniør	7.087,50 kr.
I alt	275.625,00 kr.

K har nedlagt påstand om frifindelse.

K har subsidiært nedlagt påstand om frifindelse mod betaling af et af retten fastsat mindre beløb end det påstævnte.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

Ejendommen beliggende **Adresse 1** var den 1. november 2016 udsat for en omfattende vandskade på grund af en utæt fjernvarmeledning. Vandskaden blev anmeldt af ejerne **B** og **C** til deres forsikringselskab, **K** der meddelte dækningstilsagn under husforsikringen for de skader, der var en direkte følge af vandskaden. Det fremgår af **K**'s skadesopgørelse af 8. marts 2017, at erstatningen efter vandskaden blev opgjort til i alt 387.217,50 kr. **B** og **C** valgte selv at indhente til tilbud i forbindelse med udbedringen af revnedannelserne. **B** og **C** henvendte sig den 17. august 2018 til **K** med oplysning om, at der igennem de to forudgående måneder var opstået kraftige revnedannelser på huset. Det er disse revnedannelser, der er genstand for parternes tvist.

A overtog ejendommen **Adresse 1** den 8. januar 2021 fra **B** og **C** **A** indtrådte efter aftale med **K** i de tidligere ejeres retsstilling mod **K**

Der er af **K** fremlagt Geoteknisk rapport, Skadesundersøgelse, af 8. oktober 2018 fra **Firma 1** hvoraf fremgår følgende konklusion:

"Vores undersøgelser viser at der er flere årsager til revnedannelser.

Ejendommen er funderet på bæredygtige aflejringer af fed ler og ved en gravning er truffet lidt organiskholdigt ler under fundamentene. Den organiskholdige ler har dog ligget så længe under fundamentet at bæreevnen af randfundamentene er tilstrækkelig.

Den konstaterede fede ler under fundamenterne har den egenskab at den vil udvide sig ved vandtilførsel og trække sig sammen, når leret tørre ud.

Der vurderes derfor følgende bevægelser i bygningen:

Leret har udvidet sig så længe der har været vandtilførsel fra den utætte fjernvarmeledning. Efter reparation af fjernvarmen i november 2016 er den fede ler begyndt at trække sig sammen. Normalt leret finde sit naturlige vandindhold i løbet af et års tid. Med andre ord kan der stadig have været bevægelser i leren da renoveringen er afsluttet ultimo 2017. Dette kan ikke dokumenteres eller siges med sikkerhed. Dog har der været affugtere til at udtørre ejendommen, hvilket taler for at også leret var udtørret.

Det er oplyst at der er opstået nye revnedannelser i juli og august 2018.

Sommeren 2018 har været den tørreste sommer, der nogensinde er registeret. Som følge af dette har vi hos ^{Firma 1} haft ekstremt mange sager med tørkeskadede bygninger i sommeren 2018.

Det vurderes at langt de fleste revnedannelser i bygningen skyldes udtørring af leren under bygningen som følge af den tørre sommer.

Det anbefales, at der ikke foretages udbedringen af revner før foråret 2019, således at den fede ler har fået sit naturlige vandindhold igen.

Det understreges dog, at der med de konstaterede jordbundsforhold vil kunne komme nye revnedannelser, hvis der igen kommer så tør en sommer som den i 2018.

Normalt vil man kunne beregne sig frem til den udtørningsfri dybde på baggrund af jordens plasticitetsindeks (det vil sige, den dybde et fundament skal føres til, således at det ikke er påvirket af udtørring). Vi har dog i år konstateret at vores beregningsregler ikke er gældende ved så ekstrem tørke, der har været, da der har været skader selvom disse regneregler er overholdt.

Sammenfattende viser jordprøverne at vi ikke har set tegn på bortvaskning af materiale som følge af vandskaden..."

Der er af **K** fremlagt rapport fra **Firma 2** af 11. oktober 2018. Det fremgår af rapporten, at **Firma 2** har besigtiget ejendommen beliggende **Adresse 1** i flere omgange i august 2018. Formålet med besigtigelsen var at registrere omfanget af skaderne samt finde en forklaring på de registrerede skader. Der fremgår følgende konklusion af rapporten:

" Geotekniske undersøgelser viser, at bygningen er funderet på intakte aflejringer af fed ler. Den fede ler har den egenskab, at den vil udvide sig ved vandpåvirkning, og trække sig sammen ved udtørring.

Geotekniske undersøgelser viser, at der ikke er udvasket materiale ud af leren under fundamentet pga. den store vandtilførsel fra vandskaden. Det vurderes derfor at der ikke er sket sætninger som følge af vandtilførslen fra vandskaden.

Det er omvendt vores vurdering, at der lokalt er sket hævnninger i området ved vandskaden, da leren har udvidet sig.

Efter at utætheden blev afbrudt, har leren gennem en længere periode genvundet sit normale fugtindhold. Leren har dermed i denne periode trukket sig sammen, hvilket forklarer at revnerne blev ved med at komme igen.

I juli og august 2018 kommer alle revnerne som opstod i forbindelse med vandskaden, igen. I sydgavlen, er der specielt store revner.

Det vurderes at den ekstraordinære udtørring af leren som følge af tørken i 2018, er den primære årsag til de genopståede revner, da det vurderes at jorden i vandskadeområdet i sommeren 2018 har genfundet sit naturlige vandindhold.

Det kan dog ikke afvises, at de lokale hævnninger/sænkninger som følge af vandskaden, har medført at der er opbygget lokale spændinger i murværket FØR tørken satte ind.

Om det udelukkende er udtørring af leren pga. tørken der er årsag til de konstaterede revner, eller om det er en kombination af udtørringen og lokale spændinger i murværket er umuligt at afgøre.

Det kan ikke udelukkes om spændingerne i murværket har været den udløsende faktor for de konstaterede skader.

Det kan ikke udelukkes at skaderne under tørken er blevet værre, end hvis der ikke havde været en vandskade.

Da fundamenternes bæreevne ikke er forringet som følge af vandskaden, og da fundamenterne er udført på bæredygtige aflejringer, skal fundamenterne ikke forstærkes.

Geotekniker oplyser at vandindholdet i leren pga. tørken pt. ikke er normat og at de vurderer at leren først vil have genfundet sit naturlige vandindhold til foråret 2019. Det er derfor vores anbefaling, at revnerne tidligst udbedres til foråret 2019."

Der er af **A** fremlagt Notat – besigtigelse af sætningsrevner d. 16.
februar 2021 på **Adresse 1** fra **Firma 3**

Det fremgår af notatet, at notatet beskriver besigtigelse den 16. februar 2021 for nuværende sætningsrevner på adressen, og at notatet endvidere forholder sig rapport fra **Firma 2** af 11. oktober 2018. Der fremgår blandt andet følgende af notatet:

”Udbedring af sætningsrevner

Eksisterende sætningsrevner er udbedret ved udsætning med mørtel langs med selve revnen. Der var ikke indlagt tværgående armeringsjern...

Ved besigtigelsen var ejeren i gang med udbedring, således kunne man besigtige igangværende udbedring af sætningsrevner hvor der var rillet til indlæggelse af armeringsjern på 3. skifter...

Ved besigtigelsen kunne endvidere besigtiges afsluttende udbedringer, hvor der var indlagt armeringsjern på 3. skifter.

Konklusion

Forsikringselskabets Firma 2 notat konkluderer, at 1) at der ikke kan afoises lokale hævnings/sænknings som følge af vandskaden har medført lokale spændinger i murværket og 2) at det er umuligt at afgøre om de lokale spændinger er medvirkende faktor for revnedannelserne.

Undertegnede finder at det ikke blot kan afoises at spændingerne fra hævning/sænkning ibm. Vandskaden er medvirkende faktorer for revnedannelserne. Undertegnede finder at det er højst sandsynligt, at spændingerne har været medvirkende og/eller udslagsgivende for revnedannelsen. Dette kan konkluderes bl.a. på baggrund at revnerne med alt tydelighed opstår samme steder som tidligere revner. Endvidere er området omkring vandskaden fortsat med forhøjet fugt i forhold til det lavereliggende sydvestlige hjørne. Vand søger som bekendt mod lavere områder, så området vurderes ikke at være færdigtørret i efteråret 2018 modsat Firma 2 notatets konklusion.

Udbedringen af revnerne vurderes således med høj sandsynlighed at være sket for tidligt, da der 1) opstår revner samme steder som tidligere udbedring 2) efter en særlig tør sommer fortsat er forhøjet fugt i det vandskadede område.

Udbedringen af revnerne i 2017 og 2018 vurderes endvidere at have fastholdt husets murværk i en position hvor huset ikke har kunne sætte sig tilbage på sin tidligere plads. Det vurderes således at ny revnedanneler med stor sandsynlighed har således været uundgåeligt grundet for tidlig udbedring. Når huset ikke kan finde tilbage til din oprindelige position, vil der også kunne opstå revner andre steder i takt med at spændingen har aftaget.

Endvidere vurderes udbedring af sætningsrevner uden indlæggelse af tværgående armeringsjern at være en nødtørftig reparation (revnerne var ikke korrekt udbedret).

De nuværende tiltag vurderes at være korrekt i forhold til at få en varig løsning, således at murværket ikke er svækket ved reparationerne.

Økonomisk vurdering: Der er massive revnedannelser mange steder i murværket og den samlede udbedring vil sandsynligvis løbe om op i ca. 110.000-130.000 kr. ekskl. moms."

Forklaringer

A har afgivet partsforklaring og B
 D Firma 3 taksator E
 K ingeniør F Firma 2 og in-
 geniør G Firma 1 har afgivet vidneforkla-
 ringe.

A har forklaret blandt andet, at de have sat deres hus til salg. De havde flere potentielle købere, men disse var endnu ikke godkendt. De brugte huset til genhusning af hans forældre. Han ville gerne finde et mindre hus til brug for genhusning.

De solgte huset til B og C og lod
 B og C hus indgå i handlen. Af-
 hørtes hus blev solgt til ca. 8 mio. kr. De indgik teknisk set to handler. Begge
 handler var betinget af de to handlers gennemførelse. Han var informeret om
 skaderne på B hus.

B og C følte sig svigtet af forsik-
 ringsselskabet. Han valgte at sige, at han måtte indtræde i deres sted. Han fik
 alle de bilag, der fremgår købsaftalen.

Det var hans indtryk, at K havde givet tilsagn om dækning.
 Han ringede til K og talte med H der er skades-
 chef i Tryg. H sagde, at de ikke kunne udbedre skaden før, at der
 var et normalt fugtniveau. H sagde, at de kunne indtræde i de tidli-
 gere ejeres sted. Afhørte mente ikke, at der var et problem på grund af de frem-
 lagt rapporter.

Det med forligstilbuddet på de 30.000,00 kr. kom først senere, da taksator E
 lavede en taksering den 19. januar 2022. Det synes afhørte ikke var seri-
 øst. E forholdt sig ikke til noget. Det var meget underligt, da der er

velbeskrevet dokumentation. De kunne ikke få frigivet deres kreditforeningslån på grund af skaderne. Det var tydeligt, at **E** var træt af sagen.

Huset var i pæn stand med nye gulve og badeværelser og køkken. Problemet var, at revnerne var genopstået. Den reparation, som **K** havde fået lavet, var imod den byggeskik, som man anvender.

Hans forældre lejede huset fra dem 6. januar 2021.

Han fik udarbejdet en rapport af **Firma 3** som kom i februar 2021. Han husker ikke, hvornår han sendte rapporten til **K**. De kunne ikke få fat i **E**. Derfor kontaktede han Kvalitetsafdelingen i **K**.

De valgte at iværksætte reparation med henblik på at kunne få kreditforeningslånet på plads og få at undgå yderligere skader. Det var kritisk med de åbne revner. Hvis der skulle være syn og skøn, ville det tage et år, og handlerne var gennemført.

Foreholdt faktura af 30. maj 2020, ekstrakten side 235, forklarede han, at det er hans eget firma, der har udstedt fakturaen. Han fik det det samlet for at få det billigst muligt. Nr. 1-6 på fakturaen vedrørende sætnings-skaderne. Det resterende er det, de selv har bestilt. Nr. 1, Gipsloftet i køkkenet er nyt, nr. 2, Malerarbejde, er på indervægge og på loft. Nr. 3, El arbejde, er loftet i køkkenet med 30 spots. Nr. 4, Murerarbejde, er ude og inde. Nr. 5, er demontering af glasvæg på badeværelset. Han har ikke selv lavet noget af det.

Eksterne firmaer har faktureret hans virksomhed, og han har sendt fakturaen, ekstrakten side 235, videre. Han har de underliggende fakturaer. De er ikke fremlagt i sagen.

Forespurgt hvilken del af de skader, der fremgår af ekstraktens side 109, 110, 116 og 117, i rapporten fra **Firma 2** er en del af fakturaen side 235, forklarede afhørte, at han ikke kan dele det op. Selve armeringsjernet kostede omkring 10.000,00 kr. Det store arbejde var at pudse facaderne op igen. Størstedelen af fakturaen vedrører manglerne, der ikke var udbedret i første omgang, og udvendigt filsnings af facaden og indvendigt pudsning. 90 pct. er reovering og 10 pct. er armerningsjern. Det kostede ca. 500 kr. pr. revne for 23 revnedannelser. Fakturaen side 235 dækker ikke over andet end det, der er forårsaget af vandskaden.

Han solgte huset igen, da de kun skulle bruge det til genhusning. Det var ikke meningen, at de skulle have et hus der. De kunne ikke sælge deres hus til **B**

og **C** før, at **B** og **C** havde solgt deres hus. Afhørte bor selv i Sverige.

Vidnet **B** har forklaret blandt andet, at han og hans kone ejede ejendommen beliggende **Adresse 1**

Der opstod en vandskade fra 2016-2018. Der var store problemer med forsikringen. De endte med ikke at bryde sig om huset mere. De købte i stedet **A** hus. Han husker ikke, hvordan prisen på huset i **Adresse 1** blev fastsat. Han tror, at de havde to ejendomsmæglere, og at det blev gennemsnitsprisen. Han kan ikke huske om, de gav et afslag. Det må fremgå af papirerne fra handlen.

Foreholdt støttebilag, ekstrakten side 96, forklarede vidnet, at første gang de gennemgik sagen med **K** tog han video. Der var ikke noget galt med huset inden vandskaden ud over en K2 skade i den anden ende af huset, som de havde fået at vide, at de kunne få lavet engang. Det var kosmetiske skader på øst og syd siden. Det var bittesmå skader. K2 skaden udviklede sig ikke under vandskaden.

De købte huset 2010, mener han. De solgte huset i 2021. De havde ikke oplevet alvorlige revner før vandskaden.

Han havde en diskussion med taksatoren fra **K** der havde en kloakmester, der pegede på to ting, der skulle laves og påstod, at det var nok. Han bad en rådgiver om at se på det. De var ikke enige. **Firma 4** afsatte 38.000,00 kr. til reparation af skader på sydsiden af huset, hvor vandskaden opstod.

De indvendige revner blev repareret i juni 2017. Efter 3-4 måneder kom revnerne igen de samme steder. De indvendige revner blev repareret igen omkring marts 2018. De var på ferie i juli og august 2018, og da de kom hjem, var revnerne meget større. Der var også vandrette revner. Det var samme sted igen, at revnerne kom igen. Det var store revner. Da de tog på ferie, var revnerne repareret.

Det var hans indtryk, at det, **K** ville have lavet, var modsat det, alle rådgivere mente, og deres advokat mente, og at de hellere skulle gå i retten med det.

De var heldige at finde en køber, der ville fortsætte forsikrings sagen. Han mener, at **K** var helt urealistiske. **K** sagde, at revnerne skyldtes den varme sommer. Deres rådgivere sagde, at revnerne var opstået på grund af vandskaden. Revnerne har aldrig været der før.

A indtrådte i forsikringskravet mod K med aftale om, at vidnet ikke skulle deltage i sagen mere.

Han husker ikke, om K have sat et beløb på, det de tilbød.

Han ved ikke om A havde lejere boede der. Han ved fra området, at der boede nogen.

Foreholdt foto bilag 1 til Rapport fra Firma 2 ekstrakten side 108, forklarede vidnet, at langt det meste fremkom, efter at de kom hjem fra ferie.

Foreholdt foto bilag 2, fra samme rapport, ekstrakten side 109, forklarede vidnet, at det var en af de første revner, der kom igen og blev repareret i flere omgange. Foreholdt foto bilag 3, samme rapport, ekstrakten side 110, forklarede vidnet, var der en skrå revne over døren, som man ikke kan se på billedet, som blev lavet. Den revne, der ses på i samme rapport, bilag 3, ekstrakten side 110, er en ny revne. Det kom første gang i sommeren 2018. Foreholdt samme rapport, bilag 4, ekstrakten side 111, forklarede vidnet, der en revne, som han ikke har set før.

Foreholdt samme rapport, bilag 5 og 6, ekstrakten side 112-113, forklarede vidnet, at han tror, at de opstod, da væggen knækkede i 2018.

Foreholdt samme rapport, bilag 11, ekstrakten side 118, forklarede vidnet, at han tror, at nogle revner kom ved den første vandskade. Det var lige bag den lampe under badeværelset, hvor det hele knækkede indvendigt igen. Det ser ud som om, at det blev lavet, og så er der nye revner oppe over.

Han kendte ikke A fra tidligere. Vidnet havde mistet kærligheden til det her hus og fandt A hus. Vidnet sagde, at det måske var problem, men mægler sagde, at A måske ville overtage det. Det ville A gerne. Han kan ikke huske om, han gav afslag på prisen. De købte A hus for et rimeligt beløb. Da de solgte huset, overdrog han alt materiale til A Det var alt relevant materiale.

Vidnet D Firma 3 har forklaret blandt andet, at han er uddannet bygningsingeniør fra DTU og har en MBA fra CBS og nu er selvstændig. Han er ikke geotekniker. Han har et samarbejde med firmaet Firma 5 i Hillerød. Vidnet har udarbejdet Notat, besigtigelse af sætningsrevner den 16. februar 2021 på Adresse 1 ekstrakten side 198. A havde kaldt ham ud for at besigtige sætningsrevner i ejendommen. Ved besigtigelsen var A i fuld gang med at få udbedret sætningsrevner i ejendommen, hvor vidnet kunne besigtige

den igangværende udbedring af sætningsrevner, hvor der blev rillet til indlæggelse af armeringsjern pr. 3. skifter. De gamle revner var udbedret med mørtel og uden indlæggelse af armeringsjern, hvilket han vil kalde en nødtørftig reparation.

Foreholdt notatet, side 2, " ...Undertegnede finder at det ikke blot kan afvises, at spændingerne fra hæving/sænkning ibm. Vandskaden er medvirkende faktorer for revnedannelserne. Undertegnede finder at det er højst sandsynligt, at spændingerne har været medvirkende og/eller udslagsgivende for revnedannelsen. Dette kan konkluderes bl.a. på baggrund at revnerne med alt tydelighed opstår samme steder som tidligere revner. Endvidere er området omkring vandskaden fortsat med forhøjet fugt i forhold til det lavereliggende sydvestlige hjørne. Vandet søger som bekendt mod lavere områder, så området vurderes ikke at være færdigudtørret i efteråret 2018 modsat ^{Firma 2}notatets konklusion..."

forklarede vidnet, at han kan vedstå det anførte. Vidnet tilføjede, at der er lavet borer, der viser, at der var omkring 22 procent fugt. Når der er lerlag med over 18 procent fugt, ringer alarmklokkerne. Han har vendt det med deres geotekniker. De siger, at den normale fugt er 15-18 procent.

Hvis man reparerer sætningsrevner for tidligt, og der er fugt under fundamentet, og når det så tørrer ud, fylder det mindre og så sætter det sig. Hvis det er udbedret, vil det knække et andet sted. Fotoet, bilag 15, ekstrakten side 122, er et godt eksempel herpå. Det gamle er den nederste revne, der er fyldt ud. Så er der en sætning ovenfor mod venstre, hvor den blå pil er.

Det er han vurdering, at udgifterne til den samlede udbedring af revnedannelserne vil være på 110.000-130.000 kr. Det er kun de sætningsskader, der var, som han har taget med i overslaget. Han arbejder med byggeri til hverdag og udøver skøn.

Han kender **A** De har ikke samarbejdet på andre sager. De har oprindeligt mødt hinanden gennem byggesager. De har ikke haft projekter sammen. De er ikke private venner. **A** er en del af hans professionelle netværk.

E har forklaret blandt andet, at han bygningstaksator i **K** og har været involveret i denne sag fra april 2017. Han blev taksator i sagen på grund af på grund af tidligere taksators dårlige kemi med ejer. Det er ikke vidnet, der har lavet besigtigelsesrapport og skadesopgørelse, bilag c, ekstrakten side 55.

Foreholdt skadesrapporten side 4, ekstrakten side 58, forklarede vidnet, at **B** selv havde rekvireret håndværkerne. **B**

fik sat et beløb til rådighed. I rådighedsbeløbet indgik også reparation indvendige vægge, selvom der var tvivl om, hvorvidt det havde med skaden at gøre, men de blev enige om 16 timer.

Normalt udbedres revner ved at der lægges armeringsjern i. Det er ikke **K** der har besluttet, at der ikke skulle være armeringsjern.

B rettede henvendelse til **K** i august 2018, da der var voldsom udvikling i revner i huset. **B** mente, at det skyldes vandskaden to år før. Vidnet rekvirerede ingeniørfirmaet **Firma 2** og **Firma 1** Rapporterne derfra fastslog, at det var tørkeskader, men at det ikke kunne udelukkes at det var på grund af vandskaden. De lod tvivlen komme forsikringstageren til gode. Derfor tilbød **K** at få udbedret den murermæssige del af revnerne, som **Firma 2** havde påpeget, men ikke resten, uagtet at vidnet ikke vidste, om revnerne var lavet ordentligt tidligere med armeringsjern.

De 30.000,00 kr. svarer til en murer i et par uger, som var nok til at udbedre den murermæssige del. Vidnet fik ikke en tilbagemelding på dette forligsmæssige tilbud i mail af den 23. oktober 2018 og gentaget i mail af den 19. august 2020, jf. ekstrakten side 147. Vidnet har overfor **A** refereret, at de 30.000,00 kr. svarer til det, der tidligere er givet tilsagn om.

Vidnet **F** har forklaret blandt andet, at han er rådgivende ingeniør og har beskæftiget sig med bærende konstruktioner i 25 år og har haft eget firma siden 2003 sammen med en anden. De har blandt andet opgaver for **K** Der er et bestemt opdrag, når han laver en rapport.

Foreholdt konklusionen i rapporten, ekstrakten side 97, forklarede vidnet, at når de har med revner at gøre, konsulterer de en geotekniker og får lavet boringer og får en konklusion, som han sammenholder med det visuelle – revnerne. Han var meget dialog med geoteknikerne. De sagde, at det var den fede ler, der højst sandsynligt var årsag til skaden. Den fede ler udvider sig ved vandpåvirkning og trækker sig sammen ved udtørring.

Det er vidnets vurdering, at leret har udvidet sig i perioden, hvor der har været vandtilførsel fra den utætte fjernvarmeledning. Da vandtilførselen blev stoppet, begyndte leret at trække sig sammen. Det er endvidere vidnets vurdering, at den ekstraordinære udtørring af leret som følge af tørken i 2018 højst sandsynligt var den primære årsag til skaden. Det er hans bedste bud ud fra de oplysninger, han har. Han har samlet puslespillet. Han kikket på geotekniske undersøgelser og har set på bygningen.

Det anførte i rapporten side 4, ekstrakten side 97, "Det kan ikke udelukkes om spændingerne i murværket, har været udløsende faktor for de konstaterede skader", forklarede vidnet, at det er et forbehold fra vidnets side.

I rapporten side 11, ekstrakten side 104, har han angivet soklens højde på facaden. Det er hans vurdering, at udtørring af leret mod sydvest har forårsaget en nedadrettet bevægelse af bygningshjørnet, og at denne bevægelse vil kunne give de revner, der er sket. Det er illustreret ved rotationen på den nederste tegning.

Han havde været på ejendommen, da han udarbejdede rapporten i august 2018. Han kan vedstå sig den forklaring, han har givet i rapporten. Hans konklusion bygger på assistancen, han har fået fra geoteknikerne. Han har bedt geoteknikeren om at læse det. Det er geoteknikerens konklusion, det bygger på.

Vidnet **G** har forklaret blandt andet, at han er uddannet ingeniør og har arbejdet som geotekniker siden 1989 og med skadesager alle årene. Hans firma samarbejder med **K** Han får ikke en agenda fra **K** Han har gennemgået ejendommen **Adresse 1** med to rådgivende ingeniører.

I forbindelse med den utætte fjernvarmeledning har leret under fundamenterne på ejendommen udvidet sig. Efter reparationen af fjernvarmeledningen er den fede ler begyndt at trække sig sammen, når det tørrer, og normalt finder leret sit naturlige vandindhold i løbet af et års tid.

I sensommeren 2018 var det ekstrem varmt. Det var den tørreste sommer, der nogensinde har været registreret. Som følge heraf havde de i hans firma mange skadessager efter 2018 med tørreskadede bygninger på grund af, at jorden havde trukket sig meget sammen. I rapporten, ekstrakten side 84, viser de tre boringer b1-b3 et øvre muldlag og så fed jord. Det var rent ler med ikke så meget sand. Derfor udvidede leret sig og trak sig sammen.

Leret er smeltevandsler. De målte vandindholdet. Det blev målt som anført i rapporten, ekstrakten side 102, til 21-25 procent i det nordvestlige hjørne, til 19-24 procent i det sydvestlig hjørne og til 27 procent i det sydøstlige hjørne. Han kan ikke sige, hvad det naturlige vandindhold er. Så skal man løbende tage prøver. Der var som nævnet en stor udtørring sommeren 2018. På grund af affugter havde vandet trukket sig, og leret havde trukket sig sammen, men da det samtidig var en meget tør sommer, havde leret trukket sig mere sammen.

Han har draget sin konklusion ud fra deres undersøgelser og sin erfaring. Han havde ikke referenceprøver fra tidligere. Der har ikke været en så tør sommer, som i 2018.

Han har et fast samarbejde med **K** i 10-15 år. **K** er opdragsgiver for ham i en halv procent af sagerne. Han havde talt med **F** før, at han skrev sin rapport. Han havde ikke talt med **E** før, at han skrev sin rapport.

Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument anført:

”Til støtte for den nedlagte påstand gøres det overordnet gældende, at vandskaden i 2016 med direkte følge-skader udgør en dækningsberettiget skade, som **K** er forpligtet til at erstatte i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, hvilket også allerede er anerkendt af **K**

Det anføres i forlængelse af ovenstående, at det på baggrund af såvel rapport fra **Firma 2**, jf. bilag 6, samt rapport fra **Firma 3**, jf. bilag 16, kan lægges til grund, at samtlige konstaterede revner, herunder også revnerne konstateret i 2018, kan henføres til vandskaden i 2016. Det gøres på denne baggrund gældende, at kravet er berettiget, idet det er dokumenteret, at revnedannelserne konstateret i 2018 udgør en direkte følgeskade af vandskaden i 2016.

Det bestrides i forlængelse af ovenstående, at årsagen til revnedannelserne skal findes i den tørre sommer i 2018. **K** bærer bevisbyrden for dette, hvilken ikke er løftet.

Herudover gøres det gældende, at størrelsen af kravet er dokumenteret – dels ved rapport fra **Firma 3** med overslag over udbedringsomkostningerne, jf. bilag 16, samt ved fremlæggelse af dokumentation for den faktiske udbedringsomkostning, jf. bilag 19 og bilag 20. Bevisbyrden for kravets størrelse er dermed løftet.

Til støtte for kravet om betaling af tabt lejeindtægt gøres det gældende, at **K** manglende vilje til at dække udbedringsomkostningerne førte til at forlængelse af byggesagen, således at ejendommen ikke kunne udlejes i overensstemmelse med indgået lejekontrakt, jf. bilag 21, hvorved **A** mistede 3 måneders lejeindtægt.

For så vidt angår kravet om betaling af udgift til **Firma 3**, jf. bilag 22, gøres det gældende, at **K** er forpligtet til at erstatte dette beløb, idet der er tale om en rimelig og nødvendig omkostning til brug for opførelsen af kravet.

Forældelse

Det gøres gældende, at **A** krav på forsikringsdækning ikke er forældet.

Uagtet at den oprindelige vandskade skete i november 2016, og at der blev konstateret revnedannelser af de tidligere ejere i sommeren 2018, anføres det, at forældelsesfristen først skal regnes fra tidspunktet hvor **A** blev bekendt med det fulde omfang af sætningsskaderne samt fik et sådant kendskab til den mulige skadesårsag, at han havde det nødvendige grundlag for at kræve sit krav betalt af **K**

På tidspunktet for **A** køb af ejendommen var skaderne således alene beskrevet af **K** som kosmetiske skader. **K** havde givet dækningstilsagn (kr. 30.000), men der var endnu ingen afklaring af udbedringsmetoden. Det var desuden tidligere blevet anbefalet at afvente udbedring grundet risikoen for yderligere sætningsskader, og **K** havde herefter aldrig rekvireret en beskrivelse af udbedringsmetoden fra **Firma 2**, som de ellers havde tilkendegivet overfor de tidligere ejere.

Det var derfor først ved fremkomsten af rapporten fra **Firma 3** den 17. februar 2021, at **A** blev bekendt med 1) at det tidligere afgivne dækningstilsagn fra **K** på kr. 30.000 langt fra var tilstrækkeligt, samt 2) at udbedringen i 2017 og 2018 med høj sandsynlighed var sket for tidligt – endda på en sådan måde at udbedringen havde medført yderligere skader på huset, da murværket grundet den tidlige udbedring var blevet holdt i en position, hvor huset ikke har kunne sætte sig tilbage på sin tidligere plads.

Med rapporten fra **Firma 3** kom **A** dermed i besiddelse af sådanne oplysninger om sagens omstændigheder, herunder skadens årsag og omfang, at han var i stand til at opgøre sit krav overfor **K** hvorfor forældelsesfristen på 3 år skal regnes fra den 17. februar 2021, jf. forældelseslovens § 3, stk. 2.

Det gøres endvidere gældende, at der ved parternes forhandling er sket en foreløbig afbrydelse af forældelsesfristen, og at forhandlingerne først må anses for at være afsluttet den 18. maj 2021, jf. bilag 18. Det var således først på dette tidspunkt, at **K** – efter omfattende og langvarig korrespondance med både **A** og tidligere ejer af ejendommen samt genbesigtigelse af ejendommen sammen med **A**

i januar måned 2021 – meddelte endeligt afslag på forsikringsdækning samt afgav klagevejledning om klage til Ankenævnet for Forsikring.

Det anføres som konsekvens af ovenstående, at forældelse først indtræder 1 år efter den 18. maj 2021, dvs. den 18. maj 2022, uanset at forældelsesfristen som anført af **K** skal regnes fra den 22. august 2018, hvorfor kravet på forsikringsdækning ikke er forældet, idet sagen er anlagt den 28. marts 2022.

Sagsomkostninger

For så vidt angår sagens omkostninger gøres det gældende, at **A** skal erstattes udgifter til advokatbistand med et passende beløb. Der skal ved udmålingen af sagens omkostninger tages højde for sagens genstand, omfang og karakter.”

K har i sit påstandsdokument anført:

”Det gøres overordnet gældende, at **A** ikke har krav på forsikringsdækning, samt at det er **A** der skal løfte bevisbyrden for det af ham fremsatte krav. Denne bevisbyrde er ikke løftet, og **K** har ikke afgivet dækningstilsagn.

Synspunkterne uddybes i det følgende.

Forældelse

Det gøres gældende, at det fremsatte krav i sin helhed er forældet, og at **A** allerede af denne grund ikke har et krav mod **K**

Til støtte herfor bemærkes det, at **A** erhvervede den omhandlede ejendom i januar 2021, og at det i den forbindelse blev aftalt, at han indtrådte i de tidligere ejeres retsstilling mod **K**. **A** har som følge heraf ikke bedre ret end de tidligere ejere af den omhandlede ejendom.

De tidligere ejere af ejendommen konstaterede i sommeren 2018 den revedannelse, der er genstand for parternes tvist, og der er dermed indtrådt forældelse af kravet senest i efteråret 2021. Nærværende retssag er først anlagt den 28. marts 2022, og dermed efter udløbet af forældelsesfristen på 3 år. Det bestrides, at forældelsesfristen skulle være suspenderet frem til februar 2021.

På denne baggrund gøres det gældende, at der, allerede som følge af, at det kan konstateres, at kravet er forældet, skal ske frifindelse.

Årsagssammenhæng mellem vandskaden og de senere revnedannelser

Måtte retten finde, at kravet ikke er forældelse, da skal retten videre tage stilling til, om der er årsagssammenhæng mellem vandskaden i slutningen af 2016 og den efterfølgende revnedannelse i 2018.

Det bestrides, at der er årsagssammenhæng mellem vandskaden i 2016 og revnedannelserne i sensommeren 2018, og det gøres gældende, at det er **A** der som kravstiller skal løfte bevisbyrden herfor. Bevisbyrden skal løftes med mere end overvejende sandsynlighed, og den er ikke løftet.

Til støtte herfor henvises til, at revnedannelserne opstod næsten to år efter den oprindelige vandskade, samt at de var langt mere omfattende end de oprindelige skader. Dertil kommer, at der er tale om et gammelt hus, der er funderet på ler, og at ejendommen allerede forud for vandskaden havde mange reparationer i facaden. Det er derfor overvejende sandsynligt, at såvel de forudbestående som de konstaterede revner i efteråret 2018 er forårsaget af ejendommens konstruktion. I tråd hermed blev det i såvel den geotekniske rapport fra **Firma 1** samt rapporten fra det rådgivende ingeniørfirma **Firma 2** konkluderet, at hovedårsagen til revnedannelserne var udtørring af leret under huset, som følge af den ekstraordinære tørke i sommeren 2018. Begge rapporter er udarbejdet i efteråret 2018, hvor revnedannelserne blev konstateret, og er udarbejdet af uvildige firmaer.

Det gøres gældende, at det forhold, at det ifølge rapporterne ikke kategorisk kan udelukkes, at den oprindelige vandskade har været medvirkende årsag til revnedannelsernes opståen ikke er tilstrækkelig til, at **A** derved har løftet bevisbyrden for årsagssammenhæng. I tilknytning hertil gøres det endvidere gældende, at notatet fra **Firma 3** ikke kan tillægges nogen bevismæssig værdi, idet notatet er udarbejdet to et halvt år efter revnedannelsernes opståen, og hvor de var udbedret.

På denne baggrund gøres det gældende, at **A** ikke har løftet bevisbyrden for, at revnedannelsen i efter 2018 er forårsaget af den forsikringsdækkede vandskade, der opstod i 2016

Det fremsatte krav

Måtte retten finde, at der er årsagssammenhæng mellem vandskaden i 2016 og revnedannelserne i 2018, da skal retten videre tage stilling til be-

rettigelsen af det fremsatte krav. Det gøres gældende, at det er **A** der skal løfte bevisbyrden for det af ham fremsatte krav, og denne bevisbyrde er ikke løftet og kravet bestrides i sin helhed.

Til støtte herfor gøres det gældende, at **A** købte ejendommen i januar 2021 på et oplyst grundlag om ejendommens stand, herunder den tidligere forsikrings sag om vandskaden og forligstilbuddet fra **K** der senest blev fremsat den 6. september 2019. Allerede af denne grund gøres det gældende, at **A** ikke har dokumenteret, at han har lidt et tab, idet det må have formodningen for sig, at der blev taget hensyn til forholdene i forbindelse med prissætningen og salget af ejendommen.

Ydermere gøres det gældende, at **A** ikke har et berettiget krav mod **K** der er forårsaget af mangelfuld og/eller for tidlige udbedring af de oprindelige revner, idet ejendommens tidligere ejere selv sørgerede herfor. Et eventuelt krav i den forbindelse må rettes mod den udførende entreprenør og bestyrker, at det fremsatte krav er uberettiget.

De afholdte udbedringsomkostninger på 213.350 kr. bestrides i det hele som udokumenteret, og det bemærkes i den forbindelse, at de langt overstiger prisoverslaget i notat fra **Firma 3** hvor de blev anslået til 110.000 – 130.000 kr. eksklusive moms.

Endelig bestrides den del af kravet, der vedrører huslejetab, idet revnedannelsen i sig selv ikke gjorde ejendommen ubeboelig, og i alle tilfælde ikke i en periode på tre måneder. Dertil kommer, at ejendommen på tidspunktet for udbedringen af revnedannelserne var under omfattende reovering, og derfor ville ejendommen, uanset udbedringen af revnedannelserne, ikke have været udlejet.

På denne baggrund gøres det gældende, at **A** ikke har godtgjort at have lidt et tab, der kan danne grundlag for påstand om krav på forsikringsdækning fra **K**

Samlet gøres det gældende, at **A** ikke har krav på forsikringsdækning fra **K** idet kravet er forældelse, og da der under alle omstændigheder ikke er årsagssammenhæng mellem den oprindelige vandskade på den ene side og de opståede revnedannelserne i efteråret 2018 på den anden side. Endelig bestrides det fremsatte krav i sin helhed, ligesom det bestrides, at **K** har afgivet dæknings-tilsagn.”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Det kan lægges til grund, at **A** overtog ejendommen beliggende **Adresse 1** den 8. januar 2021 fra **B** og **C** og at **A** efter aftale med **K** indtrådte i de tidligere ejeres retsstilling mod **K**. De tidligere ejere henvendte sig den 17. august 2018 til **K** med oplysning om, at der igennem de to forudgående måneder var opstået kraftige revnedannelser på huset, hvilke revnedannelser er genstand for parternes tvist. Nærværende sag blev anlagt den 28. marts 2022. Forældelsesfristen skal som udgangspunkt regnes fra skadestidspunktet i sommeren 2018, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1. Det må imidlertid efter bevisførelsen lægges til grund, at der inden forældelsesfristens udløb er sket en genbesigtigelse af ejendommen i januar 2021 sammen med **A** og at der efterfølgende har været korrespondance mellem **A** og **K** om forsikringsdækning og en forhandling, og at denne først er afsluttet med brev af 18. maj 2021 fra **K** til **A**. Forældelsen må således først anses for indtrådt et år herefter, jf. forældelseslovens § 21, stk. 5. **A** nedlagte krav på forsikringsdækning kan derfor ikke anses for forældet.

Spørgsmålet er herefter, om det er bevist, at der er årsagssammenhæng mellem vandskaden på ejendommen i 2016 og revnedannelserne i 2018, og således om der er tale om direkte følgeskader i 2018 af den oprindelige skade i 2016, som udgør en dækningsberettiget skade efter forsikringsbetingelserne hos **K**.

Der er ikke foretaget syn og skøn i sagen. Der er af **K** fremlagt Geoteknisk rapport, Skadesundersøgelse af 8. oktober 2018, fra **Firma 1** og rapport fra **Firma 2** af 11. oktober 2018 og af **A** fremlagt Notat – besigtigelse af sætningsrevner d. 16. februar 2021 fra **Firma 3**.

De nye revnedannelser i ejendommen er opstået næsten to år efter vandskaden i 2016. Det kan efter bevisførelsen lægges til grund, at ejendommen er funderet på fed ler, som udvider sig ved vandtilførsel, hvilket skete i forbindelse med vandskaden på grund af den utætte fjernvarmeledning, og at leret trækker sig sammen, når leret tørrer ud, og at leret normalt finder sit naturlige vandindhold efter et års tid. Det kan endvidere lægges til grund, at sommeren 2018 har været den tørreste sommer, der er registreret. Spørgsmålet er, om lokale hævnin-ger/sænkninger som følge af vandskaden har medført, at der er opbygget lokale spændinger i murværket, før tørken satte ind, der har været medvirkende eller udslagsgivende for revnedannelserne i ejendommen i 2018.

Efter den foretagne bevisførelse finder retten det ikke bevist, at revnedannelserne i ejendommen i 2018 er direkte følgeskader af vandskaden i 2016. **K** frifindes derfor.

A skal til **K** betale sagsomkostninger med 64.500,00 kr.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 55.000,00 kr., af retsafgift med 9.500,00 kr., i alt 64.500,00 kr. **K** er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

K frifindes.

A skal til **K** betale sagsomkostninger med 64.500,00 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



Vejledning

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke (klage over) dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære (klage over) denne del af afgørelsen til landsretten.

Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres

Du kan kun anke dommen, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 20.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 20.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 20.000 kr. I andre situationer kan du kun kære omkostningsafgørelsen, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

Frister for at anke og kære

Fristen for at anke er **4 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **4 uger**.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er **2 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **2 uger**.

Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære

Du kan anke dommen på minretssag.dk ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen.

Hvis du søger om tilladelse til anke eller kære hos Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere din ansøgning til Procesbevillingsnævnet. Du kan ikke indlevere

ansøgningen på [minretssag.dk](https://www.minretssag.dk).

Du kan læse mere på [domstol.dk](https://www.domstol.dk).