

Den 15. december 2008 blev i sag nr. 73.839:

XXXX XXXXXXXXXXXX  
 XXXXXXXXXXXXXXXX X  
 XXXX XXXXXXXXXXXX

mod

Ærø Brand Forsikring as  
 Statene 12  
 5970 Ærøskøbing

afsagt sålydende

### k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet bygningsfejlforsikring i Ærø Brand Forsikring as, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for mangelfuld fundering.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til efterfundering med understøbning med henvisning til, at klageren er blevet tilstrækkeligt advaret om forholdet i den udarbejdede tilstandsrapport.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1931, og at klageren overtog ejendommen efter et dødsbo pr. 1/10 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 5/7 2004. Af tilstandsrapporten fremgår:

**"Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger  
 KO: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader  
 K2: Alvorlige skader  
 K3: Kritiske skader

UD: Bør undersøges nærmere  
 (Det kan være en alvorlig skade;  
 bør art, omfang og konsekvenser altid  
 afklares.)

...

### Registrering af bygningens tilstand

**Bygn.: Bygningsdel:**

**A Beboelse**  
 A **1.0 Fundamenter/sokler**  
 1.2

**Karakter: Note: Bemærkninger:**

K2

Sætningsrevne i sokkel under stuevindue mod indgang.

UN

Der ses en sætningssskade i soklen mod have-side på hjørne til stue. Denne sætningsrevne har

				et betragteligt videre forløb op i overliggende murværk.
...				
A	<b>3.0 Yder- og indervægge</b>			
	3.1 Facader/gavle	K2	1	Rundt i murværk ses der partielt løse og udfaldne fuger. Enkelte steder synes der at forekomme angreb af murbier.
				Løs og udfalden mørtel ved overgang gesims i gavl til tagsten.
				Murstik over stuevindue mod indgang er sunket med revnedannelse i liggefuge til følge.
				Vandret revne i gavl mod S...vej. Kan skyldes manglende korrekt sammenbygning med tagkonstruktionen. Se bemærkning i kap. 8.8.
		K3		Sætningsrevne i gavl mod have.
				I gavl mod have (pudset) ses der revnedannelser.
				Flere af disse skyldes, de nævnte sætningsskader, som ses på hjørne mod have. Partielt forekommer der hulrum bag denne puds, og den kan ske indtrængning af fugt i revnedannelserne.
...				
	3.6 Indv. vægge	K2		Fugtskjolder i bagmur over køkkenvindue. Kan eventuelt skyldes revnedannelserne i facaden udvendig.
		K3		Over stuevindue mod have ses der sætningsrevne på bagmur, svarende til sætningsrevne udvendig i facaden.
...				
A	<b>8. Tagkonstruktion</b>			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2		En knækket tagsten til højre for skorstenspipe (set fra vej).
		K3		En knækket tagsten i yderste række ved gavl mod vej. (2. sten fra rygning).
				Løsliggende tagsten i skotrende over entredør.
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K1		Der forekommer korrosion på rendejern til tagrender.
				Der ses lunkedannelse på tagrender, såsom over entredør.
		K3		Der forekommer flere utætheder på zinktagnedløb.
				Utætheder på zinktagrende mod haveside.

8.8 Spær og lægter	K1	5	Enkelte borebiller i spær- og gulvkonstruktion i loftrum.
	K3		Der ses i loftrum manglende gavlankre fra muret gavl til spær. Se bemærkning i kap. 3.1.
8.10 Undertage/ understrygning	K2		Løstsiddende overstrygning i de to yderste rækker tagsten mod gavl.  Stedvis affalden overstrygning mod skråvægge.
8.15 Andet	K1		Korrosion på jerntagvindue.
	UN		Fugtskjolder på pladebeklædning under spær i garderobe/skunkrum mod garage.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K2		Porøse og udfaldne fuger på skorstenspipe over tag.
...			
<b>Note: Bygn.: Bygningsdel:</b>			<b>Årsager / kommentar:</b>
...			
1	A	3.1 Facader/gavle	Angreb af murbier i murværk forekommer generelt kun, hvor der er porøse fuger.
...			
5	A	8.8 spær og lægter	Borebilleangreb i loftrum vurderes kan bekæmpes kemisk."

Det fremgår af sagen, at klageren i vinteren 2006-2007 henvendte sig til firmaet CB, idet der var trængt så meget vand ind, at lysninger i havedør og vindue blev ødelagt. CB udarbejdede den 7/5 2007 teknisk notat, hvoraf det fremgik:

#### "Den udførte undersøgelse

Der er udført en gravning af fundament hvor revne er konstateret.  
Der er efterfølgende udført vingeforsøg for at fastlægge lerets styrke.

Gravningen viser, at soklen er ført til ca. 0,6 m under terræn. Fundamentet står her på intakte leraflejringer. Styrken af leret blev målt til  $c_v = 90-120 \text{ kN/m}^2$  i dybden 1,4-1,8 m.

#### DISKUSSION

I ht. gældende norm for fundering, DS415 er normal mindste funderingsdybde 0,9 m under terræn, som betragtes som frostfri dybde. Er dette ikke overholdt kan frosten påvirke jorden og medføre bevægelser af konstruktionen.

...

#### KONKLUSION

Med de konstaterede forhold er fundamentet ikke ført til tilstrækkelig dybde. Der bør derfor ske en efterfundering f.eks. med understøbning til tilstrækkelig dybde er opnået. Der skal her tages højde for afstanden til eventuel bevoksning, hvis det ikke er muligt at fjerne denne.

Ved planlægning af en efterfundering skal man være opmærksom på, at hele fundamentet bør sikres tilstrækkelig dybde. En partiel efterfundering kan medføre, at skadebilledet blot flyttes videre i bygningen.

Styrken af den intakte ler,  $c_v$ , skal være større end ca.  $50 \text{ kN/m}^2$  og dette overholdes da alle målinger er større end  $90 \text{ kN/m}^2$ ."

På baggrund af dette notat henvendte klagerens advokat sig til selskabet ved skrivelse af 18/9 2007 med anmodning om, at selskabet anerkendte forholdet som dækningsberettigende under den tegnede forsikring. Advokaten anførte i skrivelsen, at oplysningerne i tilstandsrapporten ikke var dækkende for de mangler, der faktisk var konstateret, hvilket ikke kunne bebrejdes den bygningsagkyndige.

Selskabet besvarede henvendelsen i skrivelse af 18/10 2007, idet forholdet afvistes med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.1, hvorefter forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten ikke dækkes, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Med en sætningsrevne i sokkel under stuevindue angivet med karakteren K2 og anmærkningen UN om sætningsskade i soklen mod havesiden, der yderligere angaves at have et betragteligt videre forløb op i overliggende murværk, fandt selskabet, at klageren var blevet tilstrækkeligt advaret om forholdet i tilstandsrapporten, og at han - såfremt han havde fulgt opfordringen til at undersøge dette forhold nærmere - kunne have taget sine forholdsregler desangående.

Klagers advokat anmodede i skrivelse af 23/11 2007 selskabet til at revurdere sagen, da der var tale om en skjult mangel, idet han påpegede, at sætningsskaden skyldtes, at hele huset ikke var støbt i frostfri dybde.

Over for nævnet har advokaten indbragt sagen den 22/4 2008 med påstand om, at selskabet dækker omkostninger til understøbning af ejendommen samt udbedring af isoleringen i ydermuren og har til støtte herfor bl.a. anført:

"J.K. har talt med arkitekt S.T., der har udarbejdet tilstandsrapporten, og denne har over for J.K. angivet nogle store træer i sydhjørnet af huset som årsag til sætningsskaderne.

Der er delvis kælder under bygningen, men den øvrige del af fundamentet er ikke ført ned i 0,90 meters dybde, se vedlagte plantegning, bilag .., hvilket medfører, at bygningen så at sige knækker med varierende revnedannelser til følge. Revnedannelserne er så betydelige, at isoleringen i gavlen er blevet våd og isoleringsevnen nedsat, ligesom der er risiko for svampeangreb.

Kun en lille del af det samlede problem er beskrevet i tilstandsrapporten, idet revnerne i muren i det sydvestlige hjørne er beskrevet som en sætningsskade. Der er ikke tale om en

sætningsskade i klassisk forstand idet sådanne som regel er en følge af forskellig struktur i grunden (blød bund, dårlig dræning, store træer og lignende). I den konkrete sag er det tale om en ensartet meget bæredygtig lerbund, som stiller særlige krav til en fundering til minimum 0,9 meter, idet der over året sker betragtelige volumenændringer i leret som følge af fugtophobning og udtørring, se herved teknisk Notat af 7. maj 2007. Denne form for skader var ikke forventelig og heller ikke erkendbar for den bygningsagkyndige, der i tilstandsrapporten har beskrevet skaderne som sætningsskade/sætningssævn. Normalt ville sådanne skader kunne udbedres ved en efterfugning eller en relativt beskedent understøbning for det hjørne, der i tilstandsrapporten angives som årsag til de i tilstandsrapporten under pkt. A. 3.1 og A 3.6 nævnte revnedannelser. Beskrivelsen i tilstandsrapporten er forkert, idet køber ikke har haft mulighed for på grundlag af rapporten at tage forholdets reelle karakter i betragtning, nemlig at hele funderingen, bortset fra den del af bygningen, der er funderet med kælder, skal understøbes, og at dette ikke kan ske med nogen af de nemme metoder, der sædvanligvis er til rådighed."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 13/5 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. henvist til skrivelse af 18/10 2007 til klagerens advokat og herudover anført:

"Hvad den bygningsagkyndige efterfølgende har oplyst kan vi ikke forholde os til. På tidspunktet hvor han har udarbejdet rapporten har han ikke forholdt sig til hvad årsagen til sætningsskaden var, men anført at det burde undersøges nærmere. Det kan efter vores opfattelse ikke være forkert beskrevet når karakteren UN benyttes.

Karakteren UN betyder at den bygningsagkyndige ikke kan se årsagen til skaden, men at det bør undersøges nærmere for at få afklaret omfang og konsekvenser af skaden. Her kan altså være forhold der er kritiske og derved give køber mulighed for at forholde sig til det inden handlen gennemføres.

Køber kunne altså have fået kendskab til forholdet inden handlen blev gennemført, hvis man havde fulgt anvisningen i tilstandsrapporten om undersøgelse af forholdet. På denne baggrund må vi fastholde vores afslag på dækning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

### **"3. Hvad dækker forsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

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

...

### **5. Forsikringen dækker ikke**

#### **5.1**

Forhold som er nævnt i tilstandsrapporten med mindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller

klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning.

### 5.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at sætningsrevne i sokkel og sætningsskade har fået karakteren K2 og UN, ligesom sætningsrevnen i gavl mod have har fået karakteren K3. Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten, at sætningsrevne over stuevindue mod have har fået karakteren K3. Endelig har tagbelægning fået karakteren K3, og UN vedrørende fugtskjolder på pladebeklædning under spær i garderobe/skunkrum mod garage. Såfremt klager havde fulgt opfordringen til at undersøge forholdene nærmere, ville han have opdaget, at fundamentet ikke var ført til dybden 0,90.

På denne baggrund finder nævnet, at der med oplysningerne i tilstandsrapporten er givne klageren tilstrækkelige advarsler om husets tilstand, således at han kunne overveje at lade forholdet undersøge eller løbe risikoen. Nævnet kan på denne baggrund ikke kritisere selskabets afvisning af at yde dækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann