

Ankenævnet for Forsikring

Den 21. august 2024 blev i sag nr. 100267:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 21/8 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ved nedtagning af varmekredsbeholder og påbegyndt renovering af kælder, er det konstateret at en bærende væg har løsnet sig fra ydervæg samt slået en stor revne. Dette forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Ved ophugning omkring afløb er det konstateret, at jordlaget under gulvet er sunket markant. Det vurderes af tilkaldt ingeniør, at den bærende væg ikke har tilstrækkelig fundering. (se notat fra ingeniør) Vi har ikke bemærket dette tidligere, da der har været en stor varmekredsbeholder i hjørnet. Vi har dog bemærket at kældergulvet sætter sig yderligere og der på trods af reparation af revner i stuen og 1 sal (over den bærende væg) til stadighed opstår revner. Vi mener det er et klart forhold der er indbefattet i ejerskifteforsikringen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at forsikringsselskabet anerkender at den bærende væg tydeligvis har løsnet sig 2-4 cm fra ydervæggen- formentlig pga. manglende understøttelse på fundament. Jeg ønsker at fundamentet bliver understøttet, således skaden ikke udvikler sig yderligere. Det er en klar forringelse af husets værdi at denne skade er blevet synlig. Den burde være beskrevet i tilstandsrapport."

Selskabet har den 11/10 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører manglende fundering under kældervæg, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke aktive sætningsskader ved huset, som begrundet en efterfundering.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 22. juli 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... Police med tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 4. december 2022 anmelder klager hulrum under betongulv i kælder, som konstateres i forbindelse med badeværelsesrenovering. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag A.

Den 6. januar 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat af den 10. januar 2023 fremlægges som bilag B.

Den 8. og 16. februar 2023 afviser DBF dækning. Korrespondance mellem klager og DBF er fremlagt af klager.

Den 21. februar 2023 påklages afgørelsen til DBF's interne klageafdeling og fremsender den 20. april 2023 Byggeteknisk Notat af den 19. april 2023 fra [rådgiver 1].

Den 31. maj 2023 fastholder DBF sit dækningsafslag, som efterfølgende præciseres overfor klager. Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifterne til en efterfundering af skillevæg i kælder, idet der ses revner i væggen.

Klager har til støtte for sin påstand fremlagt Byggeteknisk Notat af den 19. april 2023 fra [rådgiver 1], som udtaler, at kældervæggen er funderet på mørk jord, som formodes at være sætningsgivende, og at det er nødvendigt at foretage supplerende undersøgelser af geotekniske specialister for at få afklaret, om der er pælefunderet under væggen og – i benægtende fald – for at få fastlagt en korrekt udbedringsmetode.

Der er tale om en murermestervilla fra 1913 opført ved datidens byggeskik og -materialer.

Huset er bl.a. opført med betonstøbte kælderydervægge og betonkældergulv støbt direkte på jordlag samt murede og overpudsede skillevægge udført på stenfundament. Uddrag af Sikkerhedsstyrelsens 'Oversigt over byggeskik og byggeteknik' fremlægges som bilag C.

Ved DBF's besigtigelse kan det udover hulrum under betongulv (som klager oprindeligt anmelder) konstateres, at skillevæg i toiletrum i kælder har sluppet kælderydervæggen (skillevæggen er ikke sammenmuret med den betonstøbte kælderydervæg), ligesom der ses en mindre vandret revne i skillevæggen nederst mod gulv og øverst mod etageadskillelse – alle som følge af at væggen har sat sig med tiden. Betongulvet i toiletrummet vurderes at være det oprindelige, hvor man i nyere tid har udskiftet gulvafløbet og i samme forbindelse opbrudt og reetableret betongulvet omkring installationen.

I stueetagen kan der i skillevæg lokaliseret ovenover kældervæggen ses en bevægelsesrevne over dør, som er K2-anmærket i tilstandsrapporten. Skævhed i gulvet er gammel, idet liste under dør er tilpasset skævheden.

DBF er ikke uenig i, at betongulvet og kældervæggen formentlig er opført på sætningsgivende jordlag, der har sat sig med tiden (som det også ses under betongulvet), idet der tidligere har løbet et vandløb, som er blevet efterfyldt, hvor kældervæggen står.

DBF er heller ikke uenig i, at skillevæggen er funderet på et efter nutidens standarder sparsomt fundament, hvilket var almindeligt på opførelsestidspunktet. Dengang foretog man ikke nærmere forudgående geologiske undersøgelser, ligesom kældergulvet og kældervæggens fundament blev udført i frostfri funderingsdybde.

Mindre bevægelsesrevner og gamle sætningsrevner der opstår løbende og kommer igen samme sted, er almindeligt forekommende i byggerier fra 1923 og en del af husets almindelige vedligeholdelse. Da et mere end 100 år gammelt hus almindeligvis har konsolideret sig i dag med minimal restsætning, vil en nødvendig efterfundering af kældervæggen forudsætte, at der i dag er aktive sætninger med løbende revneudvikling af afgørende betydning for den pågældende konstruktions styrke og/eller funktion.

Uanset at kældervæggen måtte være opført på sætningsgivende jordlag, kan der ikke i dag ses revnedannelser ved kældervægge eller forhold ved huset i øvrigt, som indikerer, at huset/kældervæggen gennemgår et aktivt destruktivt sætningsforløb. De revner som ses ved skillevæggen i kælderen – både mod kælderydervæggen (som konstateres efter fjernelse af varmtvandsbeholder) samt mod gulv og etageadskillelsen – er af ældre dato. Tilsvarende har bevægelsesrevnen i skillevæggen og skævheden i gulvet i stueetagen har ikke udviklet sig udover tilstandsrapportens anmærkning, ligesom de revnedannelser som ses i kældervæggen både i størrelse og lokalisering er sædvanlige for tilsvarende 110 år gamle huse opført efter datidens byggeskik. Det må derfor lægges til grund, at huset i dag har konsolideret sig.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kældervæggen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Henset til at klager i øvrigt opdager hulrummet under betondækket og revnerne i kældervæggen i forbindelse med påbegyndelsen af renovering af toiletrummet mere end 3 år efter overtagelsen, har klager hverken bevist eller antageliggjort, at jordlagene på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. DBF er derfor ikke forpligtiget til at dække udgifterne til en efterfundering af kældervæggen eller til den af [rådgiver 1] foreslået supplerende undersøgelse af, om der er udført pælefundering under væggen samt nærmere lokalisering af fast bund, eller til andre undersøgelser i øvrigt.

Den omstændighed, at klagers renoveringsplaner fordyres, ligesom det kan igangsætte et nyt sætningsforløb ved kældervæggen, er irrelevant for ejerskifteforsikringen.

Klagers krav bør derfor afvises.

Uanset ovenstående kan DBF tilbyde at dække udgiften til lukning af revnen mellem skillevæg og kælderydervæg pr. kulance, hvis den overstiger klagers selvrisiko på kr. 5.000,00."

Klageren har i brev af 26/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning

Der er 4/12 2022 anmeldt skade til Dansk Boligforsikring gennem ejerskifteforsikring med police nummer ... Anmeldelsen er afvist. Klagesag mod DBF er ligeledes afvist.

Efter nedtagning af varmekvælstillebeholder og påbegyndelse af renovering af kælderetagen, er det tydeligt at der forekommer en bærende væg med mangelfuld fundering. Der ses ved fritlæggelse af gulvafløb, at der er hulrum under hele betondækket. Derudover noteres det at en bærende væg

har løsnet sig 3-4 cm fra ydervæggen, hvilket er blevet synligt efter varmekvælstillebeholderen er fjernet. Ligeledes ses der en markant sætningsrevne skjult bag ved rørføring i lokalet. Se bilag 1., revne 1 og revne 2."

De nævnte revner er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Revnerne er af en sådan størrelse, at det må formodes at de var til stede ved overtagelse af huset- gemt bag ved varmekvælstillebeholder og rørføring.

Sagen bliver anmeldt til DBF og en konsulent besigtiger skaden. Vores skadeanmeldelse tager udgangspunkt i hulrummet under kældergulvet, men ved besigtigelse bliver vi opmærksomme på sammenhængen med det sætningsgivende underlag og dermed det forhold at skaden er langt større end først antaget.

DBF afviser vores anmeldelse.

Konsulenten fra DBF har udarbejdet en rapport ved besigtigelse. En rapport der først er kommet til

vores kendskab efter denne ankesag, er igangsat. I rapporten står det tydeligt, at det anbefales at lave en efterfundering- noget vi aldrig er blevet forelagt. Rapporten er vedlagt i bilag.

Vi vælger selv at kontakte en ingeniør- efter vores første afslag fra DBF.

Ved uvildig gennemgang af ingeniør [rådgiver 1] er konklusionen følgende:

Det anbefales at iværksætte udbedring nu, da det forventes at der vil ske fortsatte sætninger med deraf følgende yderligere revner i såvel kældervæg som vægge i stueetage og på 1.sal der bæres af

den aktuelle kældervæg.

En udbedring forventes at ville omfatte en efterfundering samt efterfølgende udbedring af revner i væg.

[Rådgiver 1] ligger følgende folgrund for sine anbefalinger:

Ved besigtigelse kunne det konstateres at den aktuelle væg med sætninger er en bærende væg opmuret i teglsten, og at der er tydelige sætningsrevner i væggen i kælder og i muret væg i stueetage herover, kan der også konstateres en revne.

Ved ophugning af betongulv i mindre område ved siden af væggen, og udgravning til underside af

fundament under væggen, ses at væggen står på et svagt fundament af større sten og beton der formentlig er fra husets opførelse, og at dette fundament er ført ned til ca. 20 cm under gulvniveau.

Fundamentet står på mørk jord, der formodes at være sætningsgivende.

[Rådgiver 1] nævner ligeledes ud fra sit lokale kendskab, at det er vel kendt at jordlaget i området er sætningsgivende:

I området ved [klagerens vej] er blød bund almindeligt forekommende, hvorfor mange af husene i området er ekstrarunderede i større dybde end normalt, ved pilotering eller fundering på brøndfundamenter. Dette er ny viden for os.

På baggrund af ingeniørens notat vælger vi at klage over DBF afslag. Vi mener bestemt der er tale om et dækningsberettiget forhold.

DBF bliver forelagt notatet fra [Rådgiver 1], men fastholder efter lang mailkorrespondance, at der stadig ikke er tale om et dækningsberettiget forhold.

Imens sagen kører, observeres der nye revner i kældergulvet, der klart tyder på, at gulvet omkring den bærende væg fortsat sætter sig. Se bilag 1, revne 3 og revne 4.

I husets stueetage er det tydeligt at en tidligere repareret revne over dør hul mod køkken er genopstået. Se bilag 1, revne 5.

Samtidig er det konstateret at døre på husets 1 sal begynder at binde betydeligt/ ej kan lukkes, hvilket ligeledes må være et udtryk for, at 'der er noget der fortsat sætter sig' med en hast der ikke kan tilskrives bevægelsesrevner ifm. bygningens alder.

Vi igangsætter en ankesag.

Klagers opfattelse af sagen

Vi overtager ejendommen i 2019 med en tilstandsrapport.

Tilstandsrapporten nævner ikke at den bærende væg har løsnet sig fra ydervæggen 3-4 cm (Bilag 1, revne 1). At dette ikke er nævnt i tilstandsrapporten, kan skyldes at der ved overtagelsen hænger en varmevandsbeholder i det hjørne hvor revne 1 er synlig. Det må anses som en skjult alvorlig fejl på huset.

Varmevandsbeholderen bliver afmonteret i forbindelse med nyt fjernvarmeanlæg i juni 2022 hvorefter skaden bliver synlig.

Ligeledes er der ved påbegyndelse af renovering af kælder og besøg af besigtigelseskonsulent fra DBF, konstateret en stor horisontal revne under lokalet bag ved rørføringen på den bærende væg (Bilag 1, revne 2). Revnen har ikke været bemærket af os tidligere, da denne er skjult bag rørføring i lokalet.

Denne revne er heller ikke nævnt i tilstandsrapporten. Vi opfatter revnen som en sætningsrevne.

Efterfølgende har yderligere revner vist sig synlige i tiden efter gennemgang af Dansk Boligforsikrings konsulent i januar 2023. Dette er revne 3 og 4, samt revne 5 (Bilag 1). Det er tydeligt at revne 3 og 4 er nye revner, mens revne 5 er beskrevet i tilstandsrapporten. Dog er det værd at bemærke, at revne 5 har været udbedret i forbindelse med overtagelse af huset (spartlet og malet) men opstået igen.

Vores opfattelse er, at kendskabet til de nævnte skader er en markant forringelse af vores ejendoms stand og nedsætter husets værdi og derfor bør dækkes af ejerskifteforsikringen.

Vi mener klart at der er tale om et dækningsberettiget forhold, både i forhold til en skade og nærliggende risiko for skade' jf. 2c.

I medfør af § 5, stk. 3, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. lov-bekendtgørelse nr. 1142 af 28. september 2007, fastsættes:

Bilag 1

2 c) 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Revne 1 (bilag 1) giver en klar indikation på at noget er helt galt. Denne burde fremgå af tilstandsrapporten, hvorefter vi som købere kunne have taget vores forholdsregler. Revne 2 er heller ikke nævnt i tilstandsrapporten. Er det et udtryk for at revnen var der ved bygningsgennemgang, men var skjult bag ved rørføringen? Eller er det et udtryk for at revnen er opstået som følge af den dårligt funderede bærende væg, der er opført på sætningsgivende underlag? Ingen af de to skader er nævnt i tilstandsrapporten.

Det står nu tydeligt for os, at revne 1,2 samt 3,4,5 (bilag1) er et udtryk for en meget større sag, der bestemt har forringet vores hus og som ejerskifteforsikringen naturligvis bør dække.

Svar på kommentar fra DBF

Vi accepterer at hulrum under betongulv ikke er et dækningsberettiget forhold.

DBF. Fremfører at '*mindre bevægelsesrevner og gamle sætningsrevner der opstår løbende og kommer igen samme sted, er almindeligt forekommende i byggerier fra 1923 og en del af husets almindelige vedligeholdelse.*

Den påstand er vi ikke uenige i, vi er velvidende om at et hus fra 1913 kræver løbende istandsætninger og at det vil bevæge sig. Det vil de fleste huse. DBF nævner at nødvendig efterfundering

forudsættes af, at der ses aktive sætninger og revneudvikling af afgørende betydning for pågældende konstruktions styrke og/eller funktion.

Vi er af den opfattelse at revne 1,2,3,4 (bilag 1) må beskrives som aktive sætninger af afgørende betydning, da de har betydning for både stueetage og 1 sal.

DBF fremfører at *'Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kældervæggen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.'*
Revne 1 viser med alt tydelighed at den bærende væg har løsnet sig fra ydervæggen. Revne 2 underbygger at der er bevægelse- den revne ser meget frisk ud.

Husets sætningsgivende underlag er klart i bevægelse og det er derfor en skade der er opstået i nyere tid og ikke som resultat af datidens byggeskik. Det kan dokumenteres ved billederne (Bilag 1, 6. Afløbsrør).

Huset har fået ny kloak i 1999 (dok på weblager) og i den forbindelse er der støbt nyt kældergulv der ses som ét samlet støbearbejde (ingen overlap observeret). Ved ophugning er det tydeligt at jordlaget omkring afløbet af PVC (Bilag 1, 6. Gulvafløb) er sunket markant siden støbningen i 1999.

Derudover er vi blevet opmærksomme på, at det i nærområdet er vel kendt, at husene er bygget på sætningsgivende grund, hvilket Geoteknisk rapport bilag 2 og udtalelse fra [rådgiver 1] underbygger. Det må derfor formodes at dette forhold med stor sandsynlighed har været til stede ved overtagelsen.

At der er gået 3 år før vi har opdaget skaden, ser vi ikke som et væsentligt forhold. Skaden har været placeret i kælderen hvor vi har begrænset færdsel- gemt bag ved en varmegrænsebeholder og rørføring. På husets 1 sal har vi 'slebet lidt af dørkarmen' siden overtagelse, da dørene begyndte at binde. Ikke et forhold vi på daværende tidspunkt har sammenkoblet med den bærende væg i kælderen.

DBF fremfører at: 'Den omstændighed, at klagers renoveringsplaner fordyres...'

Nej det omhandler ikke en fordyret renovering, men en klar forringelse af husets værdi. Hvis vi skulle sælge huset i dag, vil revne 1 klart fremgå af tilstandsrapporten som en alvorlig K3 skade fordi den nu er synlig. Årsagen til revne 1 vil formentlig blive fremsat som resultatet af dårlig fundering på sætningsgivende underlag.

Spørgsmålet er, om vi ville have købt huset hvis vi vidste dette forhold var til stede.

Vores konklusion

Vi ser en bærende væg der ikke er tilstrækkeligt funderet, hvilket revne 1 (bilag 1) er et stærkt bevis på. Den bærende væg står på sætningsgivende underlag og bevæger sig fortsat (revne 2,3,4,5)

og dermed påfører huset yderligere skader. Vi argumenter for at skaden har været til stede ved husets overtagelse og til stadighed har aktive sætningsrevner.

[Rådgiver 1] anbefaler at forholdet bliver udbedret hurtigst muligt, ved yderligere undersøgelser samt korrekt efterfundering til fast underlag.

DBF's fremlagte Bilag B Besigtigelsesnotat (som først er kommet til vores kendskab ved denne ankesag) kommer tydeligvis med tilnærmelsesvis samme konklusion. Løsningen bør være en understøbning.

DBF tilbyder en reparation af revne 1- hvilket vi ikke accepterer.

Vi ønsker en korrekt efterfundering til fast underlag."

Selskabet bad i meddelelse af 21/11 2023 om at sagen blev sat i bero, imens selskabet foretog besigtigelse af ejendommen.

Selskabet har i brev af 5/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har foranlediget en genbesigtigelse af klagers ejendom, og fremlægger som nyt bilag D geoteknikerens notat.

Af notatet fremgår, at huset fremstår med skævheder som tydeligt viser, at huset gennem tiden har gennemgået nogen sætning.

Ved håndboring er det konstateret at huset står på sætningsgivende tørv, hvilket forklarer de skete sætninger.

Det vurderes desuden, at der er bevægelser i gulvet, og der må forventes risiko for fortsatte bevægelser i gulvet, såfremt der ændres på grundvands- eller belastningsforhold.

Derimod forventes det ikke, at sætningerne vil udvikle sig væsentligt, hvis status quo opretholdes.

I den forbindelse bemærkes det, at klager som en del af den påtænkte renovering/ombygning har opført en ny mur i kælderen, som utvivlsomt har bidraget med ekstra last på gulvet, og som kan være årsag til fornyede bevægelser.

Det er ikke selskabets opfattelse, at notatet giver anledning til en ændret vurdering.

Det bemærkes, at der i tilstandsrapporten er oplyst om revner i indvendige vægge, skæve gulve samt revner i kældergulvet.

Det må fastholdes, at bygningen har stået i 110 år og, at der ikke er grundlag for at antage, at der skulle have været nærliggende risiko for skade ved klagers overtagelse af ejendommen i juli 2019.

Eventuelle nyere bevægelser i kældergulve eller vægge, som måtte forekomme som følge af ændrede grundvandsforhold og/eller merbelastning på gulvene, dækkes ikke af ejerskifteforsikringen.

Hvis klager planlægger at etablere nyt badeværelse i kælderen, må det accepteres, at der i et hus med den pågældende alder, også kan være behov for forstærkning eller understøbning af oprin-

delige betonfundamenter. Det bemærkes i den forbindelse, at der selv i nutidige kravdokumenter kun er krav om en levetid på 50 år for betonfundamenter, som er i direkte kontakt med jord. I større projekter som broer og tunneler kræves levetider på 100 år.

Det kan ikke forventes at betonfundamenter udført i 1913, er udført i en beton, som har samme styrke som nutidige fundamenter.

Klagers ejendom er i lighed med en række andre ejendomme i området opført på sætningsgivende jord, men der er ikke påvist forhold ved bygningen, som forventeligt vil kunne give anledning til væsentlige nye sætninger forudsat uændrede belastningsforhold."

Klageren har i brev af 24/4 2024 bl.a. anført:

"DBF har været på genbesigtigelse jf. bilag D. En besigtigelse der åbenbart skulle afklare forhold fra vores svar af 26 oktober 2023. Det er værd at bemærke, at DBF har brugt over 5 måneder på denne besigtigelse og gentagne gange overskredet Ankenævnets portalfrister. Vi mener ikke det er rimeligt at bruge så lang tid på en simpel genbesigtigelse, uden der fremkommer relevant ny viden.

I mellemtiden har skaden blot udviklet sig yderligere.

Det bemærkes, jf. DBF fremførte bilag D, at besigtigelseskonsulenten ved håndboring har konstateret, at der er sætningsgivende underlag under den bærende væg. Denne konstatering underbygger endnu engang vores påstand om, at væggen ikke er tilstrækkeligt funderet, med tydelige følgeskader jf. Bilag 1, revne 1 og 2, hvilket ikke er nævnt i tilstandsrapporten og dermed dækningsberettiget forhold jf. ejerskifteforsikringen.

Derudover har besigtigelseskonsulenten bemærket en mindre mur mod gangarealet. Samme mur er nævnt i DBF supplerende bemærkninger af 5 april 2024. Denne mur var opført under DBF første besigtigelsesbesøg den 6.1 2023 bilag B, men gav ikke anledning til bemærkninger.

DBF vælger at fremføre, at muren vurderes at påvirke skadens omfang og udvikling, hvilket vi ikke er enige i.

Der har hele tiden stået en mur det pågældende sted, samt en stor massiv trædør.

Da vi overtog huset, var der vaskemaskine og toilet i pågældende rum og dette havde naturligvis en indgangsdør og væg mod gang.

I forbindelse med forberedelser til renovering af kælderen, er den store massive trædør blevet udskiftet med en smallere moderne dør.

Samtidig er muren (én stens mur uden bærende formål, måler ca. 1 x 2 meter) blevet forlænget en smule, således dørhullet blev lidt mindre.

Bilag 3 viser den pågældende væg.

Ved nærmere besigtigelse viser bilag 3, billede 1, at den lille forlængelse af muren, på ingen måde kan belaste kældergulvet yderligere.

Tværtimod viser det sig, at gulvet synker under den!

Den lille forlængelse er muret i forbandt med eksisterende mur og opført på tagpap på eksisterende gulv. Muren er derfor en indikator for, at gulvet og den bærende væg fortsat sætter sig, efter opførsel medio 2022.

Den lille forlængelse af eksisterende væg, kan umuligt udgøre nogen nævneværdig ekstra belastning.

Vores krav er uændret.

...

Vi mener til stadighed at bilag 1, revne 1 og revne 2, er tydelige skjulte skader, som viser at den bærende væg ikke er tilstrækkeligt funderet. Skaderne er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Bilag 1, revne 1, har befundet sig bag ved en stor varmevandsbeholder, der er nedtaget i forbindelse med skifte til en varmeveksler. Varmevandsbeholderen har ganske sikkert forhindret indsyn til skaden ved husgennemgang i forbindelse med tilstandsrapporten.

Derudover nævner tilstandsrapporten ikke den store tværgående revne i den bærende væg, bag ved rørføringen Bilag 1, revne 2.

Begge revner er markante skader, der med vores nuværende viden og alle de øvrige bevægelsesrevner, er et udtryk for, at den bærende væg ikke er tilstrækkeligt funderet.

Vi mener ikke at løsningen er en reparation af de to revner, men at revnerne er et udtryk for en langt større skade- nemlig sætningsgivende underlag for den bærende væg, der ikke er tilstrækkeligt funderet.

I tilstandsrapporten s. 10 er nævnt 'gammel revne i kældergulv i mellemgang' samt opstigende grundfugt. Der er ikke nævnt, at en bærende væg har løsnet sig fra ydervæggen 2-3 cm fordi den ikke er funderet tilstrækkeligt og opført på sætningsgivende underlag.

Havde vi haft den viden på det pågældende tidspunkt, kunne vi vælge at undersøge det nærmere, forhandle en lavere pris eller undlade at købe huset.

Ved hyppigere færdsel i kælderen er der ligeledes noteret flere revner der ej er nævnt i tilstandsrapporten, bilag 1, revne 3. Det virker til at denne revne er relativt ny, hvilket underbygger vores påstand om, at der er tale om sætningsgivende underlag, der fortsat sætter sig. Dvs., hvis der ikke gøres en indsats, vil skaden fortsat udvikle sig.

Ved besigtigelse af egen ingeniør (notat... -ingenør) vurderes den bærende væg ikke at være tilstrækkeligt funderet. Ligeledes tilføjer ingeniøren: I området ved [klagerens] er blød bund almindeligt forekommende, hvorfor mange af husene i området er ekstra funderede i større dybde end normalt, ved pilotering eller fundering på brøndfundamenter.

Ingeniøren konstaterer, at der er en klar sammenhæng mellem de synlige skader og mangelfuld fundering - en viden vi er noget chokeret over.

DBF egen besigtigelses konsulent konkluderer ligeledes jf. Bilag B, Besigtigelsesnotat, at løsningen er underfundering til fast grund, estimeret 100.000 – 120.000 kr.

Vi har efterfølgende konsulteret [specialist], der er funderings og geotekniske specialister. [Specialist] angiver et udbedringsforslag i prisniveauet 150.000 kr. afhængig af geoteknisk boreprøve og funderingens dybde jf. bilag 'proces og priser for udbedring af sætningsskade'.

Vores krav er derfor uændret. Vi ønsker underfundering af bærende væg til fast underlag således skaden ikke udvikler sig yderligere, samt udbedring af de opståede revner i forbindelse med mangelfuld fundering. Prisestimat 100.000- 150.000 kr.

Vi er af den klare opfattelse, at skaden burde være nævnt af tilstandsrapporten og da dette ikke er tilfældet, bør den naturligvis dækkes af ejerskifteforsikringen.

Vi mener at kendskabet til skaden forringer vores ejendom markant. Skulle huset sælges i dag, ville skaden være synlig og få en markant anmærkning- ingen tvivl om det."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesnotat af 6/1 2023 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Jorden under gulvet og væg er sunket og derved har det givet lidt bevægelse i gulv og væg.

Der ses på betongulvet at denne er sunket ned mod væggen som står hvor gulvet er laves på nuværende tidspunkt. Der ses at skille væggen har sluppet ydervæggen og der er opstået en revne her, samt der er kommet en revne i væggen vandret under loftet samt ved gulvet.

På etagen oven over er der kun en meget lille revnen ved dørhullet ind mod køkkenet men de ser ikke ud til at give sig mere end normalt for alderen på huset.

Der kunne i kældrene hvor Ft var ved at ændre lidt afløb ses ind under gulvet at jorden er sunket under beton som har været støbt direkte på jorden gulvet i kældrene har været skævt i mange år da de revner der er ses noget ældre ud.

Der ses i væggen at denne giver sig med lidt nyere revner nogle gange denne væg er umildbart lavet uden sokkel som de andre vægge er, så derfor vil den give sig sammen med gulvet hvis det synker lidt som ses tydeligt på skævheden og revner i denne.

Væg og gulv er formentlig oprindelig opbygning og helt sædvanlig opbygning.

Skævheder har været der i rigtig mange år. Der er en smule bevægelse i skillevæggen da revner opstår stadig. Og revner i gulvet er ikke blevet værre i de 3 år Ft har boet i huset.

If. Ft er der i området flere andre huse der også har haft lidt sætning i kælderen da jorden evt. er noget gammel sumpområde.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Din GEO fortæller der er højt grundvand i området og at regn vand har svært ved at komme derfra.

Observationer og målinger

Hulrum under gulvet

...

Der er hult ind under betongulvet jordlaget er sunket lidt gennem årene.

...

Revner i væg

...

Revne vandret i væg ved gulv der er også en ved loftet

...

Væg har sluppet ydervæggen med ca. 15 mm hul imellem

...

Gulvet i kælderen

...

Gulvet i rummet falder ned mod dør og væg har en revne i gulvet inden til venstre

...

Ældre revner i gulvet som er malet og ikke revnet igen.

...

Væg over kældervæggen

...

Lidt skævheder i stueetagen ses på listen under døren at denne er en gammel skævhed

...

Meget lille fin revne i væg ved døren som ses ofte i ældre huse

...

Tilstandsrapport

Side 10 punkt 5,1 og 5,2 med revne i kældergulv og opstigende fugt.

Side 10 8,1 revne i væg mellem køkken og gang.

Sælger oplyser også om revne i væg i køkken og gang.

Udbedring og økonomi

1 Løsning understøbning af skillevæg fjernes lidt betongulv på den ene side og grave ned og understøbe væg så den ikke kan synke mere.

2 Løsning fjerner betongulvet i rummet og få støbt nyt på bærende underlag samt understøbning af Skillevæg

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Løsning 1 Anslået til 25000-30000 kr.

Løsning 2 anslået til 100000-120000 kr."

Af rådgiver 1's byggetekniske notat af 19/4 2023 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Baggrund:

I forbindelse med ophugning af kældergulv omkring kloak på ejendommen ..., har bygningsejer konstateret at der er et hulrum på ca. 10 cm mellem betongulv og underliggende jord.

Ved samme lejlighed er det bemærket at der er revner i en skillevæg ved siden af det aktuelle gulv.

I området ved [klagerens vej] er blød bund almindeligt forekommende, hvorfor mange af husene i området er ekstrarunderede i større dybde end normalt, ved pilotering eller fundering på brønd-fundamenter.

Konstaterede forhold:

Ved besigtigelse kunne det konstateres at den aktuelle væg med sætninger er en bærende væg opmuret i teglsten, og at der er tydelige sætningsrevner i væggen i kælder og i muret væg i stue-etage herover, kan der også konstateres en revne.

Ved ophugning af betongulv i mindre område ved siden af væggen, og udgravning til underside af fundament under væggen, ses at væggen står på et svagt fundament af større sten og beton der formentlig er fra husets opførelse, og at dette fundament er ført ned til ca. 20 cm under gulvniveau.

Fundamentet står på mørk jord, der formodes at være sætningsgivende. Det er ikke konstateret om der er pæle under væg/fundament. Der står blankt vand med vandspejl omkring underside af fundament, vandet formodes at være grundvand.

Samme sted kan konstateres et hulrum på ca. 10 cm mellem kældergulvet og underliggende jord, hvilket underbygger formodningen om at skader i væg skyldes sætningsgivende jord under fundament.

Bortset fra den aktuelle væg, ser det ud til at vægge i huset generelt er funderet på bæredygtig bund, da der ikke er konstateret større revner i andre vægge.

Supplerende undersøgelser:

For at afklare om der er pælefunderet under væggen, samt for at finde ud af hvor langt der er til fast bund i, vil det være nødvendigt at ophugge betongulv langs hele væggen, udføre udgravning til

underside af fundament langs væggen og få udført en egentlig geoteknisk undersøgelse med boring

og analyse udført af geotekniske specialister. Dette vil være nødvendigt for at udbedring kan udføres korrekt.

Udbedring:

Det anbefales at iværksætte udbedring nu, da det forventes at der vil ske fortsatte sætninger med deraf følgende yderligere revnet i såvel kældervæg som vægge i stueetage og på 1.sal der bæres af den aktuelle kældervæg.

En udbedring forventes at ville omfatte en efterfundering samt efterfølgende udbedring af revner i væg.

Hvordan efterfundering skal udføres, vil afhænge af, hvad supplerende undersøgelser viser om de geotekniske forhold, herunder hvor langt der er til fast bund, men vil formentlig omfatte støbning af nyt armeret fundament under vægge, evt. suppleret med minipæle af stål eller anden tilsvarende dyb fundering, hvis der er langt ned til fast bund."

Af rådgiver 2's teknisk notat af 4/4 2024 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Efter aftale har undertegnede d. 6. februar 2024 besigtiget ovenstående ejendom med henblik på at belyse årsagen til deformationer i gulve og vægge specielt i kælderen.

Der er ingen tvivl om at ejendommen gennem tiden har gennemgået nogen sætning. Således er det ganske tydeligt når man træder ind i entréen i stueplan af gulvene her hælder meget.

Skævhederne er også meget tydelige ved dørhuller omkring entréen såvel i stueplan og på 1' sal.

I kælderen ses sætningerne i gulv og bærende skillevæg meget tydeligt i trapperum og det tilstødende rum, hvor FT har forberedt etablering af badeværelse. Der er således sætninger i såvel gulv samt en bærende dobbeltvæg som bærer en ovenpå stående væg i såvel stueplan samt 1' sal.

FT har i foråret 2023 i forbindelse med indledningen til etablering af ovennævnte badeværelse, foretaget en reparation af en revne i kældervæggen ud mod bryggerset. Denne reparation ses igen at revne og være i bevægelse. FT har opmuret en ny væg for at adskille gang og det planlagte badeværelse. Ligeledes har FT malet kældergulvet, og det ses her at der er bevægelser i tidligere revner i gulvet.

Der er således tegn på at der er bevægelser i gulvet.

FT har ophugget et par huller i kældergulvet i det 'kommende' badeværelse og det har her været muligt, men håndboregrej, at udføre en kort håndboring.

Grundet vand ca. 0,2 meter under gulvet var det ikke muligt at bore dybere end ca. 0,5 meter med det tilgængelige boreudstyr.

Gulvet, og givetvis den bærende skillevæg, mellem badeværelse og bryggers er funderet i og over sætningsgivende tørv, og der må forventes risiko for fortsatte bevægelser i gulvet, såfremt der ændres på grundvands- eller belastningsforholdene.

Under en forudsætning om, at status quo kan opretholdes for så vidt, gælder det høje grundvandsspejl og lasten på den underliggende tørv, forventes sætningerne ikke at udvikle sig væsentligt. Det kan dog ikke udelukkes at den nyopførte murede væg, som utvivlsomt har bidraget til en ekstra last på gulvet, vil kunne være årsag, eller medvirkende årsag til fornyede bevægelser, eller den registrerede udvikling siden reparationen af kældervæggen.

Der er ikke tegn på at ejendommens øvrige gulve i kælderen er udsat for bevægelser.

Ligeledes er der ikke tegn på sætninger og betydelige bevægelser i ejendommens øvrige fundering."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne: "**3. Hvilke forhold er dækket?**

3.1

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, deformation, svækkelse, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

Forsikringen dækker ikke:

...

4.11

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er en murermestervilla opført i 1913 med betonstøbte kælderydevægge og betonkældergulv støbt direkte på jordlag og murede og overpudsede skillevægge udført på stenfundament. Klageren overtog den forsikrede ejendom den 22/7 2019 og anmeldte den 4/12 2022, at han i forbindelse med badeværelsesrenovering havde opdaget et hulrum under betongulv i kælderen. Den 6/1 2023 besigtigede selskabet ejendommen. Den 19/4 2023 fik klageren udarbejdet byggeteknisk notat af en rådgivende ingeniør. Selskabet har under sagen for nævnet den 4/4 2024 fået udarbejdet teknisk notat af en funderings- og bygningsrådgiver, der har konstateret, at huset står på sætningsgivende tørv. Selskabet har afvist dækning af efterfundering til fast underlag med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade. Selskabet har under sagen for nævnet til-

budt per kulance at dække udgiften til lukning af revnen mellem skillevæg og kælderydervæg, hvis den overstiger selvrisikoen på 5.000 kr. Klageren ønsker dækning for underfundering af bærende kældervæg til fast underlag således at skaden ikke udvikler sig yderligere, samt udbedring af de opståede revner i forbindelse med mangelfuld fundering. Klageren har estimeret udbedringsomkostningerne til 100.000- 150.000 kr.

Selskabet har anført, at ejendommen er opført på sætningsgivende jord, men at der ikke er påvist forhold ved bygningen, som forventeligt vil kunne give anledning til væsentlige nye sætninger forudsat uændrede belastningsforhold. Det kan ifølge rapporten fra selskabets rådgiver ikke forventes, at sætningerne vil udvikle sig væsentligt, hvis status quo opretholdes. Eventuelle nyere bevægelser i kældergulve eller vægge, som måtte forekomme som følge af ændrede grundvandsforhold og/eller merbelastning på gulvene, dækkes ikke af ejerskifteforsikringen. Selskabet har anført, at klageren som en del af den påtænkte renovering/ombygning har opført en ny mur i kælderen, som utvivlsomt har bidraget med ekstra last på gulvet, og som kan være årsag til fornyere bevægelser. Selskabet har anført, at bygningen har stået i 110 år. Der er ikke grundlag for at antage, at der skulle have været nærliggende risiko for skade ved klagerens overtagelse af ejendommen.

Klageren har under sagen for nævnet tilkendegivet, at hulrummet under betongulvet ikke er et dækningsberettiget forhold. Klageren har på baggrund af sin rådgivers teknisk notat og med henvisning til flere revner – herunder bag en gammel varmtvandsbeholder og bag rørføring i loftet – anført, at den bærende kældervæg ikke er tilstrækkeligt funderet. Klageren har anført, at nogle af revnerne udgør skjulte skader, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Nyere revner er kommet til i gulvet omkring den bærende kældervæg, og døre på førstesalen er begyndt at binde betydeligt, hvilket er udtryk for, at skaden fortsat udvikler sig. Klageren har anført, at "vi er af den klare opfattelse, at skaden burde være nævnt af tilstandsrapporten og da dette ikke er tilfældet, bør den naturligvis dækkes af ejerskifteforsikringen. Vi mener at kendskabet til skaden forringer vores ejendom markant. Skulle huset sælges i dag, ville skaden være synlig og få en markant anmærkning". Klageren har anført, at han har foretaget en lille forlængelse af en eksisterende ikke-bærende væg, hvilket ikke kan udgøre nogen nævneværdig ekstra belastning

på kældergulvet. Det fremgår af selskabets rådgiver 2's tekniske notat, at "Der er ingen tvivl om at ejendommen gennem tiden har gennemgået nogen sætning ... Der er således tegn på at der er bevægelser i gulvet ... Gulvet, og givetvis den bærende skillevæg, mellem badeværelse og bryggers er funderet i og over sætningsgivende tørv, og der må forventes risiko for fortsatte bevægelser i gulvet, såfremt der ændres på grundvands- eller belastningsforholdene. Under en forudsætning om, at status quo kan opretholdes for så vidt, gælder det høje grundvandsspejl og lasten på den underliggende tørv, forventes sætningerne ikke at udvikle sig væsentligt. Det kan dog ikke udelukkes at den nyopførte murede væg, som utvivlsomt har bidraget til en ekstra last på gulvet, vil kunne være årsag, eller medvirkende årsag til fornyede bevægelser, eller den registrerede udvikling siden reparationen af kældervægen. Der er ikke tegn på at ejendommens øvrige gulve i kælderen er udsat for bevægelser. Ligeledes er der ikke tegn på sætninger og betydelige bevægelser i ejendommens øvrige fundering". Det fremgår af klagerens rådgiver 1's byggetekniske notat, at "den aktuelle væg med sætninger er en bærende væg opmuret i teglsten, og at der er tydelige sætningsrevner i væggen i kælder og i muret væg i stueetage herover, kan der også konstateres en revne ... Fundamentet står på mørk jord, der formodes at være sætningsgivende. Det er ikke konstateret om der er pæle under væg/fundament. Der står blankt vand med vandspejl omkring underside af fundament, vandet formodes at være grundvand ... Bortset fra den aktuelle væg, ser det ud til at vægge i huset generelt er funderet på bæredygtig bund, da der ikke er konstateret større revner i andre vægge ... For at afklare om der er pælefunderet under væggen, samt for at finde ud af hvor langt der er til fast bund i, vil det være nødvendigt at ophugge betongulv langs hele væggen, udføre udgravning til underside af fundament langs væggen og få udført en egentlig geoteknisk undersøgelse med boring og analyse udført af geotekniske specialister ... Det anbefales at iværksætte udbedring nu, da det forventes at der vil ske fortsatte sætninger med deraf følgende yderligere revnet i såvel kældervæg som vægge i stueetage og på 1.sal der bæres af den aktuelle kældervæg".

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

er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet pågik sætninger af ejendommen eller var forhold ved funderingen 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 bygningens alder, og vurderingen fra selskabets rådgiver 2 om, at sætningerne ikke forventes at udvikle sig væsentligt, såfremt status quo opretholdes for så vidt, angår højden på grundvandsspejlet og lasten på den underliggende tørv. Nævnet bemærker, at selskabets rådgiver ikke kan udelukke, at klagerens forlængelse af kældervæggen vil kunne være årsag eller medvirkende årsag til den registrerede og eventuelle fremtidige udvikling i bevægelser.

Nævnet bemærker, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 4.11, at forsikringen ikke dækker, "Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen", hvorfor det ikke kan føre til andet resultat, at der muligt kan opstå problemer, hvis klageren tilføjer mere vægt på den underliggende tørv i forbindelse med etablering af nyt badeværelse i kælderen.

Nævnet har også lagt vægt på, at de konstaterede revnedannelser i vægge og gulv ikke nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke fremgår oplysninger af det byggetekniske notat fra klagerens rådgiver 1 om, at der pågår sætninger af konstruktionsmæssig betydning, idet rådgiveren alene nævner risikoen for udvikling af yderligere revner.

Ankenævnet for Forsikring

19.

100267

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af funderingsforhold og revner, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sag 96166, 95647 og 93332.

Nævnet har noteret sig, at selskabet har tilbudt per kulance at dække udgiften til lukning af revnen mellem skillevæg og kælderydervæg, hvis den overstiger klagers selvrisko på 5.000 kr.

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.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Peter Thønnings