

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. april 2024 blev i sag nr. 100288:

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. I klageskema af 24/8 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Efter mine klienter overtog ejendommen ved købsaftale af 17. september 2021 (bilag 1) – kopi vedlægges – har det desværre vist sig, at der er opstået meget betydelige sætningsskader på ejendommen.

Tilstandsrapport (bilag 2) som blev udarbejdet i forbindelse med ejendoms købet vedhæftes, ligesom jeg vedhæfter police fra Danske Boligforsikring (bilag 3).

De pågældende funderingsskader blev anmeldt til Dansk Boligforsikring, som i den forbindelse rekvirerede rapport fra [byggerådgiver] og 2 rapporter af henholdsvis 21. februar 2023 (bilag 4) og 1. juli 2023 (bilag 5), som vedhæftes.

Jeg har den 7. juli 2023 skrevet til Dansk Boligforsikring og fastholdt, at der skal ydes forsikringsdækning, idet som jeg anfører i vedhæftede skrivelse (bilag 6), at der er krav på forsikringsdækning, hvis ejendommens værdi eller brugbarhed er nedsat i forhold til en tilsvarende bygning af samme alder og god vedligehold stand.

På den baggrund af ovennævnte forhold gør jeg gældende, at skadesbegrebet er opfyldt, idet det er en klar forringelse af ejendoms værdi og brugbarhed i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder, at der nu skal ske efterfundering af ejendom, for at forhindre fremtidige skader.

En tilsvarende bygning som min klients af samme alder og stand vil der ikke opstå skader, hvis ejendommen er funderet tilstrækkeligt, og derfor er her tale om en væsentlig ringere bygning end en normal tilsvarende bygning.

Ankenævnet for Forsikring

2.

100288

Min klient har kontaktet forskellige håndværkere og forlagt dem geoteknisk rapport og fået oplyst, at skal der ske en korrekt understøttelse, vil det koste minimum kr. 126.000,00 + moms, samt der også skal ske afstivning af taget, rensning af mur og oprettelse af sokkel.

Jeg henviser i den forbindelse til mail af 3. juli 2023 (bilag 7) fra min klient til undertegnede, hvor de samlede udbedringsomkostninger for at oprette skaderne vil koste kr. 411.000,00 inklusiv moms, ligesom der tages forbehold for uforudsete udgifter.

Jeg gør således gældende, at Forsikringsankenævnet skal pålægge Dansk Boligforsikring at yde forsikringsdækning i sagen, idet skadesbegreb i police for tilstandsrapport er opfyldt, og i den forbindelse pålægge Dansk Boligforsikring at yde forsikringsdækning op til kr. 411.000,00 inklusiv moms, med forbehold om eventuelt yderligere skjulte fejl.

Dansk Boligforsikring har i en skrivelse af 11/7 2023 (bilag 8) afvist at ville yde forsikringsdækning."

Selskabet har den 12/10 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører efterfundering af tilbygning, hvor der er sket en udvikling af sætningsskader, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at sætningsskaderne skyldes forhold uden for bygningen.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. december 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport Police med tilhørende forsikringsbetingelser og tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 15. september 2022 anmelder klager revne i ydervæg med mursten, der har forskudt sig fra resten af væggen.

Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag A.

Den 13. oktober 2022 besigtiger DBF.

Besigtigelsesnotat af den 26. oktober 2022 fremlægges som bilag B.

Den 28. november 2022 afviser DBF dækning, hvorefter afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som vælger at undersøge funderingsforholdene nærmere ved ekstern specialist [byggerådgiver], som bl.a. udtager prøver af lerlag under fundament.

Supplerende korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som bilag C. Øvrige korrespondance mellem klager og DBF, notat af den 21. februar og 1. juni 2023 fra [byggerådgiver] samt Laboratorie notat nr. 1 fra [geoteknisk rådgiver] er fremlagt af klager.

Den 9. juni 2023 dækker DBF udskiftning af terrassedør men afviser dækning for udførelse af efterfundering.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifterne til efterfundering af på i alt kr. 411.000,00 inklusiv moms, da ejendommen ifølge klager ikke er korrekt/tilstrækkeligt funderet.

Der er tale om et enfamiliehus fra 1956, som er blevet tilbygget mod syd i 1968. Tilbygningen er opført uden kælder og på betonfundament efter gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.

Ved DBF's besigtigelse kan der ses lynformede revnedannelser i murværkets fuger udløbende fra støbeskellet mellem den oprindelige del af huset og tilbygningen mod syd og op, som løber vider op ved terrassedør og op mod hushjørne som tegn på, at denne del af bygningen sætter sig i forhold til øvrige. Ved besigtigelsen oplyses det, at terrassedøren ikke må åbnes, da den er svær at lukke igen.

Ved [byggerådgivers] efterfølgende besigtigelser (som blev rekvireret af DBF med henblik på at få fastlagt jordbundsforholdene og årsagen til, at bygningen mod syd sætter sig), kan det konstateres, at den nye indvendige pladebeklædning åbner sig og at sætningen derfor er aktiv. På baggrund af udtaget boreprøver kan det ligeledes konstateres, at huset, hvor det sætter sig, er opført på fedler med et plasticitetsindeks på større end 15%, som er følsomt overfor udtørring.

[Byggerådgiver] vurderer desuden, at fundamentet er opført korrekt i frostfri dybde (0,9 meter under terræn), da undersiden på sokkelpudsen ved besigtigelsen er beliggende over terræn og at den målte funderingsdybde på 0,78 – 0,8 meter under terræn, formentlig skyldes en kombination af, at leraflejringerne over fundaments underside har mindsket sin volumen (pga. udtørring) kombineret med terrænregulering.

Ifølge [byggerådgiver] skyldes sætningsskaderne på ejendommen bevægelser forårsaget af udtørring af leraflejringerne i undergrunden pga. den ved besigtigelsen registreret funderingsdybde kombineret med de nærtstående store træer. BYG-ERFA 94 09 13 'Sætningsskader forårsaget af træer' fremlægges som bilag D.

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

Det må på baggrund af besigtigelserne lægges til grund, at revnerne i forhold til anmærkningerne i tilstandsrapporten har udviklet sig efter overtagelsen som følge af udtørring af leraflejringerne under fundamentet forårsaget af de nærtstående store træer på grunden i kombination med den af [byggerådgiver] registreret funderingsdybde.

Fundamentet på tilbygningen blev udført efter regler og gængs byggeskik på opførelsestidspunktet i 1968 – til fast undergrund (ler) og i frostfri dybde (90 cm) – og kan som sådan ikke betegnes som en fejlkonstruktion. At funderingen er ringe i forhold til nyere viden om fundering på fede

leraflejringer, ændrer ikke herved, ligesom en efterfundering i forhold nyere viden i øvrigt udgør en forbedring i forhold til tilsvarende huset fra samme tid.

DBF har valgt at dække en udskiftning af terrassedøren, da denne muligvis også var skæv/svær at lukke på overtagelsestidspunktet, selvom dette formentlig er blevet forværret i takt med sætningen.

DBF har afvist dækning for revner i murværket, soklen og indvendig stuevæg, da disse er anmærket i tilstandsrapporten (skade nr. 2, 11 og 16) og ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da der ses ældre intakte reparationer i murværket ved DBF's besigtigelse og da hovedårsag til skadesudviklingen – tiltagende udtørring – opstår efter overtagelsen i takt med at de nærtstående store træer vokser og optager mere vand fra lerlaget under fundamentet.

Da sætningsskaderne og skadesudviklingen skyldes forhold ved grund og i øvrigt ikke kan henføres til udførelsesfejl ved husets fundament, udgjorde den manglende efterfundering, i forhold til nyere viden om fundering på fede leraflejringer, ikke på overtagelsestidspunktet en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

DBF henviser i øvrigt til Nævnets afgørelse i sag 98004."

Klagerens advokat har i brev af 30/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ved gennemgang af tilstandsrapport – bilag 2 – er klager på ingen måde blevet advaret om, at der kan være problemer vedrørende ejendommens fundament.

På side 12 i tilstandsrapport oplyses at der er revner enkelte steder i murværket med risiko for vandindtrængning.

Der er imidlertid intet i tilstandsrapporten, som giver køber oplysninger om, at disse revnedannelser skyldes ejendommens fundament.

Køber har fjernet store træer, som var placeret i nærheden af huset, så de pågældende træer skulle danne baggrund for sætningsskader, kan klart afvises, idet der har været ny revnedannelse i ejendommen, efter de pågældende træer blev fjernet.

Ligeledes er det udokumenteret, at ejendommens fundament har været funderet i tilstrækkelig dybde, da huset blev bygget/tilbygget i 1956/1968, og der henvises til sagens bilag 5, hvor ingeniør [byggerådgiver] konkluderer, at det ikke med sikkerhed kan konstateres, at den omtvistede ejendom har været funderet i tilstrækkelig dybde, på tidspunkt for tilbygning.

Videre slår ingeniør [byggerådgiver] fast, at en yderligere fundering er nødvendig, for at undgå fremtidige skader.

Af den ved bilag 4 fremlagte erklæring fra ingeniør [byggerådgiver] er slået fast, at ejendommen er bygget på en grund med lerjord, som kan fremkalde sætninger ved udtørringer.

Disse udtørringer kan i sagens natur variere meget, afhængig af påvirkninger med tørke/heftig regn over lang tid.

Samtidig med at træerne nær ejendommen blev fjernet, har køber foretaget ombygning af indvendige vægge og disse vægge er også begyndt at revne, hvilket bekræfter her er tale om en aktiv skade, som i omfang vil afhænge af fugtpåvirkninger i jorden og i jorden omkring huset.

Ovennævnte forhold har således betydning for det centrale skadesbegreb i forsikringsmæssig forstand, nemlig om det omtvistede hus er i en ringere stand end et tilsvarende hus fra 1956/1968.

Det kan som ubestridt lægges til grund, at lerjord under og omkring det omtvistede hus også var tilstede/udlagt på overtagelse for klagers overtagelse af ejendommen.

Videre kan det som ubestridt lægges til grund, at klager på ingen måder i den ved bilag 2 fremlagte tilstandsrapport, er blevet advaret mod porøse undergrund og utilstrækkelig fundering.

Under henvisning til Dansk Forsikringsret 10. udgave, side 704 og side 705 – kopi vedhæftes – er skadebegrebet behandlet i forhold til ejerskifteforsikringer, og i den forbindelse skal særligt henvises til skema side 705 under rubrik 'fundament/sokler' hvor der som eksempel på dækningsberettiget skader nævnes 'fundament opført på muld der har medført revner og skævheder af aktuell betydning for bygningens konstruktion'

Klageres ejendom opfylder klart skadesbegrebet side 705, idet klagerens ejendom er opført på porøs jord.

Selv om det ikke kan afvises, at ejendommen er funderet som andre huse i 1956/1968, adskiller klagers ejendom sig fra andre huse fra 1956/1968 ved, at det ikke i 1956/1968 var normalt at opføre huse på porøs jordbund, og derfor er klagerens hus i meget ringere stand og værdi end et tilsvarende hus fra 1956/1968.

Jeg skal derfor fastholde klager har krav på en erstatning på kr. 411.000,00 fra Dansk Boligforsikring.

Til støtte for klageren skal have en erstatning fra Dansk Boligforsikring, kan jeg også henvise til følgende 3 nævnsafgørelser, som vedhæftes

Nævnsafgørelse sag nr. 80.858:

Ejendommens fundering var ødelagt, fordi den fundering, som bestod af træpæle, var der sket en forrådnelse af de pågældende træpæle, og derfor ville denne forrådnelse af træpælene medføre fremtidige sætningsskader og derfor var skadesbegrebet opfyldt.

I nærværende sag har ingeniør [byggerådgiver] også slået klart fast i sin rapport bilag 5, at yderligere fundering er nødvendig, hvis fremtidige skader skal undgås.

Nævnsafgørelse sag nr. 86966:

I den pågældende sag forsøgte Dansk Boligforsikring at undgå erstatningspligten under henvisning til forbehold i police, som var i strid med minimumsbekendtgørelse for ejerskifteforsikring, hvorfor forbehold blev tilsidesat. Ankenævnet lægger videre vægt på, at det af tilstandsrapporten ikke var klar for sælger, at her var tale om en fundamentskade. Dansk Boligforsikring bliver pålagt af nævnet at yde forsikringsdækning, netop fordi der er tale om fysiske forhold omkring bygningen,

herunder ringe fundament. Køber havde ikke mulighed for at gennemskue ejendommen havde et svagt fundament og huset var således i ringere stand, end i forhold til en tilsvarende bygning fra 1957.

Nævnsafgørelse sag nr. 89189:

Helt tilsvarende bliver Tryg Forsikring pålagt at yde forsikringsdækning vedrørende et for svagt fundament for det pågældende hus sagen vedrørte. Det pågældende hus havde et fundament, som ikke var ført i tilstrækkelig dybde, hvorfor der opstod sætningsskader."

Selskabet har i brev af 28/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører bl.a.,

- at der ikke er oplysninger i tilstandsrapporten om, at de anmærkede revnedannelser skyldes ejendommens fundament.
- at det er udokumenteret, at ejendommens fundament har været funderet i tilstrækkelig dybde.
- at yderligere fundering er nødvendig for at undgå fremtidige skader.

DBF er ikke enig i, at det er udokumenteret, at ejendommens fundament er funderet i tilstrækkelig dybde. Det påhviler i øvrigt klager at bevise, at huset på opførelsestidspunktet blev funderet forkert i forhold til dagældende byggeskik.

Niveauet for underside af sokkelpudsen er i dag beliggende over terræn, hvilket viser, at terrænet har sat sig pga. netop fordampning i de underliggende lerlag, da det omvendt vil være besværligt og savne mening at afslutte sokkelpudsen 10 – 12 cm over terræn ved udførelsen.

[Byggerådgiver] udtaler i øvrigt, at han ikke er i tvivl om, at de opståede sætninger/deformationer kan henføres til bevægelser forårsaget af udtørring (bilag 4, side 2 nederst) som følge af den efter nutidens viden ringe funderingsdybde, kombineret med de nærtstående store træer (bilag 5, side 1 øverst).

Revnedannelserne skyldes derfor forhold ved grunden i form af fedler i kombination med nærtstående beplantning, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, ligesom husets fundamenter i øvrigt ikke er opført nævneværdigt ringere end almindelige praksis for tilsvarende ejendomme af pågældende alder. Der henvises til nævnets afgørelse i sag 98004."

Klagerens advokat har i brev af 6/12 2023 bl.a. anført:

"Det helt afgørende skadesbegreb er, om klagerens hus er i ringere stand, end et tilsvarende normalbygget hus fra 1956/1968?

Klagerens hus er helt klart i ringere stand end et tilsvarende hus fra 1956/1968, fordi ejendommens fundament er opført på porøs jord.

Det er anført i rapport af 1. juni 2023, bilag 5, fra ingeniør [byggerådgiver] at det er usikkert om ejendom har været funderet i 90 cm dybde, som var den normale funderingsdybde, da ejendommen blev opført.

Ankenævnet for Forsikring

7.

100288

Imidlertid er spørgsmålet om funderingsdybde på 90 cm har været overholdt da huset blev opført uden betydning, fordi fundament er opført på porøs jord og derfor altid vil opstå sætningsskader, uanset om funderingsdybde på 90 cm har været overholdt eller ej, på tidspunkt for husets opførelse.

Klagerne er ikke i tilstandsrapport, bilag 2, blevet advaret om at husets fundament er opført på porøs jord, og derfor har klagerne krav på forsikringsdækning, fordi et hus fra 1956/1968 med fundament på porøs jord, altid vil være i langt ringe stand, end et tilsvarende hus fra 1956/1968, med et fundament på en fast jordbund."

Det fremgår af tilstandsrapporten:

BEBOELSE - YDERVÆGGE			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
2		Murværket er revnet enkelte steder., f.eks. i øst- og sydlige hjørner samt i NØ gavL.	Risiko for opfugtning af murværket.

...

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko

...

11		Sokkel/sokkelpuds er revnet enkelte steder, f.eks. ved kældervindue og terrassedør mod SØ samt mod SV.	-
----	---	--	---

...

BEBOELSE - Stueplan - Stue			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
16		Der er revne i væg i stuen..	-

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 13/10 2022:

"Konklusion

Jeg vurderer at årsagen til det anmeldte forhold kan tilskrives en sætning i fundamentet, som følge af bevægelser i de underliggende jordbundsforhold.

I boligens stue ses der revnedannelser over terrassedøren mod syd. Ligeledes ses der en lodret revnedannelse i hjørnet imellem bagmuren mod syd og vest, og imellem loftkonstruktion og bagmur mod vest.

FT udtaler at terrassedøren ikke må åbnes, da den er meget svær at lukke. På facadesiden mod syd/vest er der intet der tyder på nedbøjning i murværket over terrassedørs partiet. Gummifugen over terrassedøren fremstår med fugeslip ned imod rammen.

Min vurdering uden at have åbnet døren, er et spørgsmål om en evt. justering. På det tilsendte billedmateriale fra ejendomsmægler, er der flere billeder hvor terrassedøren er åben. På facaden mod syd/øst ses der i fundamentet under svalegangen, en lodret revnedannelse. Det er støbeskellet imellem den oprindelige bolig fra 1956 og tilbygningen fra 1968. Ligeledes fremstår det ovenliggende murværk med revnedannelser i fugerne. (lyn) Med udløb fra støbeskellet.

Farveforskellen i fugemørtlen indikerer at der har været repareret på et tidligere tidspunkt. Murværket på venstre side af terrassedøren, fremstår med revnedannelser i fugerne (Lyn) med udløb fra dørfalsen og i en skrå retning, op imod det sydlige hushjørne. Ligeledes her, ses der tegn på tidligere fuge reparationer.

Ved revnedannelsens udløb på hushjørnet, ses en forskydning af murværket på ca. 1 cm. Ligeledes har det under liggende murværk, en udad hældning på ca. 1,5 cm/m, imod vest. Jeg kan ikke vurdere hvornår sætnings skaden er sket. Men ud fra fugereparationerne er det en del år siden. Der er intet der tyder på at sætningen er aktiv. Der ses flere steder gammelt spindelvæv i studs fugerne.

Ligeledes er der ingen farveforskel i fugematerialet inde i studs fugerne og på overfladen.

Jeg vurderer ikke at de gummifuger der har sluppet deres vedhæftning både inde og ude ved terrassedøren, har sammenhæng med den sætning der er sket i fundamentet. Ved udmåling med laseren, i murværket, på facaden under svalegangen, ses en højde forskel på – 3 cm.

Jeg vurderer at tilbygningen er opført efter alm. Byggeskik

Jeg vurderer at det anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelsen af boligen.

...

Udbedring og økonomi

Demontering af forskudt murværk, til venstre for terrassedør

Opmuring på ny.

Reparation af murværk under svalegang, herunder etablering af dilatations fuge imellem tilbygning og

oprindelige bolig
Reparation af revnedannelser i bagmur

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
15.000 kr. – 20.000 kr."

Det fremgår af brev af 21/2 2023 fra byggerådgiver indhentet af selskabet:

"På Deres foranledning har undertegnede d. 6. februar 2023 foretaget en besigtigelse af ejendommen ... , idet der i denne, er truffet en del revner specielt i ejendommens sydøstlige samt sydvestlige facader.

Ejendommen er ifølge BBR opført i 1956 og til og ombygget i 1968. Efter at forsikringstager har overtaget ejendommen er der foretaget renoveringer i stuen mod syd. Forsikringstager oplyser at man i den forbindelse har demonteret indvendige Celotexplader, og opbygget en ny forsatsvæg i Fermacel på lægte skellet.

Udvendig konstateres en del revner på sydøst facaden mest udpræget i den sydlige ende, ligesom der på sydvest facaden ser mindre revner nederst i sokkelpudsen. Ved tidligere opmålinger i januar 2023 er der målt en sætning af sydøst facaden på 0-8 mm på de først ca. 2/3 af facaden fra øst. På den sidste del af facaden er der registreret yderligere 33 mm. sætning.

Indvendig i de nyrenoverede vægge kan det konstateres, at sydøst facaden tilsyneladende trækker sig ud af, idet der i hjørnesamlingen i den nye pladebeklædning åbner sig, og nu har en revne/et gab på ca. 5 mm.

Det kan konstateres at der er flere revner i facaderne hvor der tidligere er foretaget reparationer, specielt i fuger.

Ved bygningens sydligste hjørne har undertegnede udført en håndboring til ca. 2 meter under terræn.

I boringen er der udtaget 3 prøver til analyse. Prøverne er udtaget hhv. 1,0; 1,5 og 1,9 meter under terræn.

I samtlige prøver konstateres relativt fed ler med finsandstriber. Leren er i toppen meget udtørret og bliver mere fugtig med dybden.

Alle prøver er af firmaet [geoteknisk rådgiver] analyseret for en fastsættelse af plasticitetsindeks, samt for fastsættelse af det aktuelle vandindhold.

Med det konstaterede plasticitetsindeks i størrelsesordenen 25% er der funderingsarbejder behov for særlige tiltag, for sikring af ejendommens fundering.

Plasticitetsindekset er et udtryk for hvor følsom leraflejringen er for udtørring, og dermed risikoen for sætninger forårsaget af sådanne udtørringer.

Ved fundering i fede leraflejringer er der således siden ejendommens opførelse kommet ny viden, der i dag gør at der ved sådanne funderinger træffes specielle forholdsregler i forhold til funderingsdybder og omfanget af nærtstående beplantning.

Funderinger i fede leraflejringer er nærmere uddybet i vedlagte BYG-erfa blad.

Der er således ikke for undertegnede nogen tvivl om, at de opståede sætninger/deformationer kan henføres til bevægelser forårsaget af udtørring.

Såfremt der ikke foretages tiltag til sikring af funderingen enten ved en forøgelse af funderingsdybden, begrænsning i de nærliggende store træer eller en kombination af disse vil sætningerne utvivlsomt fortsætte."

Det fremgår af brev af 1/6 2023 fra byggerådgiver indhentet af selskabet:

"I fortsættelse af mit notat af 21. februar 2023 i ovenstående sag, er der d. 16. maj 2023 foretaget en frigravning af ved ejendommens sydlige hjørne. Gravningen er foretaget med henblik på at registrere underside af fundamentet i forhold til terræn på det aktuelle sted.

Ved gravningen er det konstateret, at fundaments underside er beliggende 0,78- 0,8 meter under terræn.

Der er således ikke for undertegnede nogen tvivl om, at de opståede sætninger/deformationer kan henføres til bevægelser forårsaget af udtørring. Således er den ringe funderingsdybde, kombineret med de nærtstående store træer hovedårsagen til de opståede skader på ejendommen.

Forsikringstager har igangsat reduktion i beplantningen omkring ejendommen.

Med de regler der var gældende for funderingsdybder ved ejendommens opførelse var den normale frostfrie dybde 0,9 meter under terræn.

Det kan ikke udelukkes at den aktuelle funderingsdybde har været overholdt ved tilbygningen/ombygningen i 1968. Således kan den registrerede funderingsdybde være opstået som en kombination af at leraflejringen over fundaments underside har mindsket sit volumen kombineret med at der eventuelt er reguleret i terrænet.

Af nedenstående foto ses det, at niveauet for underside af sokkelpudsen er beliggende over terræn. En sådan registrering indikerer at terræn tidligere har været beliggende højere. Der er ikke sandsynligt at en murer ved pudsning af soklen, skulle slutte sokkelpudsen over terræn.



Foto af frigravning.

Såfremt der ikke foretages tiltag til sikring af funderingen enten ved en forøgelse af funderingsdybden, begrænsning i de nærliggende store træer eller en kombination af disse vil sætningerne utvivlsomt fortsætte."

Det fremgår af mail fra klageren til sin advokat af 3/7 2023:

"Vi har talt med diverse håndværkere, murere og uretek som har givet deres vurdering af skaden, samt estimat på udbedring.

Ureteks estimat på udbedring af det synkende fundament: 6 stolper, der skal bores ned og understøtte og løfte fundamentet: 126.000 kr. inkl. moms+ diverse der kan forekomme ved arbejdet.

Murers estimat på udbedring af sætterelevnerne i murværket udvendigt og indvendigt, afstivning af taget, rensning af mursten og opretning af sokkel: 105.000 kr. inkl. moms+ uforudsete udgifter.

Håndværkers estimat på udbedring af vinduesparti, terrassedør, terrasse og trappe, samt indvendig opretning af sunket gulv og genopsætning af træskelet og fermaceli-plader: 125.000 kr. inkl. moms.

Malers estimat på udbedring af indvendig skade, spartling, opsætning af væv og maling: 20.000 kr. inkl. moms.

Gartners estimat på genopretning af haven efter Ureteks arbejde: 35.000 kr. inkl. moms.

Samlet set er estimerne på 411.000 kr. inkl. moms+ hvad der måtte dukke op af udfordringer under arbejdet."

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1956 med en tilbygning fra 1968, den 1/12 2021. Han anmeldte den 15/9 2022, at der var konstateret sætningsskader i form af revner indvendigt ved sydvendt hjørne i stuevæg samt en meget stor udvendig revne mod syd, hvor mursten havde forskudt sig for resten af væggen. Det blev konstateret revnedannelse i støbeskellet mellem den oprindelige del af huset og tilbygningen. Det er i sagkyndige rapporter vurderet, at revnedannelserne skyldes, at ejendommen er funderet på fed leraflejring, som er udtørret.

Klageren har anført, at ejendommen er utilstrækkeligt funderet og kræver med henvisning til indhente tilbudspriser på relevante entrepriser, at selskabet afholder udbedringsudgifter på i alt 411.000 kr. Klageren kræver, at selskabet dækker udgifter til Ureteks arbejde, som er 6 stolper, der skal bores ned og understøtte og løfte fundamentet, murers udbedring af sætterevarnerne i murværket udvendigt og indvendigt, afstivning af taget, rensning af mursten og opret-

ning af sokkel, håndværkers udbedring af vinduesparti, terrassedør, terrasse og trappe samt indvendig opretning af sunket gulv og genopsætning af træskelet og fermaceli-plader, malers udbedring af indvendig skade, spartling, opsætning af væv og maling, samt gartners genopretning af haven efter Ureteks arbejde.

Klageren har anført, at "Selv om det ikke kan afvises, at ejendommen er funderet som andre huse i 1956/1968, adskiller klagers ejendom sig fra andre huse fra 1956/1968 ved, at det ikke i 1956/1968 var normalt at opføre huse på porøs jordbund, og derfor er klagerens hus i meget ringere stand og værdi end et tilsvarende hus fra 1956/1968". Klageren har anført, at han efter modtagelsen af den første sagkyndiges udtalelse har fjernet de store træer tæt på ejendommen, men at der til trods herfor alligevel er konstateret nye revnedannelser.

Selskabet har dækket udskiftningen af en terrassedør, der var skæv og vanskelig at lukke. Selskabet har afvist at yde dækning for revner i murværk, sokkel og indvendig stuevæg, da disse er beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har afvist at yde dækning til ekstrarundering og udbedring af fundamentet under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at "Fundamentet på tilbygningen blev udført efter regler og gængs byggeskik på opførelsestidspunktet i 1968 – til fast undergrund (ler) og i frostfri dybde (90 cm) – og kan som sådan ikke betegnes som en fejlkonstruktion. At funderingen er ringe i forhold til nyere viden om fundering på fede leraflejringer, ændrer ikke herved, ligesom en efterfundering i forhold nyere viden i øvrigt udgør en forbedring i forhold til tilsvarende huse fra samme tid. ... Da sætningsskaderne og skadesudviklingen skyldes forhold ved grund og i øvrigt ikke kan henføres til udførelsesfejl ved husets fundament, udgjorde den manglende efterfundering, i forhold til nyere viden om fundering på fede leraflejringer, ikke på overtagelsestidspunktet en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 13/10 2022: "Jeg vurderer at årsagen til det anmeldte forhold kan tilskrives en sætning i fundamentet, som følge af bevægelser i de underliggende jordbundsforhold. I boligens stue ses der revnedannelser over terrassedøren mod syd.

Ligeledes ses der en lodret revnedannelse i hjørnet imellem bagmuren mod syd og vest, og imellem loftkonstruktion og bagmur mod vest. FT udtaler, at terrassedøren ikke må åbnes, da den er meget svær at lukke. På facadesiden mod syd/vest er der intet der tyder på nedbøjning i murværket over terrassedørspartiet. Gummifugen over terrassedøren fremstår med fugeslip ned imod rammen. Min vurdering uden at have åbnet døren, er et spørgsmål om en evt. justering. På det tilsendte billedmateriale fra ejendomsmægler, er der flere billeder hvor terrassedøren er åben. På facaden mod syd/øst ses der i fundamentet under svalegangen, en lodret revnedannelse. Det er støbeskellet imellem den oprindelige bolig fra 1956 og tilbygningen fra 1968. Ligeledes fremstår det oven liggende murværk med revnedannelser i fugerne. (lyn) Med udløb fra støbeskellet. Farveforskellen i fugemørtlen indikerer at der har været repareret på et tidligere tidspunkt. Murværket på venstre side af terrassedøren, fremstår med revnedannelser i fugerne (Lyn) med udløb fra dørfalsen og i en skrå retning, op imod det sydlige hushjørne. Ligeledes her, ses der tegn på tidligere fuge reparationer. Ved revnedannelsens udløb på hushjørnet, ses en forskydning af murværket på ca. 1 cm. Ligeledes har det underliggende murværk, en udad hældning på ca. 1,5 cm/m, imod vest. Jeg kan ikke vurdere hvornår sætningskaden er sket. Men ud fra fugereparationerne er det en del år siden. Der er intet der tyder på at sætningen er aktiv. Der ses flere steder gammelt spindelvæv i studs fugerne. Ligeledes er der ingen farveforskel i fugematerialet inde i studs fugerne og på overfladen. Jeg vurderer ikke at de gummifuger der har sluppet deres vedhæftning både inde og ude ved terrassedøren, har sammenhæng med den sætning der er sket i fundamentet. Ved udmåling med laseren, i murværket, på facaden under svalegangen, ses en højde forskel på – 3 cm. Jeg vurderer at tilbygningen er opført efter alm. Byggeskik. Jeg vurderer at det anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelsen af boligen."

Det fremgår af brev af 21/2 2023 fra byggerådgiver indhentet af selskabet: "Ved bygningens sydligste hjørne har undertegnede udført en håndboring til ca. 2 meter under terræn. I boringen er der udtaget 3 prøver til analyse. Prøverne er udtaget hhv. 1,0; 1,5 og 1,9 meter under terræn. I samtlige prøver konstateres relativt fed ler med finsandstriber. Leren er i toppen meget udtørret og bliver mere fugtig med dybden. Alle prøver er af [geoteknisk rådgiver] analyse-

ret for en fastsættelse af plasticitetsindekset, samt for fastsættelse af det aktuelle vandindhold. Med det konstaterede plasticitetsindeks i størrelsesordenen 25% er der funderingsarbejder behov for særlige tiltag, for sikring af ejendommens fundering. Plasticitetsindekset er et udtryk for hvor følsom leraflejringen er for udtørring, og dermed risikoen for sætninger forårsaget af sådanne udtørringer. Ved fundering i fede leraflejringer er der således siden ejendommens opførelse kommet ny viden, der i dag gør at der ved sådanne funderinger træffes specielle forholdsregler i forhold til funderingsdybder og omfanget af nærtstående beplantning. ... Der er således ikke for undertegnede nogen tvivl om, at de opståede sætninger/deformationer kan henføres til bevægelser forårsaget af udtørring. Såfremt der ikke foretages tiltag til sikring af funderingen enten ved en forøgelse af funderingsdybden, begrænsning i de nærliggende store træer eller en kombination af disse vil sætningerne utvivlsomt fortsætte".

Det fremgår af brev af 1/6 2023 fra byggerådgiver indhentet af selskabet: "I fortsættelse af mit notat af ... , er der d. 16. maj 2023 foretaget en frigravning af ved ejendommens sydlige hjørne. Gravningen er foretaget med henblik på at registrere underside af fundamentet i forhold til terræn på det aktuelle sted. Ved gravningen er det konstateret, at fundaments underside er beliggende 0,78- 0,8 meter under terræn. Der er således ikke for undertegnede nogen tvivl om, at de opståede sætninger/deformationer kan henføres til bevægelser forårsaget af udtørring. Således er den ringe funderingsdybde, kombineret med de nærtstående store træer hovedårsagen til de opståede skader på ejendommen. Forsikringstager har igangsat reduktion i beplantningen omkring ejendommen. Med de regler der var gældende for funderingsdybder ved ejendommens opførelse var den normale frostfrie dybde 0,9 meter under terræn. Det kan ikke udelukkes at den aktuelle funderingsdybde har været overholdt ved tilbygningen/ombygningen i 1968. Således kan den registrerede funderingsdybde være opstået som en kombination af at leraflejringen over fundaments underside har mindsket sit volumen kombineret med at der eventuelt er reguleret i terrænet. Af nedenstående foto ses det, at niveauet for underside af sokkelpudsen er beliggende over terræn. En sådan registrering indikerer at terræn tidligere har været beliggende højere. Der er ikke sandsynligt at en murer ved pudsning af soklen, skulle slutte sokkelpudsen over terræn".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at bekoste, at der udføres efterfundering og udbedring af revnedannelser og skævheder mm., som krævet af klageren.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der efter nævnets vurdering ikke er påvist forhold ved fundamenterne, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af pågældende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten og udskiftningen af terrassedøren, som selskabet har dækket.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det må lægges til grund, at det i de sagkyndige udtalelser i første række anbefales, at der udføres fældninger af grundens bevoksning med henblik på at mindske periodisk udtørring af de fede lerjordlag, hvilket efter det oplyste er sket. Nævnet bemærker, at det påhviler forsikringstageren selv at tage vare på grundens bevoksning, så bevoksningen ikke er skyld i, at der sker udtørringsskader på huset. Nævnet henviser til sagerne 93532,94020 og 98004.

Nævnet har hvad angår revnedannelserne i murværk, sokkel og indvendig stuevæg lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt nr. 2 (gult hus), 11 (gråt hus) og 16 (gråt hus) fremgår "murværket er revnet enkelte steder, f.eks. i øst- sydlige hjørner samt i NØ gavl", "Sokkel/sokkelpuds er revnet enkelte steder, f.eks. ved kældervindue og terrassedør mod SØ samt mod SV" og "der er revne i væg i stuen".

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at den konstaterede revnedannelse har væsentlig negativ konstruktiv betydning for ejendommen, eller at der forventes væ-

Ankenævnet for Forsikring

17.

100288

sentlige restsætninger i ejendommen. Klagerens oplysninger om yderligere sætninger efter fjernelsen af bevoksningen kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort skævheder eller revnedannelser i bygningen indendørs som følge af sætningerne, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand ud over terrassedøren, som selskabet har erstattet.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, 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.

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck