

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. januar 2024 blev i sag nr. 100369:

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 tegnet 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 8/9 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Vi skal grave kælder ud og bag den pudsede væg har de tidligere ejere gravet kælderen ud uden at understøbe den bærende ydermur. De har lagt mursten og fundablokke i løs form. Det forklarer, hvorfor huset har slået sig og da vi graver ud må skynde os og understøbe i det sekund, håndværkerne kan se, der ikke er understøbt. Forsikringen har opsummeret det i vedlagt materiale.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Kompensation for de udgifter, som der opstod i processen, som jeg anslår til 100.000-200.000 kr."

Selskabet har i brev af 30/10 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

**"Indledning**

Klagen vedrører en kælderydervæg, som klager efter klagers opfattelse mangler fundament, hvilket klager har udbedret og ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret forhold ved fundamenterne, som medfører nærliggende risiko for skade.

**Sagsfremstilling**

Klager overtager ejendommen beliggende [adresse] den 1. april 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 21. juni 2018.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 2. marts 2021 anmelder klager, at de i forbindelse med en opgravning af oliefyret har konstateret, at der mangler fundament. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 29. marts 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 3. juni 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 22. juli 2021 fastholder dækningsafslaget. Der foregår herefter en dialog mellem parterne, og DBF foretager endnu en besigtigelse den 17. august 2021. Billeder fra besigtigelsen fremlægges som bilag E.

Afvisningen fastholdes efter besigtigelsen. DBF hører ikke noget fra klager i perioden fra den 20. september 2021 til den 30. januar 2023, hvor klager vender retur og gentager sit krav uden at fremkomme med nye oplysninger. DBF fastholder afvisningen.

Supplerende korrespondance fremlægges som bilag F.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

## **Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Klager kræver, at DBF skal dække den understøbning, som klager har foretaget rundt om hjørnet og under kælderydervæg mod haven. Klager opgør sit krav til anslåede 100.000-200.000 kr.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. april 2020 var forhold ved kælderydervæggen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et murermesterhus fra 1917. Ifølge byggesagen er huset opført med en lille viktualiekælder, som i 1950 blev udvidet, da der var behov for et fyrrum/brændselskælder. Denne kælder blev iht. tegningerne lavet i lidt over halvdelen af husets bredde under det daværende køkken, hvor der i forvejen var en skorsten.

Vinkælderen, som sagen handler om, blev gravet ud af sælger i 1983 samtidig med, at der blev etableret en udestue. I forbindelse med, at man etablerede udestuen, åbnede man samtidig op i gavlen i stueplan.

Klager har til DBF fremsendt nogle billeder, som viser kælderydervægskonstruktionen i vinkælderen. Disse fremlægges som bilag G.

Ved DBF's besigtigelse er der foretaget understøbning af hjørnet og kælderydervæggen, og der er støbt nye fundamenter til den nye udestue (den gamle er revet ned).

DBF har alene haft mulighed for at vurdere de gamle fundamenter på baggrund af de billeder, som klager har fremsendt. Billederne på hhv. side 1 og 4 er taget udefra, mens billederne på side 2 og 3 er taget indefra.

På billederne ses det oprindelige betonfundament øverst. Fundamentet er ca. 100 meter dybt og 30 cm. tykt. Under betonfundamentet er der foretaget understøbning på nær en åbning af ca. 70-80 centimeters bredde, som er lukket med fundablokke og mursten.

Klager konstaterer forholdet næsten et år efter overtagelsen i forbindelse med andre renoveringsarbejder på ejendommen. Klager har oplyst om flere revner, men DBF har ikke set disse – hverken ved besigtigelsen eller på billeder. Et enkelt sted, på hjørnet af soklen, ses et stykke sokkelpuds knækket af, men der er intet grundlag for at antage, at den har sammenhæng med fundamenternes stand. Det ses i øvrigt på et sted, hvor klager selv har gang i udvendige gravearbejder.

Tilstandsrapporten indeholder ingen anmærkninger om sætningsskader på huset.

DBF er enig med klager i, at dele af kælderydervæggen er opbygget alternativt, men den har stået i 38 år uden at have medført revner eller andre tegn på, at væggen mangler bæreevne.

Klager har stillet sig selv bevismæssigt vanskeligt ved at foretage understøbning, før DBF har haft mulighed for at foretage besigtigelse af et anmeldte forhold. DBF har ikke ud fra besigtigelsen eller de af klager fremsendte billeder kunnet konstatere tegn på skader eller begyndende skader som følge af konstruktionens udformning. Da konstruktionen har stået uændret i 38 år, er der ikke grundlag for at sige, at den medfører nærliggende risiko for skade.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. april 2020 var forhold ved kælderydervæg/fundamenter, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 1/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

**"Vedr manglende fundament, skjult bag pudset væg**

I tillæg til sagen uddybes problemet endnu en gang ved fotodokumentation af tre billeder som viser a) ude fra, b) sætningsskaden, og c) væggen fra indersiden, hvor man tror, at husets er understøttet korrekt, men fejlagtigt ikke er

a) Helheden viser tydeligt, at det ikke er sådan, man understøtter en hel endegavl. Der er ikke et fundament og hverken fundablokke eller mursten er hverken en lovlig, godkendt eller sikker løsning til at understøtte et helt hus. Da vi fjernede jorden så vi dette og gik straks i gang med at understøtte med cement, som det skal gøres, da det jo på modsatte side er en kælder fra gulv til loft.

...

b) Det er ikke korrekt, at der ikke var sætningsskader og årsagen til, at det ikke fremgår i tilstandsrapporten er, at der var bygget en terrasse over dette hjørne ved overtagelsen. Og det er jo pointen med forsikringen, at den skal dække skjulte ting.

...

# Ankenævnet for Forsikring

4.

100369

- c) Her ser man den synlige væg fra indersiden, hvor man som køber ikke har en jordisk chance for at vide, at dette er en pudset væg op ad jord og løse fundablokke.

...

Opsamling.

Dansk Boligforsikring skriver 'DBF er enig med klager i, at dele af kælderydervæggen er opbygget alternativt, men den har stået i 38 år uden at have medført revner eller andre tegn på, at væggen mangler bæreevne.' som jo giver anledning til to konklusioner:

1. De er enige i, at kælderydervæggen er opbygget alternativt. Læs: Det er ikke sådan man understøtter et hus, når der er kælder i fuld højde
2. Det er ukorrekt, det de skriver, og det er dermed endnu et belæg for, at jeg som klager har bevist, at man ikke kan stole på deres udlægning af sagen. Der var jo netop revner og tegn på, at dette fundament ikke var tilstrækkeligt. Se punkt c).

Man kan vende det om: Havde vi ikke udbedret skaden, så ville huset når som helst styrte sammen. Der er jo ikke et udløb på at ting falder sammen – så det er et falsk argument, at fordi huset har stået i 38 år, så står det også i 38 år mere. Det er et ubrugeligt argument, for det manglende, lovlige fundament, mangler jo faktisk.

Selskabet har i meddelelse af 10/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringssvar af 6. november 2023 indeholder ingen nye oplysninger. DBF har derfor ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 21/6 2018 fremgår bl.a.:

"

## Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus*

Ejendommen: *Ejerbolig*

Hustype: *Murermesterhus/Bedre Byggeskik*

| Bygnr. | Bygn. | Anvendelse            | Opført år | Etager ud over kælder og tagetage | Bebygget areal m2 |        | Udnyttet tagetage m2 | Brutto etageareal m2 |         |
|--------|-------|-----------------------|-----------|-----------------------------------|-------------------|--------|----------------------|----------------------|---------|
|        |       |                       |           |                                   | Total             | Kælder |                      | Bolig                | Erhverv |
| 1      | A     | Beboelse              | 1917      | 1                                 | 119               | 24     | 77                   | 196                  | 0       |
| 2      | B     | Beboelse - tilbygning | 1917      | 1                                 | 43                | 0      | 0                    | 43                   | 0       |
| 3      | C     | Garage                | 1965      | 1                                 | 57                | 0      | 0                    | 0                    | 0       |
| 4      | D     | Beboelse - tilbygning | 1993      | 1                                 | 16                | 0      | 0                    | 0                    | 0       |

...

## Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja  
☐

Nej  
☒

Bygning

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

☒

☐

AC

Bygning A: Krybekælderens er ikke mulig at besigtige p.g.a. for lav højde, ca. 35 cm.

Bygning C: Garagen er delvist besigtiget p.g.a. opmagasinerede effekter i rum mod øst såvel som i tagrum.

...

# Ankenævnet for Forsikring

5.

100369

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

...

| Bygn.:                          | Karakter: | Registrering og note:                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. Kældre/krybekældre/terrændæk |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 5.2 Vægge                       | K1        | Kælderydervæggene fremstår generelt med lidt forhøjet fugt samt lidt begyndende afskalninger og saltudslag, hvilket er forventeligt i en bygning opført i 1917.<br>Note: Det skønnes at opstigende grundfugt er årsag til let forhøjet fugt samt pudsafskallinger ved kælderydervæggene. |

...

**B Beboelse – tilbygning**

**A Primære bygningsdele**

...

|                     |    |                                                                                                                      |
|---------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4. Fundament/sokler |    |                                                                                                                      |
| 4.2 Sokkel          | K1 | Mindre revner ved facade mod vest samt partielle hule partier (mangelfuld vedhæftning) ved sokkelpudsen huset rundt. |

|                                 |
|---------------------------------|
| 5. Kældre/krybekældre/terrændæk |
| 5. Ingen bemærkninger           |

...

**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Den på ejendommen opførte bygning der er fra 1917 med tilbygning fra 1983 skønnes opført af gode byggematerialer og fremstår generelt i god bygningsmæssig stand i forhold til alder.

Den udvendige vedligeholdelse har de seneste år været lidt mangelfuld.

De i rapporten nævnte tiltag bør udbedres.

Bygningens øvrige komponenter skal fortsat vedligeholdes således at bygningens samlede levetid forøges mest muligt.

...

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

...

|                |   |                                                                                                          |
|----------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Ydervægge   |   |                                                                                                          |
| Hulmur         | A | Facademurene er på bygningstegning angivet som hul mur.                                                  |
| Massiv murværk | A | Gavlmurene er på bygningstegningen angivet som massiv mur. Gavl mod øst skønnes indvendig efterisoleret. |

...

**Vigtig information den hustru din tilstandsrapport vedrører**

**Murermesterhus/bedre byggeskik**

...

**Fundament**

Murermesterhusets kælderydervægge (fundamenter) og kældergulv er støbt af beton og er uden isolering.

Mange kældervægge i ældre huse er støbt direkte mod jord. Kælderydervægge støbt i forskalling er undertiden fugttætnet udvendigt med asfalt og mørtel.

Kælderdækket er hævet et stykke over jorden."

Af klagerens e-mail af 1/3 2021 fremgår bl.a.:

# Ankenævnet for Forsikring

6.

100369

"Denne gang har jeg gravet huset væk i forbindelse med en olietank, der skulle væk og et hus, der så ud til at vælte.

Dækker ejerskiftforsikringen for [adressen], når det viser sig, at husets fundament er fjernet og står på et par murbrokker? Gasbeton er indervæg. Huset slår revner i venstre side. Se billedet:



Af skadesanmeldelse af 2/3 2021 fremgår bl.a.:

**"Hvornår blev skaden opdaget(dato)** tirsdag, 23 februar 2021

**Hvordan blev skaden opdaget** Oliefyret skulle graves op og så kunne vi se, at fundamentet var væk og forsøgt stabiliseret med en uprofessionel, skjult løsning.

**Hvori består skaden (hvad er skadesramt)** Hele huset kan skride sammen og det kræver nyt fundament omkring det manglende fundament."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/3 2021 fremgår bl.a.:

**"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:**

Sokkel er lavet interimistisk. Ved gavl

...

**BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:**

**Konstruktion/opbygning:**

Sokkel i beton med massivt murværk på

**Beskrivelse:**

Jeg kommer til en gavl hvor FT har fjernet en udestue og der skulle være et problem med soklen på gavlen dette er fjernet ved bestigelsen og der er ved at blive støbt ny sokkel til udestuen. Foto 9

Der ses ingen skader på huset andet det er kan forventes når man fjerner udestuen på bygningen. Og FT som ikke var tilstede fortæller at det er hvor den nye sokkel er ved at blive lavet der var problem med. Jeg kan ikke se hvor den manglende sokkel skulle have været henne og der er støbt efter der hvor det angiveligt skulle være.

Der ses rundt i huset at der er sokkel som det burde nogle steder ligner det at der er efterstøbt sokkel Foto 5 Det er hvor der er udgravet til kælder og iflg. bygge tegninger er der kun kælder i en lille del af huset og ved bestigelsen er der kælder i et noget større omfang end jeg kan finde på tegninger på byggesagarkivet. Foto 13

**Konklusion:**

Årsagen må nok tilskrive en dårlig løsning ved opførsel af sokkel denne dag dog holdt i mange år så ser ingen risiko for skader på huset.

**Alderen på det skadede:**

Huset er 104 år

**Aktuelle skader:**

Kan ikke se nogle skader på sokkel.

**Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:**

Det har ingen betydning som det ser ud ved bestigelsen.

**Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):**

Der er udvidet Dækning

Det som kan ses, er lovligt og helt alm byggeskik.

**Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:**

De overtog den. 01-04-2020 og der er lavet ændringer på sokkel siden overtagelse dog lign det på FT-foto ikke noget der ville blive lavet af håndværker i dag.

**TILSTANDSRAPPORT:****Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:**

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.2 Vægge K1 Kælderydervæggene fremstår generelt med lidt forhøjet fugt, hvilket er forventeligt i en bygning opført i 1917.

Note: Det skønnes at opstigende grundfugt er årsag til let forhøjet fugt ved kælderydervæggene.

**Fra sælgeroplysninger:**

ingen

**Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?**

Nej

**Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde BS have set det?)**

Nej

**Er der grundlag for regres?: JA/NEJ**

Nej

**UDBEDRING:****Beskrivelse af udbedring af det skadede:**

Forventer ingen udbedring."

# Ankenævnet for Forsikring

8.

100369

"Jeg har gennemgået din klage, men jeg vurderer ikke, at det forhold du anmelder har medført nogen nærliggende risiko for skade på bygningen. Jeg tager dog forbehold for, at det materiale jeg har haft til rådighed, er meget sparsomt.

...

Jeg gennemgået byggesagsarkivet, og kan se at huset oprindeligt er opført med en lille viktualiekælder, som i 1950 blev udvidet, da der var behov for et fyrrum/brændselskælder. Denne kælder blev iht. Tegningerne lavet i lidt over halvdelen af husets bredde under det daværende køkken, hvor der i forvejen var en skorsten. Jeg må forstå, at der, da du købte huset, var sket yderligere en udvidelse af kælderen, som der ikke foreligger tegninger af. Jeg kan heller ikke se, at der byggesager vedrørende udestuen, men ud fra tilgængelige luftfotos ses den opført på et tidspunkt mellem 1981 og 1986."

Af e-mail fra klageren af 27/7 2021 fremgår bl.a.:

"ET AF KERNEARGUMENTER ER: JEG KØBER ET HUS; HVOR MAN FORSIKRER SIG MOD USYNLIGE SKADER ELLER VÆSENLIGE MANGLER: HER ER DER GRAVET UD (GIVET VIS ULOVLIGT, DET VED JEG IKKE), OG SÅ SAT FUNDABLOKKE IND MED LØSE MURSTEN. DET SER VI; DA VI RIVER DEN ULOVLIGT OPFØRTE UDESTUE NED. SAMTIDIG ER DER SYNLIGE SKADER PÅ BYGNINGEN, SOM ER ALVORLIGE SÆTNINGSSKADER, DER OVER TID KUNNE FÅ HUSET TIL AT BRASE SAMMEN. VED KØB VAR DER VISSE AF DISSE SOM VAR SYNLIGE, MEN DET FØRTE IKKE TIL NOGEN NÆRMERE ANMÆRKNINGER, HVIS IKKE DET VAR FORDI, AT FUNDAMENTET UNDER KÆLDEREN VAR IKKE-EKSISTERENDE. DET ER JO HOVEDPROBLEMATIKKEN: AT KØBE ET HUS, HVOR DER ER KÆLDER OG DEN TIDLIGERE EJER HAR GRAVET UD I KÆLDEREN OG IKKE LAVET FUNDAMENT. DET ER JO FARLIGT OG NETOP DET, SOM VI FORSIKREDE OS I MOD. VIL DU ANERKENDE DETTE ARGUMENT?"

Af e-mail fra selskabet til klageren af 28/7 2021 fremgår bl.a.:

"Vi ser meget forskelligt på sagen. Vi har ingen steder set de alvorlige sætningsskader, du omtaler flere gange.

Du skriver at man skulle have fjernet alt jord under hushjørnet. Det har vi ikke set. Var det sket, som du beskriver, så tænker jeg da også, at der efter ca. 35 år ville være sket skader på bygningen. Vi er helt enige om, at en muret bygning ikke kan svæve frit i luften.

...

I øvrigt er du tydeligvis i gang med en større ombygning. Hvad er planen?"

Af e-mail fra klageren af 28/7 2021 fremgår bl.a.:

"Det er vores etablerede fundament, da det viste sig ikke at være lavet noget, men bare en kælder, der var gravet ud. Seriøst det er farligt det her. Du kan da ikke bare grave en kælder ud uden at understøbe. Det kan jo skvatte sammen any time.

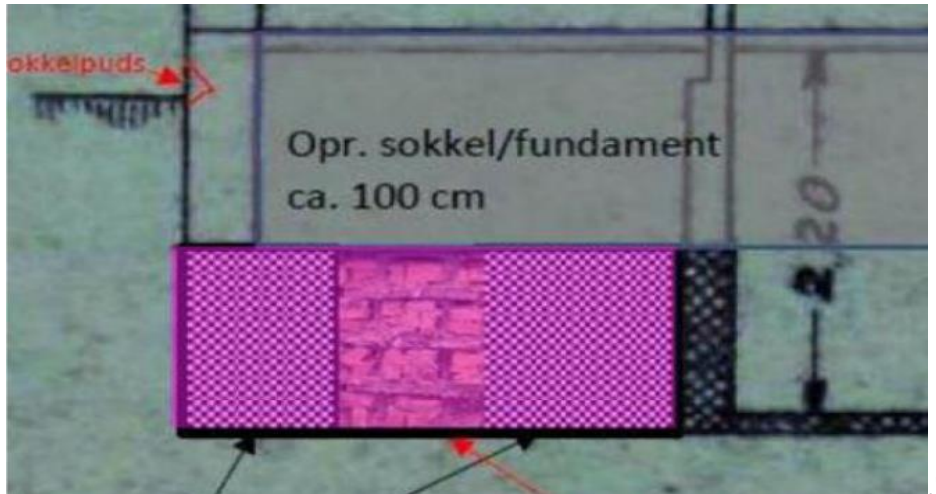
...

Det lilla var fundablokke med løse mursten i og intet andet og så var der et tyndt puds på indefra, så man troede det var lavet rigtigt, men det var en tyvagtig metode til at skjule ulven.

# Ankenævnet for Forsikring

9.

100369



Af selskabets e-mail af 2/8 2021 fremgår bl.a.:

"Jeg har forhørt mig hos sælger. Han kunne bekræfte, at vinkælderen blev gravet ud i 1983 samtidigt med, at udestuen blev lavet. Det var en arkitekt ... der stod for opgaven, og sælger var ikke selv tæt på arbejdet. Sælger har dog brugt kælderen siden og har ikke oplevet problemer med revner eller andet.

...

Jeg må tilstå, at jeg har meget svært ved at tro, at der skulle have været risiko for sammenstyrtning, når kælderen har fungeret uden problemer i 38 år.

Du foreslår, at vi skal komme og gennemgå sagen, men problemet er jo netop, at der ikke er noget tilbage at kigge på."

Af selskabets e-mail af 17/9 2021 fremgår bl.a.:

"Jeg har drøftet din sag med vores besigtigelseskonsulent, ... Han har meldt tilbage, at han mener at du har ret i, at der er støbt noget nyt under en del af det oprindelige fundament, men han kan ikke udtale sig om, hvorvidt dette skulle have været nødvendigt. Du skulle dog have oplyst, at du har en del billeder, som viser konstruktionerne før I gik i gang."

Af klagerens e-mail af 19/9 2021 fremgår bl.a.:

"Godt. Så langt så godt. Jeg har kigget mine billeder igennem og har følgende:

1. Viser ingen fundament andet end fundablokke og ingen ting under venstre side af muren andet end jord (billede med blå mand)
2. Billeder 'før', som viser en 'snydefundament', der altså kun er et tyndt lag puds (som er inde fra, hvor manden står)
3. Jeg har ikke billeder, da de støbte hele vejen hen. Det skete samme dag som jeg blev far og det skulle gå stærkt, da de var bange for at alt styrtede sammen."

# Ankenævnet for Forsikring

10.

100369

Af selskabets e-mail af 20/9 2021 fremgår bl.a.:

"Tak for dine billeder. Jeg har svært ved at se hvad det er du mener med 'snydefundament'. Der er ingen af dine billeder, der viser nogen skader, eller manglende fundament. Jeg får kun det samme billede fra gavlen med de opstablede fundablokke på et mindre område. Desuden kan jeg se, at billedet af kælderydervæggen under gavlen (taget indefra) d. 24. februar 2021, svarer til det besigtigede d. 29 marts 2021. Ved besigtigelsen kunne væggen konstateres støbt i beton.

...

Der er ikke nogen af dine billeder, der viser skader, eller konstruktioner, der er lavet forkert. Jeg forstår stadig ikke, hvorfor du mener, at det skulle have været nødvendigt at understøbe."

Af klagerens e-mail af 20/9 2021 fremgår bl.a.:

"Det der ligner fundament er IKKE fundament. Og nej puds oven på jord og løse fundablokke er ikke sikkert og et hus, man har familier boende.

...

Vi har ikke flere billeder, men det fremgår tydeligt, at man har gravet en kælder ud og 'glemt' at understøbe."

Af forsikringspolice af 28/2 2020 fremgår bl.a.:

**"Ikrafttrædelsesdato** 01-04-2020

**Udløbsdato** 31-03-2030

**Selvrisiko pr. skade** 5000 kr. pr. skade - og 20000 kr. i alt i løbetiden (dog 5000 kr. ved basisdækning)

**Udvidet dækning** Ja."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

## Hvad dækker den udvidede forsikring?

- ✓ Ulovlige bygningsindretninger
- ✓ Kosmetiske forskelle på fliser og sanitet
- ✓ Påbudt oprensning af forurennet grund
- ✓ Ulovlige stik- og kloakledninger i grunden udenfor bygningen

"

...

## Er der nogen begrænsninger af dækningen?

! Skader som er almindeligt forekommende på alderssvarende bygninger i normal og vedligeholdet stand.

! Erstatningen er begrænset til forskellen mellem handelsværdien og den offentligt fastsatte grundværdi på handelstidspunktet eller som minimum forskellen mellem den offentlige vurdering og den offentlige grundværdi på handelstidspunktet.

! Skader som det koster under 5.000 kroner at udbedre.

**Særligt for den udvidede forsikring**

! Der er en maksimal grænse for erstatninger på i alt 500.000 kr.

! For forureningsskader gælder der en maksimal grænse for erstatninger på i alt 500.000 kr.

...

**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.

...

**3.5****Dækningen er betinget af:**

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

Forsikringen dækker ikke:

**4.1**

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

**4.6**

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

**4.7**

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

**16. Udvidet dækning**

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

## 16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet har fået forelagt fotografier fremlagt af klageren, huset

### Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1917 og har en tilbygning fra 1983. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2020 og anmeldte den 2/3 2021, at han den 23/2 2021 – i forbindelse med opgravning af et oliefyrr – så, at "at fundamentet var væk og forsøgt stabiliseret med en uprofessionel, skjult løsning". Klageren oplyste, at huset kunne skride sammen, og at det krævede et nyt fundament.

Klageren kræver dækning for udbedring af forholdet, svarende til 100.000-200.000 kr. Klageren har anført, at "Vi skal grave kælder ud og bag den pudsede væg har de tidligere ejere gravet kælderen ud uden at understøbe den bærende ydermur. De har lagt mursten og fundablokke i løs form. Det forklarer, hvorfor huset har slået sig, og da vi graver ud må skynde os og understøbe i det sekund, håndværkerne kan se, der ikke er understøbt". Klageren har anført, at hvis de ikke havde udbedret skaden, så kunne huset have styrtet sammen, når som helst, idet fundamentet var utilstrækkeligt og ulovligt. Klageren anfører, at det utilstrækkelige fundament har medført revnedannelser i murværket.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/4 2020 var forhold ved kælderydervæggen/fundamentet, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at klageren ved besigtigelsen havde foretaget understøbning af hjørnet og kælderyder-

væggen, og støbt nye fundamenter til den nye udestue (den gamle var revet ned), og at selskabet derfor kun havde mulighed for at vurdere de gamle fundamenter på baggrund af fotografier.

Klager har stillet sig selv bevismæssigt vanskeligt ved at foretage understøbning, før selskabet har haft mulighed for at besigtige det anmeldte forhold, og selskabet har ikke ud fra besigtigelsen eller de af klager fremsendte billeder kunne konstatere tegn på skader eller begyndende skader som følge af konstruktionens udformning. Da konstruktionen har stået uændret i 38 år, er der ikke grundlag for at sige, at den medfører nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at selvom selskabet er enig med klager i, at dele af kælderydervæggen er opbygget alternativt, så har den stået i 38 år uden at have medført revner eller andre tegn på, at væggen mangler bæreevne.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/3 2021 fremgår det, at "**Beskrivelse:** ... Der ses ingen skader på huset andet det er kan forventes når man fjerner udestuen på bygningen ... **Aktuelle skader:** Kan ikke se nogle skader på sokkel".

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

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen – herunder de af klageren fremlagte fotografier – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller at der forelå ulovlige forhold, som er omfattet af den udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

# Ankenævnet for Forsikring

14.

100369

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den noget utraditionelle fundamentkonstruktion har bestået i 38 år, og at klageren ikke har godtgjort, at fundamentet på overtagelsestidspunktet var utilstrækkeligt og havde medført skader på andre bygningsdele.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren har stillet sig en bevismæssig vanskelig position ved at udbedre forholdet inden selskabets besigtigelse, idet selskabet herved ikke fik mulighed for at foretage en selvstændig nærmere vurdering af og om der var forhold, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

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.



Jens Kruse Mikkelsen  
formand