

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. september 2024 blev i sag nr. 100806:

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 3/12 2023 har klageren bl.a. anført:

## "Kort redegørelse for sagen

Efter de først år efter overtagelse begyndte døre i tilbygning at binde og derefter begyndte gulv og væg at synke. Efter flere besøg af forsikringen og undersøgelse af kloarken der løber under tilbygningen, konkluderede de, at gulvet sank pga. støbebatch under gulvet var sunket sammen. Forsikringen foretager en opretning af væg samt gulv midt i tilbygningen, men rettet ikke væggen op til den oprindelige del af huset.

Kloakmesteren mente, uden at kunne dokumentere det uden jordprøver, at det var fundamentet under bygningen der ikke var i orden da der var gravet et tre meter dybt hul og ligeledes tre meter bredt da kloarken blev lagt ned. Forsikringen holdt dog på deres egen antagelse. Da gulvet blev taget op kom det til syne, at der tidligere var lavet en lignende oprettelse da det kunne se at fodpanelerne var sat på længer ned på væggen. Efter gulv og væg er rettet op sker der en yderligere synkning af væg og gulv og ydervæggen følger med midt på bygningen. Jeg klager endnu en gang og de laver en jordbundsundersøgelse i hjørnet af bygningen og konkludere, at et par træer i skel har suget vand ud af lerlaget, hvilket er årsagen, hvilket jeg ikke kan tro da det så også ville påvirke den oprindelige del af huset.

## Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil opnå dækning af en skjult fejl i det hus jeg har købt. Der er intet angivet i tilstandsrapporten og jeg har netop tegnet en ejerskifteforsikring til at dække denne type fejl. Jeg forventer at forsikringen rette skaderne op inkl. de følgeskader der er sket, idet deres sagsbehandling har taget 3-4 år.

Jeg har [rådgiver] et rådgivende ingeniørfirma til at vurdere skaderne og se vurdere, at bevægelserne i undergrunden af tilbygningen trækker tag og overbygning af den oprindelige bygning med ned så der er bevægelser i tag og loft."

Selskabet har den 2/2 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

## **"Indledning**

Klagen vedrører sætningsskader på en tilbygning, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at sætningerne ikke kan henføres til fejl ved bygningens fundering, men derimod til udtørring af fed lerjord under huset.

## **Sagsfremstilling**

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 14. september 2013. I forbindelse med handlen tegnes en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... af 26. juni 2013.

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

Den 22. januar 2018 anmelder klager, at gulvet i soveværelset i ejendommens tilbygning synker. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 30. januar 2018 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Dansk Boligforsikring mistænkte, at der kunne være problemer med en regnvandsledning under huset, men efter undersøgelse blev denne mulige skadeårsag afkræftet.

Henset til tilbygningens alder blev det vurderet, at der mest sandsynligt var tale om en ældre sætning af betondækket, som efter 40 år måtte antages at være stabil. DBF valgte derfor at dække udbedringen af skaderne på strøgulvene og den lette væg, uden at foretage yderligere undersøgelser af årsagen til de anmeldte sætninger.

Den 27. januar 2023 modtog selskabet en e-mail fra klager, bilag E, som ønskede sagen genoptaget, da han fortsat oplevede sætninger i bygningen og derfor havde fået den gennemgået af et rådgivningsfirma (rapport fremlagt af klager).

DBF har efterfølgende foranlediget en nærmere geoteknisk undersøgelse af bygningen, som har afdækket, at sætningerne er opstået fordi bygningen står på udtørringsfølsom lerjord, Bilag F.

På baggrund af det geotekniske notat har selskabet afvist at dække de nye sætninger på ejendommen, da årsagen ikke er fejl ved bygningen, og da skaderne ikke har været tilstede ved klagers overtagelse i 2013, bilag G

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

Klager kræver, at DBF skal dække skjulte fejl ved bygningen, men har ikke nærmere angivet hvilke fejl der skulle være tale om.

Det bemærkes, at klagers police udløb d. 13. september 2018, og at det af klager fremlagte byggeteknisk notat, er udarbejdet mere end 4 år efter policens udløb.

Klagers oprindelige skadeanmeldelse er fremsendt mere end 4 år efter overtagelsen, og det må derfor lægges til grund, at de sætningsskader som klager har anmeldt, først er opstået efter overtagelsestidspunktet.

DBF har anerkendt at dække en udbedring af de indvendige skader på klagers ejendom, men der blev ikke på baggrund af klagers skadeanmeldelse i januar 2018 givet tilsagn om udbedring af årsagen til sætningerne, da denne ikke blev undersøgt nærmere.

Den geotekniske undersøgelse der blev gennemført i oktober 2023, har vist, at årsagen til sætningerne er, at huset er funderet udtørningsfølsom jord. Det vurderes, at tiltagende vækst af løvfældende træer og buske tæt på huset, er den mest sandsynlige årsag til, at sætningerne først viser sig et stykke tid efter klagers overtagelse af huset.

Klagers ejendom er opført i 1966 med en tilbygning fra 1980. Der har ikke på tidspunktet for opførelse af hovedhus eller tilbygning, været krav om særlige byggetekniske foranstaltninger, med henblik på, at hindre skader som følge af udtørring.

Det er konstateret at husets fundamenter er ført til sædvanlig dybde på ca. 90 cm, og terrændækket er udstøbt på jord iht. sædvanlig byggeskik. Der er således ikke tale om fejl ved bygningens fundering, som har medført skader på bygningen.

Klager har ikke påvist, at der skulle være tale om andre skjulte fejl ved bygningen, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Klagers ejendom er udført iht. sædvanlig byggeskik, og klager har ikke påvist skader eller fejl ved bygningen, som har været tilstede på overtagelsestidspunktet. Af den årsag, er det ikke selskabets opfattelse, at klager kan kræve dækning for sætningsskader opstået længe efter overtagelsen hhv., policens udløb."

Klageren har i mail af 10/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

*"DBF skriver: 'Klager kræver, at DBF skal dække skjulte fejl ved bygningen, men har ikke nærmere angivet hvilke fejl der skulle være tale om'*

Jeg har anmeldt, at gulvet og vægge i tilbygningen synker, hvilket tydeligvis er en fejl, men at det selvfølgelig kræver nærmere undersøgelse til, hvad der er årsagen.

*DBF skriver: 'Klagers oprindelige skadeanmeldelse er fremsendt mere end 4 år efter overtagelsen, og det må derfor lægges til grund, at de sætningsskader som klager har anmeldt, først er opstået efter overtagelsestidspunktet.'*

Som nævnt over for DBF troede jeg i starten, at det blot var det øverste trægulv der var lagt for tæt på væggene, så det ikke havde mulighed for at udvide sig, men da så væggene begyndte at skille fra loftet var det tydeligt, at det var hele gulvet der sank.

DBF's konsulent har selv kommenteret, at ved optagelse af gulvet, var det synligt at tidligere ejer havde forsøgt at dække over det synkende gulv ved, at flytte panelerne ned til gulvet, hvilket jo antyder at skaden er opstået inde min overtagelse af huset. Endvidere fremgår det, af det Geo-

teknisk notat, at der er skiftet sten under vinduet i tilbygningen, hvilket også bevidner om, at der har været revner/skader der har krævet udskiftning af sten under vinduet.

Udsagn fra kloakmesteren som foretog undersøgelse af kloarken var, at den nedgravede kloak ligger i en dybde af tre meter og der har været gravet et lige så bredt hul for, at lægge kloarken ned. Derfor er det tænkeligt, at jordlagene ikke er stabile nok til, at bære en bygning, hvis der ikke fundes dybere end de 90 cm.

Kommentar til det geotekniske notat: Jeg kan ikke konkludere ud fra notatet hvordan jorden er sammensat der hvor bygningen og gulvet synker, da prøve er taget ved hjørnet af bygning, hvor der ikke har været gravet ud til kloak. Endvidere forstår jeg ikke, at jordens plastistiske konsistens kun vil påvirke tilbygningen og ikke den oprindelige bygning, da der her ikke ses sætningsskader i væg eller fundament.

I følge rapporten fra [rådgiver] konkluderes der at 'Der tegner sig et billede af bevægelse i bygnings østlige ende, særligt ved tilbygningen.' hvilket igen peger på, at det er funderingen under tilbygningen der ikke er korrekt udført."

Selskabet har i brev af 15/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at det er hans opfattelse, at sætningerne i tilbygningen kan have sammenhæng med, at der er en regnvandsledning nedgravet under huset.

DBF har drøftet dette med geoteknikeren, som har oplyst, at han ikke i boringen har fundet fyldjord. Når det anføres, at der er fundet intakt ler, betyder det, at der i den pågældende boring ikke var opfyldt, men derimod intakte istidsaflejringer. Dette udelukker ikke, at der kan være andre jordbundsforhold andre steder under bygningen.

Det er korrekt, at den oprindelige afløbsplan fra 1966 viser en regnvandsledning, som ligger under tilbygningen. Denne ledning fik DBF undersøgt i 2021, men der var ingen tegn på brud.

Geoteknikeren vurderer ikke, at det er sandsynligt, at der skulle være en sammenhæng mellem gravearbejdet i 1966 og de nye sætninger i tilbygningen. Da huset står på lerjord, har det kun været nødvendigt at grave en relativt smal rende, og efter 57 år vil fyldjorden i en sådan rende normalt ikke give anledning til sætninger.

Det må fastholdes, at de nye sætninger som klager har konstateret i tilbygningen og i mindre omfang i hovedhuset, med overvejende sandsynlighed skal tilskrives udtørring af den fede lerjord, jf. det geotekniske notat (bilag F).

Da klagers police udløb i september 2018, kan selskabet ikke tilbyde at afholde yderligere udgifter, til afdækning af jordbundsforholdene under klagers ejendom."

Klageren har i mail af 20/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

# Ankenævnet for Forsikring

5.

100806

"Allerede ved gennemsyn af kloarken nævnte kloakmesteren, at kloarken lå i en dybde af tre meter og at der var gravet et lige så bredt hul for at lægge kloarken. At hvis man byggede ovenpå den, ville man være nødt til at fundere helt ned i de tre meters dybde.

Når der tages en boreprøve i hjørnet af tilbygningen, altså uden for de tre meter hvor kloarken er gravet ned, vil det være naturligt at finde lerjord, da der jo ikke har været gravet i forbindelse med byggeriet. Hvorfor tages der ikke prøver der hvor bygningen synker?

Hvorfor var det nødvendigt at afvise det første selskab der foretog boringer og hvad viste prøverne?

Hvis skaden skyldes udtørring af den fede lerjord, hvorfor er det så kun tilbygningen der er påvirket af det og hvorfor kun lige over kloarken? Ifølge rapporten fra [rådgiver] konkluderes der 'Der tegner sig et billede af bevægelse i bygningens østlige ende, særligt ved tilbygningen.'

Baseret på udtagelser fra kloakmesteren, [rådgivers] rapport må jeg holde fast i, at skaderne skyldes skjult skade på tilbygningen, hvilket er det jeg netop har tegnet en ejerskifteforsikring for at dække."

Selskabet har i brev af 17/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager henviser til nogle udtalelser fra en kloakmester, som DBF ikke er bekendt med.

Oplysningen om, at man i 1966 skulle have gravet en 3 m bred rende for at etablere regnvandsledningen, er ubekræftet. Der er heller ingen oplysninger om, hvad der i givet fald skulle være anvendt som fyldjord, eller hvorfor det skulle være nødvendigt at fundere til bunden af renden.

DBF har ingen mulighed for at kommentere på klagers udokumenterede udsagn. Evt. fyldjord under huset, kan ikke forklare nyere sætninger i bygningen. Det kan tilstedeværelsen af fed ler derimod.

Geotekniker mener ikke, at kunden har ret i, at det kun er i tilbygningen der har været sætninger. I notatet fra [rådgiver] er der også registeret skævheder andre steder på bygningen. Som bilag H fremlægges e-mail svar fra geoteknikeren fra 2. november 2023.

Det er ikke usædvanligt at der kan være uens sætninger, hvis der er nærtstående træer, da udtørringen er størst i en afstand svarende til træernes rodnet.

DBF har ikke viden om, at der skulle være foretaget andre boringer på ejendommen, end dem der er udført på foranledning af geoteknikeren."

Klageren har i mail af 28/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"DBF skriver: 'Oplysningen om, at man i 1966 skulle have gravet en 3 m bred rende for at etablere regnvandsledningen, er ubekræftet. Der er heller ingen oplysninger om, hvad der i givet fald skulle være anvendt som fyldjord, eller hvorfor det skulle være nødvendigt at fundere til bunden af renden.'

Om der er gravet en 3 meter bred rende er ikke dokumenteret, kun en udtalelse fra Kloakmesteren til din konsulent ... . At der ligger en regnvandsledning er fakta hvilket fremgår af bygningstegningerne.

Det var det en boring skulle give svar på, derfor anker jeg også over at den eneste boring der er foretaget, er foretaget i kanten af tilbygningen og ikke hvor tilbygningen synker.

DBF Skriver: *'DBF har ikke viden om, at der skulle være foretaget andre boringer på ejendommen, end dem der er udført på foranledning af geoteknikeren'*

Jeg skal ikke sige om DBF er bekendt med andre boringer, eller det kun er geoteknikeren, men fakta er han sendte en ud for at foretage boring og senere ringede han og sagde, at de kunne ikke foretage de rigtige boringer, så han ville også selv komme ud at gøre det. Jeg er bare forundret over hvorfor de første ikke var i stand til det at gøre det rigtigt.

I Bilag H fra geoteknikeren står der: *'De revner der er repareret ved og omkring det vindue der er monteret i den oprindelige gavl, vidner for mig om at der forud for FT's overtagelse har været bevægelser i den oprindelige ejendom'*.

Det må bero på en ombygning af situationen under de to vinduer, da det nye vindue i den oprindelige bygning er muret i, er der anvendt nye sten omkring vinduet, men der er ingen tegn på sætningsskader under vinduet og er direkte forkert kommenteret fra geoteknikeren. Ser man derimod under vinduet i tilbygningen, ses det tydeligt at der har været repareret efter en sætningsskade og ligeledes ses der nu en yderligere sætningsskade efter bygning er sunket hen over kloarken. Hvilket også bekræftes på skillevæggen at den har været repareret tidligere da panelerne er flyttet ned til gulvet. Jeg vedhæftet tre billeder som dokumentation for de forkerte oplysninger.

Det eneste sted den oprindelige bygning viser tegn på skade er, hvor den er forbundet med tilbygningen og så ser det ud som at tilbygningen trækker tagkonstruktionen med over hvor den synker."

Det fremgår af byggesagkyndig rapport af 16/1 2023 indhentet af klageren:

**"Forudsætninger:**

Visuel gennemgang, uden destruktive indgreb af nogen art.

Det er oplyst at der for ca. 1-1½ år siden er udbedret skader som følge af tidligere skævheder/ bevægelser.

**Registreringer:**

**Soveværelse:**

Gulve er ikke vandrette, der forekommer fald i gulve fra dør til stue og ned mod dør til walk-inn, samt fra walk-inn og ned mod ydervæg/bagmur mod øst. Gulve er 3-5cm ude af vatter.

Vægge (bagmur) mod vest fremstår med indadgående fald for oven, svarende til ca. 10mm.

Vægge (bagmur) mod øst fremstår med udadgående fald for oven på 20-30mm fra gulv til loft.

Vindue i væg mod øst klemmer mellem karm og ramme og bundkarm er ca. 5mm ude af lod.

Døre:

Dør mellem stue og soveværelse er med sætninger på 10-15mm i hængselsiden og er således åben mellem karm og ramme ved anslagssiden.

Dør mellem soveværelse og walk-inn er med sætninger i anslagssiden og kan ikke lukkes, da karm og dørplade ikke kan lukkes.

Walk-inn

Gulv falder fra gavl mod øst og ned mod døren ca. 10mm. Samt fra hjørne mod sydvest og ned mod hjørne mod sydøst.

Oph. Stue

Der er indikation af sætning i undergulv (underlag for gulv) dels er parketgulv ikke plane /vandrette i område mellem dør til gang og dør til soveværelse. Der ses åbninger i samlinger i gulvbelægningen i 'bælte' i området.

Løfter:

I værelser mod øst, gang og oph. stue forekommer større revner/åben endesamlinger i loftssamlinger/endestød, som fælg af sætninger. Bla. I gang forekommer revner på 5mm i stuk ved væg mod oph. Stue.

Der forekommer sætningsrevner ved overkanter døråbninger ved hhv. soveværelse, stue/gang og værelser.

Udvendige skader:

Udv. Facader har skævheder på 20-30mm med hhv. indadgående fald mod vest og udadgående fald mod øst for oven.

Ved facade mod syd ses skævheder med fald mod øst svarende til 10-20mm på 2 mtr. retholdt.

Der forekommer revner i sokler mod hhv. øst og vest facader.

Der forekommer revner i facade mod øst.

Der forekommer skævheder ved vinduesfalse ved vindue mod øst.

Generelle konklusion:

Der tegner sig et billede af bevægelse i bygningens østlige ende, særligt ved tilbygningen.

Det vurderes at bevægelserne skyldtes ændringer/bevægelse i terræn/bundforholdene.

Det anbefales at der foretages undersøgelse af jordbundsforholdene før der iværksættes udbedring af de konstaterede skader.

Med oplysninger fra husejer om at der for ca. 1 år siden er foretaget udbedringer af tidligere skader og at de nu konstaterede skader er opstået indenfor de seneste 3-6 mdr. vurderes at sætnin-

# Ankenævnet *for* Forsikring

8.

100806

gerne/ undergrundens bevægelser har en sammenhæng med relativ fugtig periode / den høje opfugtning der er sket i grundforholdene i perioden.

Tidligere udbedringer er tilsyneladende udført uden hensyntagen til årsagen til skadernes opståen."

Det fremgår af geoteknisk notat af 10/10 2023:

"På Deres foranledning har undertegnede d. 24. maj 2023 foretaget en besigtigelse af ejendommen ..., ved besigtigelsen deltog tillige ... fra Dansk Boligforsikring. Besigtigelsen blev foretaget med baggrund i at der kunne konstateres deformationer i gulvene i tilbygningen.

Ved besigtigelsen blev det med simpel laser måler konstateret at gulvene i tilbygningen har en udpræget skævhed og er faldende mod øst.

Ved en udvendig besigtigelse kan det konstateres, at der er flere revner i murværket på østfacaden, både under gavlvinduet i det oprindelige hus samt i facaden i tilbygningen.

I gavlen på hovedhuset ses det at der efter opførelsen er monteret et vindue, som ikke oprindeligt har været der. under hhv. over dette vindue ses der fuger i murværket som tidligere er repareret. Specielt over vinduet ses det at revnerne er i udvikling.

I tilbygningens østfacade ses det at der er foretaget reparation og udskiftning af sten under vinduet. Det kan konstateres at der er genopstået revner i dette område.

Med baggrund i besigtigelsen er der foretaget en geoteknisk boring, samt frigravning ved tilbygningens sydøstlige hjørne. Det var oprindeligt planen at borearbejdet skulle have være udført af Ingeniørfirmaet .... Det viste sig dog at boringen ikke kunne udføres med det udstyr, der blev medbragt.

Med baggrund i ovenstående har undertegnede d. 30. august. 2023 udført boringen med eget håndboreudstyr.

Ved gravningen/boringen kunne det konstateres at fundamentsunderside var beliggende i normal frostfri dybde 0,9 á 0,95 meter under terræn. Ud over gravningen blev der foretaget en boring til 2,0 meter under terræn. I boringen kunne det konstateres at fundamentet er funderet på fast intakt delvist udtørret ler. På de opborede prøver er der udført vandindholdsbestemmelse. Derudover er der på 2 prøver lavet plastgrænse forsøg til belysning af lerets plasticitetsindekset. Prøverne er analyseret af firmaet ... .

Med det konstaterede plasticitetsindeks i størrelsesordenen 41-44 er der ved funderingsarbejder, efter nugældende standarder, behov for særlige tiltag, for sikring af ejendommens fundering.

Plasticitetsindekset er et udtryk for hvor følsom leraflejringeren er for udtørring, og dermed risikoen for sætninger forårsaget af sådanne udtørringer. Forsøgene viser at der er tale om fed ler med et plasticitetsindeks på hhv. 41 og 44% svarende til at materialet nærmer sig grænsen på 50% til meget fed ler.

I forbindelse med undersøgelserne d. 30. august 2023 er der tillige foretaget et nivellement langs østfacaden samt syd gavlen. Her ses det at der er en sætning af hovedhuset på 44 mm. fra det nordøstlige hjørne og til sammenbygningen med tilbygningen. Herfra er der en yderligere sætning på 26 mm. mod det sydøstlige hjørne på tilbygningen. Måles der over gavlen på tilbygningen ses det at gavlen mod sydvest alene har sat sig 13 mm. i forhold til det nordøstlige hjørne. Svarende til en differenssætning af gavlen alene på 60 mm fra vest mod øst.

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.

Som det ses på ejendommen, er der langs østfacaden i skel en del bevoksning og også større bevoksning som med stor sikkerhed er medvirkende til udtørringen af lerjorden ved og under tilbygningen.

Besøger man hjemmesiden Google Street View (... – Google Maps) ser man en tydelig udvikling i beplantningen langs facaden på de fotos der ligger i perioden 2010-2022.

Det ses endvidere at der er fældet et større birketræ på naboens ejendom et sted i perioden mellem 2012 og 2019.

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

Nærværende notat tjener alene til en indledende årsagsafdækning af skaderne."

Det fremgår af mail fra geotekniker til selskabet af 2/11 2023:

"Jeg er ikke enig i at det oprindelige hus ikke sætter sig som FT anfører. Jf. mine opmålinger er der en sætning over den oprindelige gavl på 47 mm fra det nordøstlige hjørne og mod syd hvor tilbygningen starter. Herefter er der yderligere 26 mm. sætning over tilbygnings længde.

De revner der er repareret ved og omkring det vindue der er monteret i den oprindelige gavl, vidner for mig om at der forud for FT's overtagelse har været bevægelser i den oprindelige ejendom.

I forhold til beplantning differensernes der ikke i forhold til beplantningers vandoptag, og over at retningslinjerne sigter til løvfældende beplantning. Her tænker jeg ikke at en løvfældende frugt bærende beplantning vil være mindre vandkrævende end eksempelvis et birketræ.

Jeg tænker ikke umiddelbart vi får noget ud af at kontakte ... spildevand, idet kloakken er undersøgt. Dette skulle alene være for at verificere oplysningerne om grundvandssænkning. Med mit lokalkendskab undrer det mig at der skulle være lavet grundvandssænkning. Mig bekendt står grundvandet i området så dybt (dybere end 8- 10 meter) så sænkning skulle være nødvendig for almindelige anlægsarbejder. Kan det eventuelt være overpumpninger der er foretaget i forbindelse med renoveringsarbejder?"

# Ankenævnet for Forsikring

11.

100806

## Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et rækkehus fra 1966 med en tilbygning fra 1980, den 14/9 2013. Han anmeldte den 22/1 2018, at gulvet i tilbygningen sank. Selskabet vurderede, at der var tale om en ældre sætning af betondækket og ydede dækning udbedring af skaderne på gulvet og en væg. Klageren kontaktede selskabet igen den 27/1 2023, da han fortsat oplevede sætninger i bygningen.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at geotekniske undersøgelser har vist, at sætningerne er opstået, fordi bygningen står på udtørringsfølsom lerjord. Selskabet har anført, at "tiltagende vækst af løvfældende træer og buske tæt på huset, er den mest sandsynlige årsag til, at sætningerne først viser sig et stykke tid efter klagers overtagelse af huset". Selskabet har anført, at "husets fundamenter er ført til sædvanlig dybde på ca. 90 cm, og terrændækket er udstøbt på jord iht. sædvanlig byggeskik. Der er således ikke tale om fejl ved bygningens fundering, som har medført skader på bygningen. ... Klagers ejendom er udført iht. sædvanlig byggeskik, og klager har ikke påvist skader eller fejl ved bygningen, som har været til stede på overtagelsestidspunktet". Selskabet har også bemærket, at "klagers police udløb d. 13. september 2018, og at det af klager fremlagte byggeteknisk notat, er udarbejdet mere end 4 år efter policens udløb."

Klageren har anført, at "Allerede ved gennemsyn af kloakken nævnte kloakmesteren, at kloakken lå i en dybde af tre meter og at der var gravet et lige så bredt hul for at lægge kloakken. At hvis man byggede ovenpå den, ville man være nødt til at fundere helt ned i de tre meters dybde. Når der tages en boreprøve i hjørnet af tilbygningen, altså uden for de tre meter hvor kloakken er gravet ned, vil det være naturligt at finde lerjord, da der jo ikke har været gravet i forbindelse med byggeriet. Hvorfor tages der ikke prøver der hvor bygningen synker? ... DBF's konsulent har selv kommenteret, at ved optagelse af gulvet, var det synligt at tidligere ejer havde forsøgt at dække over det synkende gulv ved, at flytte panelerne ned til gulvet, hvilket jo antyder at skaden er opstået inde min overtagelse af huset. Endvidere fremgår det, af det Geoteknisk notat, at der er skiftet sten under vinduet i tilbygningen, hvilket også bevidner om, at der

har været revner/skader det har krævet udskiftning af sten under vinduet. Udsagn fra kloakmesteren som foretog undersøgelse af kloakken var, at den nedgravede kloak ligger i en dybde af tre meter og der har været gravet et lige så bredt hul for, at lægge kloarken ned. Derfor er det tænkeligt, at jordlagene ikke er stabile nok til, at bære en bygning, hvis der ikke funderes dybere end de 90 cm. Kommentar til det geotekniske notat: Jeg kan ikke konkludere ud fra notatet hvordan jorden er sammensat der hvor bygningen og gulvet synker, da prøve er taget ved hjørnet af bygning, hvor der ikke har været gravet ud til kloak. Endvidere forstår jeg ikke, at jordens plastiske konsistens kun vil påvirke tilbygningen og ikke den oprindelige bygning, da der her ikke ses sætningsskader i væg eller fundament. I følge rapporten fra [rådgiver] konkluderes der at 'Der tegner sig et billede af bevægelse i bygningens østlige ende, særligt ved tilbygningen.' hvilket igen peger på, at det er funderingen under tilbygningen der ikke er korrekt udført".

Det fremgår af byggesagkyndig rapport af 16/1 2023 indhentet af klageren, at "Der tegner sig et billede af bevægelse i bygningens østlige ende, særligt ved tilbygningen. Det vurderes at bevægelserne skyldes ændringer/bevægelse i terræn/bundforholdene. Det anbefales at der foretages undersøgelse af jordbundsforholdene før der iværksættes udbedring af de konstaterede skader. Med oplysninger fra husejer om at der for ca. 1 år siden er foretaget udbedringer af tidligere skader og at de nu konstaterede skader er opstået indenfor de seneste 3-6 mdr. vurderes at sætningerne/undergrundens bevægelser har en sammenhæng med relativ fugtig periode/den høje opfugtning der er sket i grundforholdene i perioden. Tidligere udbedringer er tilsyneladende udført uden hensyntagen til årsagen til skadernes opståen".

Det fremgår af geoteknisk notat af 10/10 2023 indhentet af selskabet, at "Ved gravningen/boringen kunne det konstateres at fundamentsunderside var beliggende i normal frostfri dybde 0,9 á 0,95 meter under terræn. Ud over gravningen blev der foretaget en boring til 2,0 meter under terræn. I boringen kunne det konstateres at fundamentet er funderet på fast intakt delvist udtørret ler. På de opborede prøver er der udført vandindholdsbestemmelse. Derudover er der på 2 prøver lavet plastgrænse forsøg til belysning af lerets plasticitetsindeks. ... Med det konstaterede plasticitetsindeks i størrelsesordenen 41-44 er der ved funderingsarbej-

der, efter nugældende standarder, 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. Forsøgene viser at der er tale om fed ler med et plasticitetsindeks på hhv. 41 og 44% svarende til at materialet nærmer sig grænsen på 50% til meget fed ler. I forbindelse med undersøgelserne d. 30. august 2023 er der tillige foretaget et nivellement langs østfacaden samt syd gavlen. Her ses det at der er en sætning af hovedhuset på 44 mm. fra det nordøstlige hjørne og til sammenbygningen med tilbygningen. Herfra er der en yderligere sætning på 26 mm. mod det sydøstlige hjørne på tilbygningen. Måles der over gavlen på tilbygningen ses det at gavlen mod sydvest alene har sat sig 13 mm. i forhold til det nordøstlige hjørne. Svarende til en differenssætning af gavlen alene på 60 mm fra vest mod øst. 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. Som det ses på ejendommen, er der langs østfacaden i skel en del bevoksning og også større bevoksning som med stor sikkerhed er medvirkende til udtørringen af lerjorden ved og under tilbygningen. Besøger man hjemmesiden Google Street View (... – Google Maps) ser man en tydelig udvikling i beplantningen langs facaden på de fotos der ligger i perioden 2010-2022. Det ses endvidere at der er fældet et større birketræ på naboens ejendom et sted i perioden mellem 2012 og 2019. Såfremt der ikke foretages tiltag til sikring af funderingen enten ved en forøgelse af funderingsdybden, begrænsning i de nærliggende beplantning eller en kombination af disse vil sætningerne utvivlsomt fortsætte".

Det fremgår af mail fra geotekniker til selskabet af 2/11 2023, at "Jeg er ikke enig i at det oprindelige hus ikke sætter sig som FT anfører. Jf. mine opmålinger er der en sætning over den oprindelige gavl på 47 mm fra det nordøstlige hjørne og mod syd hvor tilbygningen starter. Herefter er der yderligere 26 mm. sætning over tilbygningens længde. De revner der er repareret ved og omkring det vindue der er monteret i den oprindelige gavl, vidner for mig om at der forud for FT's overtagelse har været bevægelser i den oprindelige ejendom. I forhold til beplantning

differensernes der ikke i forhold til beplantningers vandoptag, og over at retningslinjerne sigter til løvfældende beplantning. Her tænker jeg ikke at en løvfældende frugtbærende beplantning vil være mindre vandkrævende end eksempelvis et birketræ. Jeg tænker ikke umiddelbart vi får noget ud af at kontakte ... spildevand, idet kloakken er undersøgt".

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, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tilbygningens stabilitet og funderingsforhold, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når man tager hensyn til den skade som selskabet har dækket i 2018. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

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.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren efter sin første anmeldelse i 2018 først anmeldte yderligere sætninger i januar 2023, altså mere end 9 år efter overtagelsen, og at det fremgår af den geotekniske undersøgelse, at årsagen til sætningerne i væsentlig grad kan henføres til udtørring af lerjord under ejendommen som følge af bevoksning på grunden, og at fotos fra internettet viser, at der har været en tydelig udvikling af beplantningen fra 2010 til 2022. 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, 98004 og 100288.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

# Ankenævnet *for* Forsikring

15.

100806

# Ankenævnet *for* Forsikring

16.

100806

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand