

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. april 2025 blev i sag nr. 102124:

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. Den forsikrede ejendom er fra 1890. Der er i 1971-1981 opført en ny bygning (litra B). Ejendommen er overtaget af klageren den 10/2 2022. Klageren har i klageskema af 14/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Skaden startede som er rotteskade men har udviklet sig til en nedrivning af ejendom, da funderingen ikke kan bære huset. Dette er konstateret af både den af forsikringen rekvirerede statiker samt forsikringens taksator der begge tilkendegiver, at der ikke er tale om sætningsrevner. Dette vælger forsikringens klageafdeling at tilsidesætte, og kalde den manglende bæreevne for sætningsskade og anbefaler forstærkning af indvendig bærende søjle hvilket vil medføre at der tilføjes ekstra vægt til et fundament der i forvejen ikke kan bære. Af korrespondancen fremgår det det, at statikeren anbefalede øjeblikkelig forstærkning på grund af sammenstyrtnings fare.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At forsikringen erkender der er tale om manglende bæreevne af fundamentet hvorfor der skal foretages en forstærkning af dette eller alternativt at huset skal rives ned og genopbygges."

I brev af 16/9 2024 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagen vedrører forhold ved ejendommens fundament, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har meddelt dækning til etablering af punktfundament under bærende søjle og dækket stabilisering af 1. salen på ejendommen og finder ikke at klager har påvist, at den tilbudte erstatning ikke er tilstrækkelig samt måden fundamentet er udført på, udgør nærliggende risiko for skade.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1890 beliggende ... den 10. februar 2022. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 19. januar 2022. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Klager anmeldte den 16. januar 2024, at terrændækket havde sat sig (**bilag C**).

Samme dag fremsendte klagers rådgiver en mail med beskrivelse af, at terrændækket havde sat sig, og at der var risiko for, at bygningen ville styrte sammen (**bilag D**) inkl. billeder (**bilag E**).

I starten af februar 2024 blev der afholdt et møde hos klager, hvor klager, DBF's besigtigelseskonsulent samt klagers rådgiver ... deltog. Ved mødet blev det aftalt, at der skulle sættes en statiker på opgaven for at vurdere omfanget af skaden. Referat af mødet udarbejdet af klagers rådgiver fremlægges som **bilag F**.

DBF kontaktede herefter ingeniør ..., der den 15. februar 2024 holdt et møde på adressen sammen med [klagerens rådgiver], klager samt DBF's besigtigelseskonsulent. Referatet fra mødet udarbejdet af [klagerens rådgiver] fremlægges som **bilag G**.

[Selskabets ingeniør] udarbejdede i den forbindelse den 22. februar 2024 kontrolberegninger af etagebjælker samt limtræsdrager (**bilag H**) samt beregninger vedr. forstærkning af etagebjælker og limtræsdragere (**bilag I**). Efterfølgende meddelte [selskabets ingeniør] til DBF, at hverken etagebjælker eller limtræsbjælke havde tilstrækkelig bæreevne.

Herefter kontaktede DBF [entreprenør] for udarbejdelse af tilbud på udbedringen af nødvendige udbedringsarbejder, for at stabilisere 1. etagen herunder søljen.

Tilbud fra den 21. marts 2024 vedr. tagkonstruktionen fremlægges som **bilag J** og tilbud fra den 9. april 2024 vedr. afstivning af ejendom som **bilag K**.

Den 10. april 2024 udarbejdede DBF en besigtigelsesrapport (**bilag L**).

DBF bestilte herefter en boreprøve, for at sikre sig, at funderingen under søjlen var i orden før arbejdet påbegyndtes. [Geoteknisk ingeniørfirma] udarbejdede herefter den 18. april 2024 en rapport som viste, at der var behov for yderligere fundering i form af minipæle eller lign. (**bilag M**).

DBF kontaktede herefter [funderingsfirma] den 22. april 2024 med henblik på udarbejdelse af tilbud på baggrund af konklusionerne i rapporten fra [geoteknisk ingeniørfirma] (**bilag N**). [Funderingsfirma] udarbejdede den 24. april 2024 et tilbud (**bilag O**).

Den 1. maj 2024 fremsendte DBF en erstatningsopgørelse, hvor det bl.a. blev nævnt, at da klager havde overvejet at rive huset ned og opføre en ny bygning, og da priserne fra tømreren var overslagspriser og derfor forbundet med en vis usikkerhed, var DBF indstillet på at forhøje erstatningsbeløbet med 10 %, såfremt klageren valgte at nedrive bygningen (**bilag P**).

Den 4. juni 2024 fremsendte klagers rådgiver en indsigelse til DBF's interne klageafdeling (klagers bilag), som den 20. juni 2024 fastholder dækningsafslaget. Korrespondancen er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække manglende bæreevne af fundamentet, hvorfor der skal foretages en forstærkning af dette eller, alternativt at huset skal rives ned og genopbygges.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 10. februar 2022 var forhold, 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 parcelhus opført i 1971 oprindeligt som staldbygning, som senere er inddraget til beboelse i 1981. I 2004 har man godkendt at opføre en 1. sal og bruge denne til beboelse. I den forbindelse er tagkonstruktionen ændret, og der er påført et stråtekt tag.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen, hvor klager havde fjernet alle konstruktioner i stueetagen, herunder gulvkonstruktionen så der var åbent ned til terrændækket, konstateret, at terrændækket på et tidspunkt havde sat sig.

Der er også ved besigtigelsen konstateret revner i murværket mod vest. I midten af stueetagen befinder sig en bærende limtræssøjle, som bærer 2 vandrette limtræ som understøtter 1. salen på midten. Søjlen er monteret på et mindre punktfundament, som har sat sig.

DBF har efterfølgende sat [selskabets ingeniør] til at undersøge, om 1. salen er dimensioneret korrekt, herunder om der er behov for ekstrarunderbygning af punktfundamentet.

[Selskabets ingeniør] har på baggrund af resultatet af boreprøverne vurderet, at hverken etagebjælkerne og limtræsbjælkerne har tilstrækkelig bæreevne. Hertil viser boreprøverne, at der er behov for punktfundering under søjlen i stueplan.

DBF har efterfølgende, på baggrund af disse konklusioner, indhentet tilbud (bilag J og K), som har dannet grundlag for DBF's erstatningsopgørelse, hvor DBF dækker forstærkning af 1. salen, stabilisering af 1. salen, mens arbejdet pågår, samt ekstra underbygning af punktfundamentet under søjlen (bilag P) mv.

Klager kræver, at DBF bør dække forstærkning af fundamentet og ikke alene et punktfundament under søjlen, som DBF har meddelt dækning til.

DBF finder ikke, at klager har påvist, at der er behov for yderligere underbygning af ejendommens fundament.

Der er alene konstateret, at terrændækket på et tidspunkt har sat sig. Hverken DBF's besigtigelseskonsulent eller [selskabets ingeniør] har fundet tegn på, at der er skader ved fundamentet eller at fundamentet synker.

Hertil vurderer DBF's besigtigelseskonsulent, at terrændækket højest sandsynligt ikke vil sætte sig yderligere fremadrettet, og finder derfor ikke, at forholdet udgør nærliggende risiko for skade fremadrettet.

At terrændækket har sat sig på et tidspunkt, forklarer efter DBF's opfattelse, at der i tilstandsrapportens pkt. 26 er nævnt, at trægulv knirker og fjedrer primært.

Hertil fremgår der følgende i tilstandsrapporten (bilag B):

'Pkt. 44 – Karakter gul – Sokkel er revnet og revnerne går videre op i facaderne mod vest, mod øst og mod syd. Der er risiko for yderligere skadesudvikling.'

Forholdet har den bygningssagkyndige valgt at give karakteren gul, som beskriver alvorlige skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Som følge af de alvorlige revner i sokkel og revner i facaderne, nævnt i tilstandsrapporten, har DBF taget følgende forbehold i policen.

'Da der er konstateret revner/sætningsrevner dækker forsikringen ikke sætningsskader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge, jf. tilstandsrapportens pkt. 44.'

Når klager ikke har dokumenteret, at der er behov for ekstrarfundering af ejendommens fundament, og klager samtidigt gennem oplysningerne i tilstandsrapporten samt policen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, fastholder DBF, at DBF ikke kan tilbyde yderligere dækning, end det DBF allerede har meddelt dækning til, jf. vilkårenes pkt. 4.1 sammenholdt med policeforbeholdet.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens rådgiver har i brev af 17/10 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Som svar på Dansk Boligforsikrings (herefter DBF) svar af 16. september skal vi redegøre for, hvorfor hele bygning skal forstærkes samt etablering af nyt terrændæk eller alternativt helt rives ned.

Begrundelsen for nedrivning af hele bygningen er, at eftersom hele bygningen skal forstærkes samt etablering af nyt terrændæk (lovliggørelse af dette) samt retablering af skader efter rotteskaden, der er sat i bero, da det ikke giver mening at udføre denne, hvis bygningen alligevel skal rives ned, er at udgifterne vil være så store, at der ikke er økonomi i udbedringsløsningen.

Først og fremmest henviser DBF til deres afvisning af skaden, at der i tilstandsrapporten er nævnt revner:

'pkt. 44 – Karakter gul – Sokkel er revnet og revnerne går videre op i facaderne mod vest, mod øst og mod syd. Der er risiko for yderligere skadesudvikling.'

Dette har medført, at DBF har taget følgende forbehold:

'Da der er konstateret revner/sætningsrevner dækker forsikringen ikke sætningsskader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge, jf. tilstandsrapportens pkt. 44.'

Bemærk at BDF ikke dækker sætningsskader!

Jævnfør DBF's Besigtigelsesnotat af 10.04.2024 udført af DBF's ... er konklusionen i rapporten:

'det anmeldte forhold skal tilskrives dårlige jordbundsforhold samt underdimensionering af konstruktionen på 1. sal'

Samt:

'Der ses revner i murværket på facaden mod vest, men ingeniøren mener ikke der er tale om sætningsrevner.'

Det vil sige, at både DBF's byggesagkyndige samt uvildig specialist valgt af DBF konklusion er, at der ikke er tale om sætningsrevner.

Endelig konklusion i DBF's besigtigelsesnotat er, Ejendommen ses ikke lavet efter sædvanlig byggeskik, da bl.a. 1. salen er underdimensioneret, og jordbundsforholdene ikke er tilstrækkelige. Der ses sætninger på terrændæk, og 1. sal, grundet dårlige jordbundsforhold.

Konklusionen er uvildig geoteknisk undersøgelse udført af [geoteknisk ingeniørfirma] den 18.04.2024, ligeledes valgt af DBF er;

'Funderingsforhold:

På grundlag af ovennævnte boreresultater skal følgende dybder være overholdt som angivet i nedenstående skema samt på boreprofiler for at fundering af fundament er udført korrekt på intakte og bæredygtige aflejringer:

Boreprøve 1 terrænkote 9,75 FUK (fundaments underkant) 8,45

OBL (dybden til intakte bæredygtige lag) større end 2,90'

Ovenstående samt konklusionen på udført geoteknisk undersøgelse, denne ligeledes bestilt af DBF, er at fundamentet på bygningen minimum mangler 160 cm i dybden for at nå bæredygtigt lag.

Ud fra ovenstående specialister (valgt af DBF) udtalelser er der ikke tale om sætningsrevner samt at fundamentet ikke er ført til bæredygtigt lag, hvorfor hele fundamentet skal forstærkes, samt etablering af nyt terrændæk da dette ligeledes ikke er udført korrekt, flere steder er der slet ikke terrændæk.

Med hensyn til terrændæk kan det nævnes at fra mødet 15. februar 2024 til møde den 10. april 2024 har terrændækket sat sig yderligere 2-3 cm, og det fortsætter.

Læg hertil, at da statikeren havde besigtiget ejendommen kom der en anbefaling på direkte at forstærke ydervæggene på grund af nedstyrtning risiko. Ydermere har entreprenøren der har afgivet tilbud på forstærkning af 1. salen nævnt i forbehold, at det vurderes, at bygningen på nuværende tidspunkt har risiko for sammenstyrtning hvorfor han ikke kan udføre arbejdet før der er foretaget forstærkning!

Det skal også nævnes, at ved at forstærke 1. salen vil man tilføre bygningen endnu mere vægt på et fundament der i forvejen ikke kan bære belastningen fra 1. salen.

Derfor er den samlede konklusion, at der er bedst økonomi i at rive bygningen ned og genopbygge en ny."

Ankenævnet *for* Forsikring

6.

102124

Selskabet har i brev af 12/11 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager gør gældende, at DBF skal dække etablering af nyt terrændæk, forstærkning af fundament mv.

I tilstandsrapporten er der anført følgende:

'Pkt. 44 – Karakter gul – Sokkel er revnet og revnerne går videre op i facaderne mod vest, mod øst og mod syd. Der er risiko for yderligere skadesudvikling.'

Forholdet har den bygningssagkyndige valgt at give karakteren gul, som beskriver alvorlige skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Som det er beskrevet i tilstandsrapporten, er der alvorlige revner i tre facader mod vest, øst og syd og der er risiko for yderligere udvikling af skaderne.

Da der er konstateret revner/sætningsrevner i ejendommens ydermure, har DBF taget forbehold for dækning af sætningsskader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge, jf. tilstandsrapportens pkt. 44.

DBF finder, at forbeholdet er gyldigt vedtaget, hvilket medvirker til, at klager ikke kan gøre krav på dækning af sætningsskader jf. forbeholdet policen.

Hertil fastholder DBF, at klager i det hele ikke har påvist, at der er behov for efterfundering af ejendommens fundament samt reetablering af terrændækket og dermed de forstærkninger, som klager henviser til og skal i det hele henvise til indholdet af DBF's 1. høringssvar."

Klagerens rådgiver har den 20/11 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi har læst selskabets 2. høringssvar og kan konstatere, at de stadigvæk påkalder sig sætningsrevner, som deres egen uvildige statiker har underkendt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af tilstandsrapport af 19/1 2022 fremgår bl.a.:

BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse (A)	1890	126	64	1	100	226	-
B	Beboelse (B)	1981	100	-	1	55	155	-

...

Ankenævnet for Forsikring

8.

102124

BEBOELSE (B) - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
44		Sokkel er revnet og revnerne går videre op i facaden flere steder mod vest, mod øst og mod syd.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-
...				
BEBOELSE (B) - Stueplan - Køkken				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
47		Gulv er skævt og knirker og fjedrer.	Skaden er af mindre omfang.	-
...				
BEBOELSE (B) - Stueplan - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
49		Gulv er skævt og har sat sig.	Skaden er af mindre omfang.	-
...				
BEBOELSE (B) - Stueplan - Depot				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
50		Gulv er skævt og har sat sig.	Skaden er af mindre omfang.	-
...				
BEBOELSE (B) - Stueplan - Stue				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
55		Gulv er skævt og har sat sig.	Skaden er af mindre omfang.	-
...				
BEBOELSE (B) - Stueplan - Værelse mod nord				
59		Gulv er skævt og har sat sig.	Skaden er af mindre omfang.	-

Ankenævnet for Forsikring

9.

102124

BEBOELSE (B) - 1. sal - Stue				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
60		Gulv er skævt.	Skaden er af mindre omfang.	-

BEBOELSE (B) - 1. sal - Værelse mod nord				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
61		Der er afstand mellem gulv og fodpaneler/-lister og gulv har sat sig.	Skaden er af mindre omfang.	-

BEBOELSE (B) - 1. sal - Gæstetoilet/wc-rum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
62		Gulv er skævt.	Skaden er af mindre omfang.	-

Af skadeanmeldelse af 16/1 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

15/01/2024

Hvordan blev skaden opdaget?

I forbindelse med rotte skade (ligeledes hos jer) gik forsikringstageren i gang med at strippe huset. I forbindelse med denne stripning viser der sig flere meget seriøse fejlkonstruktioner, og i samråd med rådgivende ingeniør besluttede vi at stoppe videre arbejder, på grund af fare for nedstyrtning af ejendomme.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Der kører allerede en verserende rotte skade sag på adressen. Denne skade er fejlkonstruktion der har medført et 'terrændækket' har sat sig, samt at der er steder lige ved bærende søjler hvor der slet ikke forefindes terrændæk. Der tvivles ligeledes om der findes korrekt udført randfundament. OBS OBS der er sendt fotorapport til skade@danskboligforsikring.dk"

Klagerens rådgiver har i mail af 16/1 2024 til selskabet bl.a. anført:

"Som nævnt er forsikringstager gået i gang med at fjerne al isolering, samt rydde rummet i stueetagen, så der kan rotte saneres.

I forbindelse med denne 'stripning' af stueetagen viser der sig så graverende fejlkonstruktioner, at jeg i samråd med rådgivende ingeniør har sagt, at arbejdet skal stoppes, da der er risiko for at bygning vil styrte sammen.

Ankenævnet for Forsikring

10.

102124

Hele huset har sat sig, og der kan stilles spørgsmål omkring bærende bjælker, ligesom det kan formodes, at der ikke er korrekt opført randfundament.

Det foreslås at der bankes ved overgang terrændækket/ydervæg for at dokumentere konstruktionsopbygningen. Dette kan foretages i forbindelse med jeres konsulent besigtiger skaden.

Foto 1 viser hvor meget 'terrændækket' har sat sig.

Foto 2: 'terrændækket' under den bærende søjle.

Foto 3: nærbillede af sætning ved terrændækket!

Manglende terrændækket lige ved siden af den bærende søjle.

Ny sætning ved trappe til første sal.

Bærende bjælker savet over!

Tvivlsom understøtning af bjælkelag til første sal. Vi tør ikke fjerne indskudsbrædderne da det givetvis er dem der sørger for stabilitet.

Konklusion er, at arbejdet ikke kan genoptages før en i har haft jeres konsulent ude for at besigtige skaden, hvorfor I bedes betragte dette som en hastesag, da forsikringstager allerede har haft en urimelig lang behandling tid."

Af mail af 5/2 2024 fra klagerens rådgiver til selskabet og klageren fremgår bl.a.:

"Emne: Mødereferat

Deltagere:

[Klageren] Ejer

[Besigtigelseskonsulent] Dansk Boligforsikring

[Klagerens rådgiver]

...

I forbindelse med anlagt skade vedrørende nedstyrtningssfare skulle ejendommen besigtiget for at klarlægge sagens videre forløb.

Der blev opstillet en krydslinjelaser for at få tal på, hvor meget huset har sat sig. Værste sted var midt i huset hvor der på 3 meters afstand var en niveauforskel på 13 cm. Ellers var der generelt mellem 7-9 cm.

Det kunne konstateres at der siden anmeldelsen (på 14 dage) er sket yderligere sætninger både ved trappe til 1. sal og ved bærende søjle mod nordøst.

Der kunne ligeledes konstateres flere nye revner i ydervæggene.

Der blev gravet op to steder udvendigt for at checke om der er randfundament, det kunne begge steder følges ca. 90 cm ned. Det kan så undre hvorfor der et etableret udvendig sokkel kant, ligesom det ikke kan forklare hvorfor der er lagt 'lecanøddebeton' langs det meste af overgangen terrændæk/ydermur.

Der var ingen tvivl om, at terrændækket er så defekt og mangelfuldt udført, at det skal opbankes såfremt huset skal genopbygges.

Ankenævnet for Forsikring

11.

102124

Der er ligeledes stor tvivl om understøtning for de bærende bjælker, samt samling af udvendig rem, stødt sammen og påbanket et sømbeslag. Generelt er alle detaljer i og omkring bærende søjler og bjælker yderst kritisabel.

Sammenfattende var konklusionen, at der skal sættes statiker på for at komme med en redegørelse for om det kan betale sig at genoprette og genopbygge ejendommen eller det er billigere at rive den ned og opføre en ny.

Vi håber at sagen kan betragtes som en haste sag, da den nu har været i gang i over et år."

Af mail af 15/2 2024 fra klagerens rådgiver til selskabet og klageren fremgår bl.a.:

"Emne: Mødereferat vedrørende statik

...

Deltagere:

[Klageren] Ejer

[Besigtigelseskonsulent] Dansk Boligforsikring

[selskabets ingeniør] Rådgivende Ingeniør

[Klagerens rådgiver]

Dato 15. Februar 2024

...

I forbindelse med anlagt skade vedrørende nedstyrtnings fare blev ejendommen gennemgået med rådgivende ingeniør, for at klarlægge de enkelte konstruktioner.

Der kunne som udgangspunkt allerede ses flere små revner og yderligere sætning ved bærende søjle fra sidste møde afholdt 5. februar 2024.

Det kunne hurtigt konstateres, at terrændækket er så defekt, at det skal opbankes og støbes et nyt efter gældende lovgivning.

Førend det blev konstateret, at den bærende bjælke der bærer næsten 2/3 af 1. salen hviler på et ukurant grundlag på ydervæggen, luftede [selskabets ingeniør], at en mulighed kunne være at genanvende 1. salen.

I den forbindelse skal det nævnes, at vi p.t. har sat Forsikringsnævn sagen i bero, da det ikke vil give mening at udbedre 1. salen og etageadskillelsen hvis hele huset bliver revet ned. Hvis derimod der vil komme en løsning med bevaring af 1. salen, vil rottesagen blive indleveret til forsikringsnævnet, med deraf følgende udgifter til nye vægge, lofter, isolering samt etageadskillelse.

Ovenstående gør sig selvfølgelig også gældende for stueetage.

Ellers kunne der generelt konstateres dårlige samlinger, bjælker hviler ikke ordentligt af på søljen, samt at de nye etageadskillelsesbjælker hviler af på ikke egnet underlag.

Ankenævnet for Forsikring

12.

102124

Den værste er dog hovedbjælken der stort set ikke hviler af på ydervæggen.

Vi blev enige om at udsætte jordbundsundersøgelse til resultatet af statikundersøgelsen er kendt.

Aftalt, at [selskabets ingeniør] vender hurtigt tilbage, hvor efter der tages stilling til sagens videre forløb."

Af tilbud af 21/3 2024 fra entreprenør til selskabet fremgår bl.a.:

"Overslagspris, Sag: [adresse] Udskiftning af tag

Overslagspris lyder som følgende:

Arbejdsløn og materialer:	238.500 kr.
moms:	59.625 kr.
samlet inkl. Moms:	298.125 kr.

for at muliggøre udførsel af arbejdet, fjernes skillevæg og skunkvægge på 1. sal, samt at gulvbelægning fjernes.

Jævnfør beskrivelse fra ingeniør, udføres åbning af gavlvæg, levering og montering af 2 stk. UNP 200 ca. 12 meter lange, som føres ind igennem åbning i gavl.

UNP 200 monteres på hver side af limtræ ved center, på langs af bygningen, som boltes med M16 pr. 300 mm.

UNP 200 opklodses på gavlmur.

Lukning af gavlmur.

Levering og montering af ekstra etagebjælker med spærtræ 45x195 mm ca. pr. 400 mm.

Montering af nyt 22 mm spånpladegulv ca. 90 m².

Montering af nyt 14 mm Tarkett egetræs klikgulv ca. 90 m².

Opbygning af ny skillevæg og skunkvægge på 1. sal med 2 lag gips.

Bortskaffelse af affald.

Bemærkninger:

Det vurderes at bygning på nuværende tidspunkt har risiko for sammenstyrtning og arbejdet vil derfor først blive udført, når bygningen er sikret mod sammenstyrtning.

Tilbuddet indeholder ikke murer-, maler-, el- eller vvs-arbejde eller materialer hertil. Tilbuddet er gældende i 15 dage."

Af tilbud af 9/4 2024 fra entreprenør til selskabet fremgår bl.a.:

"Overslagspris, Sag: [adresse] Afstivning af bygning

Overslagspris lyder som følgende:

Arbejdsløn og materialer:	29.800 kr.
moms:	7.450 kr.
samlet inkl. Moms:	37.250 kr.

Fremstilling og montering af 8 stk. galger til afstivning af bygning.

Galger fremstilles af 4x4 tømmer som fastgøres udvendig på bygningen, og stabiliseres med 1000 liters vandtanke.

Huller i murværk lukkes med byggesilikone, medmindre andet udleveres af bygherre.

Tilbuddet indeholder ikke murer-, maler-, el- eller vvs-arbejde eller materialer hertil. Tilbuddet er gældende i 15 dage."

Af geoteknisk rapport af 18/4 2024 fra ingeniørfirma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

**"Geoteknisk undersøgelse
Skadesrapport**

...

1. Formål:

Formål med undersøgelsen er at give en orientering om jordbundsforholdene i forbindelse med mulig sætningsskadet ejendom. Indeværende undersøgelse omhandler udelukkende undersøgelse af punktfundament midt i eksisterende ejendom.

Den oprindelige ejendom er oplyst, at være opført ca. år 1890. I 1976 er der etableret om-/tilbygning til ejendommen.

2. Boringer/prøvegravninger:

Der er i april 2024 udført 1 stk. boring på stedet, benævnt boring nr. HB1.

Boringen er udført som boring med håndcop.

Boringen er ført til 2,90 meter under betongulv (m.u.g.). Der er udtaget jordprøver i hvert enkelt jordlag, dog maksimalt 0,50 meter mellem de enkelte prøver.

I boringen er der udført styrkeforsøg i alle relevante aflejringer, ligesom betydende lag-grænser er indmålt.

Der er endvidere på stedet udført 1 stk. prøvegravning PG1 til fundamentsunderkant (FUK), hvor der er udtaget jordprøver under FUK.

Resultatet af boring og gravning, inkl. vingeforsøg, er optegnet på vedlagte bore- og graveprofil.

3. Laboratorieforsøg:

På de optagne prøver er der udført geologisk bedømmelse samt bestemmelse af jordens naturlige vandindhold.

Resultaterne af laboratorieundersøgelserne er opstillet på boreprofilerne bagerst i rapporten. Jordprøverne opbevares 14 dage fra dato medmindre andet aftales.

Samtlige prøver er geologisk bedømt og klassificeret iht. DGF Bulletin 1, 'Vejledning i ingeniørgeologisk prøvebeskrivelse', december 2021.

4. Nivellement:

Der er foretaget nivellement til bore- og gravested i relativ system ud fra sokkeloverkant med relativ kote 10.00.

Der er ikke foretaget nivellement af ejendommen til belysning af evt. skævheder/sætninger.

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

102124

5. Geologiske forhold:

I boring HB1 er der under 1,20 meter muldholdigt fyldjord truffet postglacialt ferskvandstørv til boringens slutdybde.

I prøvegravning PG1 er der, ifølge boreleder, truffet 1,10 meter fundament støbt i forskalling af bølgeeternit. Under bølgeeternit træffes kampesten af anslået 20 cm i diameter.

Nedenfor er angivet de forventelige jordbundsforhold i området baseret på geologisk kort fra GeoAtlas.

...

Figur 5.1 Jordartskort fra GeoAtlas. Rød farve indikerer smeltevandssand. Grøn farve indikerer ferskvandstørv.

6. Grundvandsforhold:

I boringen er der konstateret frit vandspejl ved borearbejdets afslutning, som vist i nedenstående skema, samt på boreprofil.

Boring nr.	Terrænkote [m]	Vandstand	
		Kote [m]	Ca. dybde [m]
HB1	9,75	8,75	1,00

Tabel 6.1. Registrerede vandspejl.

7. Funderingsforhold:

På grundlag af ovennævnte boreresultater skal følgende dybder være overholdt som angivet i nedenstående skema samt på boreprofiler for at fundering af fundamentet er udført korrekt på intakte og bæredygtige aflejringer.

Boring nr.	Terrænkote [DVR90]	FUK		OBL	
		Kote [DVR90]	Dybde [m.u.t.]	Kote [DVR90]	Dybde [m.u.t.]
B1	9,75			-	>2,90
PG1	9,75	8,45	Ca. 1,30		

FUK angiver dybden til fundamentsunderkant, mens OBL angiver dybden til intakte bæredygtige lag.

Af ovenstående tabel fremgår det, at punktfundamentet ved gravning PG1/boring HB1 er funderet på blødbundsaflejringer af postglacialt tørv i større mængtighed.

8. Vurderinger

Punktfundamentet ved gravning PG1/HB2 er funderet på ferskvandstørv.

Nedsætning af eternitplader til støbeforskalling indikerer, at fundamentet er af nyere dato, muligvis etableret i forbindelse med renoveringen i 1976. Det kan på baggrund af jordbundsforholdene og fundamentets karakter ikke garanteres, at fundamentet ved undersøgelsespunktet PG1/HB1 er i ro. Størrelsesordenen af et resterende sætningsforløb er vanskelig at vurdere, men et skøn på op til 3 á 6 cm vurderes ikke at være urealistisk. Dette såfremt, at fundamenter ikke merbelastes f.eks. i forbindelse med en renovering/ombygning.

Ankenævnet for Forsikring

16.

102124

Såfremt fremtidige sætninger ikke kan accepteres, må der udføres en fundamentsforstærkning ved nedpressede minipæle e.l.

Generelt

Vi gør opmærksom på, at jordbundsforholdene kan variere fra undersøgelsespunktet.

Der er ikke udført undersøgelser for gulve."

Selskabets besigtigelseskonsulent har i mail af 22/4 2024 til funderingsfirma bl.a. anført:

"Jeg skriver til jer da jeg vil høre om i kan lave en understøbning af et punktfundament inde i et hus på overstående adresse.

Vi har haft en Geo tekniker ude og lave jordbundundersøgelser, som viser at der er behov for understøbning, med mini pæle eller lign. Jeg har vedhæftet deres rapport, så du kan se hvad det drejer sig om.

Vi vil meget gerne bede om et tilbud på arbejdet, hvis i kan lave det. Til info er husets underetage revet ud, så man står direkte på terrændækket. Så burde være til at komme til. Jeg vedhæfter også en plantegning."

Af tilbud af 24/4 2024 fra funderingsfirma til selskabet fremgår bl.a.:

"Vedr.: [adresse]

Produkt Navn	Mængde	Enhed	Listepris	Beløb
Anstilling	1	Stk	DKK 14.000,00	DKK 14.000,00
Rammede pæle Ø159	8	Meter	DKK 600,00	DKK 4.800,00
Treverser	1	Stk	DKK 11.400,00	DKK 11.400,00
Total pris ekskl. moms				DKK 30.200,00

Tilbudsgrundlag

I henhold til mail d 23-04-2024.

Tilbuddet omfatter

Levering, ramning, kapning og udstøbning af 2 stk. Ø159 mm. stål-pæle á 4 m i alt 8 m. 1 stk. HE160B bjælke indstøbt i beton. Bortkørsel af overskydende jord er ikke medregnet i prisen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/4 2024 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsesdato:** 10-04-2024

...

Anmeldt forhold omhandler: Sætning på terrændæk, samt sætning på 1. sal

Anmeldt forhold omhandler bygning:

Litra B

Anvendelse:

Beboelse

Opført i år:

1981

[Oversigtsbillede]

...

Konklusion

Det anmeldte forhold skal tilskrives dårlige jordbundsforhold samt underdimensionering af konstruktionen på 1. sal.

Forsikringstager har fjernet alle konstruktioner i stueetagen, så der er åbent ned til terrændækket. Her ses der en større sætning mellem terrændæk og fundament, der måles op til 5-6cm forskel rundt langs fundamentkanten. Der laves udgravning ved fundamentet, for at ses hvor langt randfundamentet går ned, og det ses at gå mere end 90-100cm i jorden. Der ses revner i murværket på facaden mod vest, men ingeniøren mener ikke der er tale om sætnings revner. I ca. midten af stueetagen ses en bærende limtræssøjle, som bærer 2 vandrette limtræ som understøtter 1. salen på midten. Denne søjle ses monteret på et mindre punktfundament på ca. 1x1meter, forsikringstagers rådgiver anviser 1. salen hvor gulvet ses at have sat sig op til 2-3cm, og derved mistænkes det at punktfundamentet også har sat sig.

[Selskabets ingeniør] er sat på sagen, for at beregne om 1. salen er korrekt dimensioneret, og der er lavet Geo tekniske undersøgelser af jordbundsforholdene. Ingeniøren er kommet frem til at 1. salen ikke er dimensioneret korrekt, og at der skal laves tiltag for at stabilisere den. Der er lavet en handlingsplan, og indhentet tilbud på dette, som ligger på sagen. De Geo tekniske undersøgelser viser at jordbundsforholdene heller ikke er tilstrækkelige, der skal derfor laves ekstra fundering under punktfundamentet, dette er der også indhentet tilbud på, ud fra den rapport som er kommet fra [geoteknisk ingeniørfirma].

Ejendommen er lavet til beboelse i 1981, og 2004 blev der lavet 1. sal.

Ejendommen ses ikke lavet efter sædvanlig byggeskik, da bl.a. 1. salen er underdimensioneret, og jordbundsforholdene ikke er tilstrækkelige.

Der ses sætning på terrændæk, og 1. sal, grundet dårlige jordbundsforhold.

Forholdet har været tilstede ved overtagelsen.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesag 1971 1981 og 2004.

Observationer og målinger

Plantegning

...

Punktfundament som understøtter 1. salen, og hvor der er lavet geo teknisk undersøgelse markeret med rød

Revner i murværk mod vest markeret med blå

Nedgravning ved randfundament markeret med orange

Synlig sætning ved gulv og skillevæg på 1 sal markeret med grøn

Principskitse: konstruktion

...

Tagkonstruktion med hanbåndspær og stråtag.

Gulv på 1. sal med 22mm spånplader. Og klikgulv
Skråvægge og indervægge med gips

Ydervægge i 30 gasbeton blokke
Indv. Forsatsvægge med gips. (Nedtaget af forsikringstager)

Støbt terrændæk
Strøkonstruktion i stueetagen med fyrtræsgulv, er også fjernet af forsikringstager.

Indvendigt

- Foto 1 I stueetagen ses alle vægge og gulvkonstruktioner fjernet ved besigtigelsen, der ses kun skelettet til en bærende væg som står tilbage ca midt i huset
- Foto 2 Mellem terrændæk og fundament ses der større sætningsrevne, der måles lokalt op til 5-6cm forskel
- Foto 3 På ydervæggen mod vest ses der revner, både indvendigt og udvendigt.
- Foto 4 Ejendommen har været plaget af rotter, og det er en af grundene til at man har fjernet hele stueetagen
- Foto 5 Ved besigtigelsen anviser forsikringstagers rådgiver, at der ses sætning på 1. salen, ligesom der ses ved terrændækket
- Foto 6 Der måles sætning på 2-3 cm oppe på 1. salen, særligt i midten
- Foto 7 1. salen ses understøtte af en bærende søjle som støtter under to vandret limtræ som bærer på midten af 1. sal.
- Foto 8 Den bærende søjle ses at stå ned på et punkt fundament på ca 1x1 meter. Midt i stueetagen
- Foto 9 Der laves boreprøver af Geo tekniker, omkring punktfundamentet som viser at der er dårlig jordbund, og at der er behov for ekstra fundering.
- Foto 10 Der sættes ingeniør på at beregne om tagkonstruktionen kan bærer. Beregningerne viser at konstruktionen også skal forstærkes for at være stabil.
- Foto 11 Der bliver lavet udgravninger ved randfundamentet som viser at det går 90-100cm ned i jorden
- Foto 12 Punktfundamentet ses at gå 100-110cm i jorden. Dette ses også i rapporten fra Geo teknikeren

...

Udbedring og økonomi

Ud fra ingeniør beregninger samt Geo rapport skal der laves forstærkninger af 1. sals konstruktionen, samt ekstra fundering omkring punktfundament.

Der ligger udbedringsforslag samt priser på begge dele på sagen."

I mail af 1/5 2024 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Så har vi modtaget det sidste tilbud i sagen og jeg kan derfor nu opgøre din erstatning i sagen. Du har allerede modtaget den geotekniske rapport udarbejdet af [geoteknisk ingeniørfirma], hvorfor jeg alene vedhæfter de indhentede tilbud til denne mail - ønsker du at få udleveret [selskabets ingeniørs] beregninger og anvisninger, så skriv endelig, så fremsender jeg også disse.

Jeg kan se, at der ikke er blevet sendt et dækningstilsagn på sagen, hvorfor jeg starter med denne del:

I forbindelse med en anden verserende sag i bygningen (i Tilstandsrapporten benævnt Beboelse (B)) er der blevet demonteret indervægge og gulvkonstruktion i stueetagen. I den forbindelse opdages og anmeldes at terrændækket har sat sig og flere bærende søjler derfor ikke står på terrændækket længere. Hertil betvivles randfundamentets konstruktion.

Bygningen er opført i 1971, oprindeligt som staldbygning, den er senere inddraget til beboelse i 1981 og i 2004 har man fået godkendt at opføre en 1. sal og bruge denne til beboelse. I den forbindelse er tagkonstruktionen ændret og der er påført et stråtak tag.

[Besigtigelseskonsulent] besigtiger ejendommen d. 05.02.2024 og her ses at terrændækket har sat sig ca. 5 cm sammenholdt med randfundamentet. Hertil ses at de bjælker, som står mellem loft og terrændæk uden at nå terrændækket alene tilhører det gamle staldloft, og derfor ikke har en bærende funktion i forhold til 1. salen. Der ses på ydervæggene ses der revner både på indvendig og udvendig side. Der laves udgravning langs randfundament, hvor det konstateres at gå længere end 90-100 cm under terræn.

Der står en enkelt limtræssøjle ca. i midten af stueetagen, tæt ved trappen til 1. sal. Denne går ned i terrændækket og ved nærmere undersøgelser er det konstateret at det har sit eget punktfundament på ca. 1x1 meter. Denne limtræsbjælke bærer 2 vandrette limtræsbjælker, som understøtter 1. salens midte. På 1. salen anvises at gulvet har sat sig 2-3 cm og derfor tænkes limtræsstolpen også at have sat sig.

Forhold vedrørende fundament, terrændæk, sokkel og vægge for så vidt angår Beboelse (B) er direkte undtaget i din police under særlige undtagelser. Denne undtagelse blev lavet på baggrund af en gul anmærkning omkring revnet sokkel og facade flere steder i tilstandsrapporten. Se tilstandsrapportens side 17, punkt 44.

Forhold, der er undtaget i forsikringspolice, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Se forsikringsbetingelsernes punkt 2.1. De anmeldte forhold omkring terrændækket og randfundament er derfor ikke behandlet yderligere.

Da 1. salen kun er 20 år gammel, er dennes konstruktion undersøgt nærmere ved hjælp fra [selskabets ingeniør]. Det er konstateret at den ikke er korrekt dimensioneret og der skal derfor foretages stabilisering heraf. Forholdet omkring 1. salen udgør derfor en skade under ejerskifteforsikringen, se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og der kan tilbydes dækning til en stabilisering heraf.

[Selskabets ingeniør] har beregnet på 1. salens stabilitet og hvorledes denne forstærkes. I den forbindelse har han også udarbejdet en anvisning for udbedringsmetode. Hertil har vi rekvireret geoteknisk undersøgelse af limtræssøjlen punktfundament, da det er særskilt fra det resterende fundament og limtræssøjlen, der er funderet heri, har en bærende funktion for 1. salen. Det er på nuværende tidspunkt tvivlsomt om det kan understøtte den nuværende 1. sals konstruktion og sikkert at det ikke kan understøtte en forstærket (og dermed tungere) 1. sal. Dette skal ligeledes sikres i forbindelse med ubedringen.

Der er indhentet tilbud på stabilisering/forstærkning af 1. salen fra [ingeniørfirma]. De har som betingelse for udførelse af arbejdet indsat et forbehold om stabilisering af bygningen mens arbej-

det pågår. Dette har vi ligeledes bedt dem om at lave tilbud på, da det er en del af den udbedring, der kan tilbydes dækning for.

Hertil har [funderingsfirma] på baggrund af den geotekniske rapport fra [geoteknisk ingeniørfirma], givet tilbud på sikring af punktfundamentet. Udbedringen omfatter 2 rammede pæle og in travers på pæle som går under fundamentet.

Erstatningsopgørelse:

På baggrund af de forhold, der kan tilbydes dækning til, har vi indhentet tilbud på det arbejde, der skal til for at udbedre. Ved indhentning af tilbud for forstærkning af 1. salen (i tilbuddet fejlagtigt angivet som 'Udskiftning af tag')

Forstærkning af 1. salen:	kr. 298.125
Stabilisering af 1. salen mens arbejdet pågår:	kr. 37.250
Ekstra fundering af punktfundament:	kr. 37.250
Selvrisiko:	kr. -5.000

Følgende beløb vil komme til udbetaling, når arbejdet er udført: kr. 367.625,00

Du har nævnt for både [besigtigelseskonsulent] og mig at du overvejer at rive den nuværende bygning ned og opføre en ny bygning. Hertil kan jeg, som vi har snakket om, sagtens tilbyde at udbetale erstatning på baggrund af dette arbejde.

Da de priserne vi har modtaget fra [entreprenør] er overslagspriser og dermed er forbundet med en vis usikkerhed og er vi indstillet på at forhøje erstatningsbeløbet på baggrund af de 2 tilbud med skønsmæssigt 10 %, såfremt du vælger nedrivning og opførelse af ny bygning.

Erstatningsbeløbet vil i så fald komme til at lyde på samlet set kr. 406.162,50 med fratræk af din selvrisiko på kr. 5.000 ved udbetalingen.

Arbejdet kan sættes i gang nu. Erstatningsbeløbet udbetales, når der foreligger faktura på udført arbejde."

Klagerens rådgiver har i brev af 4/5 2024 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg vil i den forbindelse nævne, at der ligger flere ankenævns kendelse på honorar til rådgiver der har medført ikke ubetydelige ændringer i erstatningsopgørelsen. (3.6.2)

Sideløbende med denne sag har vi ligeledes sag nr ... der midlertidigt er sat i bero, da det ikke vil give mening, at rotte sanere huset der alligevel skal rives ned. Denne skade afviste i først i henhold til jeres betingelser, indtil jeg kom på sagen og henviste til jeres egne betingelser, hvorefter skaden blev dækket.

Det samme gør sig desværre gældende for denne skade, hvor I afviser en skade ved at henvise til jeres betingelser, ved at undlade et ikke uvæsentligt ord.

Jævnfør 3.6.3 tager vi forbehold for merudgifter til genhusning.

I skriver i jeres mail af 1. maj 2024 en delvis afvisning af skaden jf nedenstående.

Med hensyn til jeres mail af 1. maj 2024 citat:

'Forhold vedrørende fundament, terrændæk, sokkel og vægge for så vidt angår Beboelse (B) er direkte undtaget i din police under særlige forhold. De anmeldte forhold omkring terrændækket og randfundament er derfor ikke behandlet yderligere.'

Der står følgende i Ejerskifteforsikring policen under særlige undtagelser:

*'Da der er konstateret revner/sætningsrevner dækker forsikringen ikke **sætningsskader** på ejendommens fundament, terrændæk sokkel og vægge.'*

Dette omskriver i til, at forsikringen ikke dækker forhold vedrørende fundament, terrændæk, sokkel og vægge – med andre ord i undlader ordet sætningsskader og lader forbeholdet være en generel fratagelse af bygningsdelene hvilket er i klar uoverensstemmelse med policen.

Det fremgår jo helt tydeligt af forbeholdet, at forsikringen ikke dækker sætningsskader men at forsikringen dækker alle andre skader jævnfør 3.1.

...

Skaden på ejendommen er ikke bare med nærliggende risiko for at den vil udvikle sig, den er jævnfør både jer selv, jeres rådgiver samt entreprenør, med decideret risiko for sammenstyrtning jf. nedenstående:

Den 15. februar 2024 bliver [klageren] (ejер) ringet op af jeres taksator, der efter samtale med den af jer rekvirerede statiker [selskabets ingeniør], anbefaler at der øjeblikkelig bliver etableret afstivninger af ydervægge for at forhindre sammenstyrtning.

Den 20. februar 2024 fremsender jeg fotodokumentation på den udførte afstivning.

Den 21. marts 2024 tilbud fra [entreprenørfirma]. Bemærkninger: Det vurderes at bygningen på nuværende tidspunkt har risiko for sammenstyrtning og arbejdet vil derfor først blive udført, når bygningen er sikret mod sammenstyrtning.

Den 10.4.2024 Besigtigelsesnotat udført af [besigtigelseskonsulent] Dansk Boligforsikring:

Side 4 Konklusion:

Det anmeldte forhold skal tilskrives dårlige jordbundsforhold samt underdimensionering af konstruktionen på 1. sal. (fejlkonstruktion)

*Der ses revner i murværket på facaden mod vest, men ingeniøren mener **ikke** der er tale om sætningsrevner. (revnerne tillægges fejlkonstruktionen af fundamenterne)*

Ejendommen ses ikke lavet efter sædvanlig byggeskik, da bl.a. 1 salen er underdimensioneret og jordbundsforholdene ikke er tilstrækkelige.

Konklusionen fra den af jer valgt statiker, jeres egen taksator samt geoteknisk rapport er entydig og klar. Her er tale om ikke tilstrækkelig fundering (fejlkonstruktion) samt underdimensioneret 1. salskonstruktion (fejlkonstruktion). Huset har stor risiko for at sammenstyrte – hvorfor det ikke står til at redde, men må rives ned og bygges forfra med korrekt fundering.

Det fremgår med al tydelighed og uden nogen former for tvivl, at skaden er dækket af jeres forsikring hvorfor vi forventer, at I kommer med et fornuftigt udspil til kontanterstatning, så sagen kan afsluttes uden vi skal gennem en retssag med yderligere udgifter og forsinkelser."

I mail af 4/6 2024 fra klagerens rådgiver til selskabet hedder det bl.a.:

"Jeg klagede den 6. maj over en afgørelse på ovennævnte sag, og har sidenhen intet hørt.

Sagen har nu kørt i 1 1/2 år hvilket er fuldstændigt urimeligt.

Den lejer, der skulle være flyttet ind for 1 1/2 år siden, og har været midlertidigt genhuset på matriklen i en til den anledning indkøbt skurvogn, har nu opsagt lejemålet, da han fuldt forståeligt, ikke ønsker at bo i en skurvogn længere. Lejeindtægten samt den forventede lejeindtægt samt udgift til skurvogn forventer vi selvfølgelig, at I erstatter.

Vi havde modtaget en skadesopgørelse der var så mangelfuld og fyldt med fejl, at det grænser til det urimelige. Selvom der udtrykkeligt står overslagspris samt at el- og malerarbejdet ikke er medregnet, er disse udgifter ikke medtaget i den foreslåede 'erstatning'. Lige som rottesagen jeg satte i bero, da det ikke gav mening at køre klagesag/ankenævns sag på en bygning der skal rives ned, ikke er medregnet i erstatningen.

Den af jer anbefalede statiker anbefalede, at der øjeblikkeligt blev opsat forstærkning af ydervæggene på grund af sammenstyrtningsfare da funderingen ikke kan bære vægten fra 1. salen. På trods af dette anbefaler i forstærkning af 1. salen ved at oplægge ekstra bjælker ensbetydende med, at der tilføres mere vægt på væggene der i forvejen ikke kan bære etagevægten. Det giver jo ingen mening og burde være indlysende at dette blot vil medføre sammenstyrtning. Det kan nævnes, at entreprenøren tager forbehold for at udføre arbejdet på grund af sammenstyrtnings fare.

I nævner ligeledes at forsikringstageren har skrevet under på at i ikke erstatter sætningsskader da disse står med gult i tilstandsrapporten. Fejlagtigt skriver I, at I ikke dækker skader på fundament, etagedæk og ydervægge selvom der udtrykkeligt står sætningsskader, og ikke forbehold for ydervægge, etagedæk og fundament. Her er jævnfør den af jer udnævnte statiker samt jeres egen taksator ikke tale om sætningsskader! Samme mistolkning af jeres egne betingelser gjorde sig også gældende med rottesagen, som om man kan tolke betingelserne som man ønsker, hvilket selvfølgelig ikke er tilfældet.

Alt i alt er der så mange fejl og mangler i jeres behandling i sagen, at jeg har anbefalet min klient at køre en retssag i stedet for at afvente klagesagen og forsikringsankenævnet, da der allerede på nuværende tidspunkt er gået 1 1/2 år, og vi stadigvæk står med et ubrugeligt erstatningsmateriale.

Lige fra jeres første afvisning til jeres pr. kulance erstatning og sidenhen også den igangværende sag vedrørende sammenstyrtnings fare, har jeg forbrugt 50 timer på møder, mails og telefonsamtaler disse ud faktureres nu som en aconto betaling."

Selskabet har i mail af 20/6 2024 til klagerens rådgiver bl.a. anført:

"Der er i forbindelse med sagen meddelt dækning til en forstærkning af 1. salen, og hertil også underfundering af punktfundamentet inde i huset, som understøtter førstesalen. Erstatningen er opgjort den 1. maj 2024 til 367.625,00. Hertil bemærker jeg, at der har sneget sig en fejl ind i opgørelsen i den fremsendte mail fra 1. maj 2024, da prisen for punktfunderingen burde have været sat 37.750 kr. inkl. moms, i stedet for 37.250. Jeg formoder, at der er tale om en tastefejl, men erstatningen er rettelig 368.125,00 kr. inkl. moms, hvilket jeg derfor har rettet til på [klagerens] sag.

Der er revner på ydervægge, og sætning i terrændækket. Dette har vi, på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, ikke ønsket at påtage os risikoen for. I tilstandsrapporten er der, foruden anmærkningen i pkt. 44, omkring revner i sokkel/ydervægge, flere anmærkninger om revner (se pkt. 39 og 56 i tilstandsrapporten), skæve gulve, og gulve som har sat sig, både på 1. sal og i stueplan (se blandt andet pkt. 47, 49, 50, 55, 59, 60, 61, 62 i tilstandsrapporten).

Jeg forstår klagen således, at der ønskes dækning til reparation af revner, fordi der, efter jeres opfattelse ikke skulle være tale om sætningsrevner. Som jeg ser det, er det netop sætningsskader der er tale om. Uanset dette, er revnerne og skævhederne, herunder også revnen mod vest, som du eksplicit nævner, omtalt i tilstandsrapporten, og allerede af den grund, kan der ikke tilbydes dækning, jf. betingelsernes pkt. 4.1.

Den geotekniske rapport vi har indhentet, relaterer sig til forholdet omkring første salen – og det punktfundament som understøtter etageadskillelsen, som der altså er meddelt dækning til. Disse forhold vedrører ikke sætninger, herunder randfundering eller lignende af huset generelt og forholder sig ikke til andet end punktfunderingen og den nødvendige forstærkning som følge af arbejderne ved 1. salen.

Jeg mener ikke, at der er dokumenteret skader ud over det som er dækket ved 1. salen, og ud over det, som vores kunde er blevet oplyst om i tilstandsrapporten, og som vi har taget forbehold for i forsikringspolisen.

Jeg kan derfor ikke kritisere, at skadesbehandleren har afvist at dække yderligere forhold.

Når dette er sagt, kan jeg se, at du i en mail til os har beskrevet, at malerarbejder og el- arbejder, som er nødvendige for arbejderne omkring 1. salen, ikke er indeholdt i erstatningsopgørelsen. Det er korrekt, at der i de fremsendte overslagspriser ikke er indeholdt malerarbejde og el-arbejde.

Det fremgår af sagen, at der har været en samtale med skadesbehandleren vedrørende malerarbejder, idet der har været en drøftelse omkring vores kundes ønske om at nedrive huset.

Dette har ført til, at skadesbehandleren, i tilfælde af, at [klageren] skulle vælge at rive huset ned, fremfor at udføre forstærkning af førstesalen, har tilbudt at opgøre 10 % yderligere til af overslagsprisen, som [klageren] i så fald kan anvende som et tilskud, til den dyrere løsning med nedrivning – ud over dette er der dog ikke taget konkret stilling til omfanget af malerarbejder og eventuelle el-arbejder.

Så vidt jeg kan se, drejer det sig om skillevæggen og skunkvægge, samt et område ved gavlen, hvor der skal males, hvis løsningen med forstærkning bliver aktuel. Jeg kan ikke helt udlede, i hvor stort et omfang der er el arbejder, som er nødvendige.

Som jeg ser det, vil omkostningerne til maler og eventuelle el-arbejder dog formegentlig godt kunne holdes indenfor de ekstra 10 %, som skadesbehandleren har tilbudt, i tilfælde af at huset rives ned. For at udelukke tvivl om omfanget og omkostningerne til maler- og el- arbejder, vil jeg foreslå at håndværkeren og konsulenten får beskrevet, hvilket malerarbejde og el-arbejde der er nødvendigt for løsningen med forstærkning af 1. salen, og at erstatningen i stedet opgøres efter de konkrete tilbuds- og overslagspriser, fremfor den løsning som skadesbehandleren har foreslået med en skønsmæssig opgørelse på yderligere 10 % af overslagspriserne.

Jeg har derfor bedt skadesbehandleren om at se nærmere på dette, så det kan blive vurderet om der er behov for yderligere arbejde. Skadesbehandleren vil skulle drøfte omfang mm. med konsulent og håndværker, der kan fastsætte en pris på de nødvendige øvrige arbejder (maler- og eventuelle el-arbejder) og I vil derfor blive kontaktet af skadesbehandleren angående dette, når dette er færdigbehandlet og der ligger en erstatningsopgørelse klar.

Jeg kan ligeledes se, at du ønsker vi skal tage stilling til dækning af rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand, jf. betingelsernes pkt. 3.6.2. Jeg forstår, at det både vedrører sag 3, angående rotter og sag 4.

Du beskriver, at du har forbrugt mere end 50 timer. Jeg kan dog ikke se, at vi har modtaget rapporter og lignende fra dig, og jeg har heller ikke modtaget en timespecifikation, eller en faktura-kopi, som dokumentation for dit krav.

Udgifter til teknisk bistand kan være dækket, når det har været rimeligt og nødvendigt, for vores afgørelse i sagen. Det betyder derfor også at tid som er forbrugt på fremsendelse af rykkere, telefonsamtaler, drøftelser med vores kunde og lignende, typisk ikke vil kunne dækkes i denne forbindelse, når det ikke har bidraget til vores vurdering af sagen.

Jeg har gennemgået sagen, og som en mindelig løsning kan jeg tilbyde skønsmæssigt at opføre 5.000 kr. inkl. moms til [klageren], som dækning for rimelige og nødvendige udgifter til din bistand i forbindelse med i forbindelse med både denne sag og sagen vedrørende rotter. Beløbet kan komme til udbetaling til [klageren], ved fremsendelse af faktura-kopi, som dokumentation for erstatningens anvendelse, sammen med hans registrerings- og kontonummer.

For så vidt angår jeres krav om tabte lejeindtægter, er tale om et indirekte tab, som ikke kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen.

I det tilfælde, at der fortsat er uenighed omkring vores afgørelse, har [klageren] mulighed for at indgive en klage til Ankenævnet for Forsikring. ... Jeg bemærker dog, at der fortsat mangler afklaring vedrørende malerudgifter mm., som beskrevet ovenfor, og at afgørelse hertil må afvente at I hører fra skadesbehandleren angående dette."

Af policen fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse

...

Da der er konstateret revner/sætningsrevner dækker forsikringen ikke sætningsskader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge, jf. tilstandsrapportens pkt. 44."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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.

...

4. Undtagelser fra dækning

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 ufyldstgørende, 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."

Nævnet udtaler:

Bygning litra B er opført i 1971 som staldbygning og er i 1981 inddraget til beboelse. I 2004 er der etableret 1. sal til beboelse. Bygningen har støbte randfundamenter og betondæk. 1. salen er understøttet af en limtræsbjælke på et betonpunktfundament i midten af bygningen.

Klageren overtog ejendommen den 10/2 2022 og har fjernet isolering, strøgulvkonstruktion og forsatsvægge med gips i stueetage for sanering efter rotter. Klageren har den 16/1 2024 anmeldt, at der i den forbindelse er konstateret graverende fejlkonstruktioner i forhold til mangelfuld understøtning af 1. salen, mangelfuld fundering og at terrændækket har sat sig. Selskabet har tilbudt at dække en forstærkning af 1. salen (298.125 kr.), stabilisering af 1. salen under udbedringsarbejdet (37.250 kr.) og ekstra fundering af punktfundamentet (37.750 kr.), i alt 368.125 kr. efter fradrag af selvrisiko på 5.000 kr. Selskabet har tilbudt, at erstatningsbeløbet forhøjes skønsmæssigt med 10 % for ekstraarbejder som bl.a. maler- og el-arbejde, hvis klageren vælger at nedrive og opføre en ny bygning. Alternativt kan udgifter til ekstraarbejder fast-

sættes ved indhentelse af tilbud. Klageren ønsker, at selskabet anerkender, at randfundamentet mangler bæreevne og skal forstærkes, eller at bygningen alternativt skal rives ned og genopbygges.

Klageren har anført, at fundamenterne ikke er ført til bæredygtigt lag, hvorfor der er behov for at forstærke fundamenterne – så meget desto mere, når man vil forstærke 1. salen og påføre yderligere vægt. Klageren har anført, at statikeren har anbefalet at forstærke ydervæggene, idet der er nedstyrtningssfare, og at entreprenøren har meddelt, at han kun vil udføre arbejdet med forstærkning af 1. salen, hvis ydervæggene forstærkes. Der skal videre etableres et nyt terrændæk, da dette ikke er udført korrekt. Klageren har anført, at selskabets ingeniør og selskabets besigtigelseskonsulent begge har konkluderet, at der ikke er tale om sætningsrevner i bygningens murværk. Klageren har anført, at selskabet derfor ikke kan afvise at yde dækning for fundamenterne med henvisning til, at der er tale om en sætningsskade, jf. forsikringens forbehold for sætningsskader.

Selskabet har afvist yderligere dækning. Selskabet har tilbudt erstatning for forstærkning af 1. salen og forstærkning af punktfundamentet på grundlag af statiske beregninger fra selskabets ingeniør og anbefalinger fra et geoteknisk ingeniørfirma. Selskabet har anført, at der ikke er dokumenteret et behov for ekstrarundering af randfundamenter, og at klageren gennem oplysningerne i tilstandsrapporten og policeforbeholdet har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. Selskabet har i policen taget forbehold for dækning af sætningsskader på blandt andet fundament og terrændæk, hvorfor klageren ikke kan gøre krav på dækning af sætningsskaderne på betondækket.

Det fremgår af mødereferat af 5/2 2024 fra klagerens rådgiver, at "Der blev opstillet en kryds-linjelaser for at få tal på, hvor meget huset har sat sig. Værste sted var midt i huset hvor der på 3 meters afstand var en niveauforskel på 13 cm. Ellers var der generelt mellem 7-9 cm. Det kunne konstateres at der siden anmeldelsen (på 14 dage) er sket yderligere sætninger både ved trappe til 1. sal og ved bærende søjle mod nordøst. Der kunne ligeledes konstateres flere nye revner i ydervæggene. Der blev gravet op to steder udvendigt for at checke om der er randfun-

dament, det kunne begge steder følges ca. 90 cm ned. ... Der var ingen tvivl om, at terrændækket er så defekt og mangelfuldt udført, at det skal opbankes såfremt huset skal genopbygges. Der er ligeledes stor tvivl om understøtning for de bærende bjælker, samt samling af udvendig rem, stødt sammen og påbanket et sømbeslag. Generelt er alle detaljer i og omkring bærende søjler og bjælker yderst kritisabel."

Det fremgår af mødereferat af 15/2 2024 fra klagerens rådgiver, at "I forbindelse med anlagt skade vedrørende nedstyrtningens fare blev ejendommen gennemgået med rådgivende ingeniør, for at klarlægge de enkelte konstruktioner. Der kunne som udgangspunkt allerede ses flere små revner og yderligere sætning ved bærende søjle fra sidste møde afholdt 5. februar 2024. Det kunne hurtigt konstateres, at terrændækket er så defekt, at det skal opbankes og støbes et nyt efter gældende lovgivning. Først blev konstateret, at den bærende bjælke der bærer næsten 2/3 af 1. salen hviler på et ukurant grundlag på ydervæggen, luftede [selskabets ingeniør], at en mulighed kunne være at genanvende 1. salen. ... Ellers kunne der generelt konstateres dårlige samlinger, bjælker hviler ikke ordentligt af på søjlen, samt at de nye etageadskillelsesbjælker hviler af på ikke egnet underlag. Den værste er dog hovedbjælken der stort set ikke hviler af på ydervæggen".

Det fremgår af geoteknisk rapport af 18/4 2024, at undersøgelsen omhandler punktfundamentet midt i ejendommen. Ved boring HB1 konstateres 1,2 m muldholdigt fyldjord og herefter postglacialt ferskvandstørv til boringens slutdybde på 2,9 m. Oversiden af bæredygtige lag er >2,9 m. Ved prøvegravning PG1 konstateres 1,10 m betonfundament støbt i forskalling, hvorunder der træffes kampsten af anslået 20 cm i diameter. Ingeniørfirmaet vurderer, at "Punktfundamentet ... er funderet på ferskvandstørv. ... Det kan på baggrund af jordbundsforholdene og fundamentets karakter ikke garanteres, at fundamentet ved undersøgelsespunktet PG1/HB1 er i ro. Størrelsesordenen af et resterende sætningsforløb er vanskelig at vurdere, men et skøn på op til 3 á 6 cm vurderes ikke at være urealistisk. Dette såfremt, at fundamenter ikke merbelastes f.eks. i forbindelse med en renovering/ombygning. Såfremt fremtidige sætninger ikke kan accepteres må der udføres en fundamentsforstærkning ved nedpressede minipæle e.l."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/4 2024, at "der er åbent ned til terrændækket. Her ses der en større sætning mellem terrændæk og fundament, der måles op til 5-6cm forskel rundt langs fundamentkanten. Der laves udgravning ved fundamentet, for at ses hvor langt randfundamentet går ned, og det ses at gå mere end 90-100cm i jorden. Der ses revner i murværket på facaden mod vest, men ingeniøren mener ikke der er tale om sætnings revner. I ca. midten af stueetagen ses en bærende limtræssøjle, som bærer 2 vandrette limtræ som understøtter 1. salen på midten. Denne søjle ses monteret på et mindre punktfundament på ca. 1x1meter, forsikringstagers rådgiver anviser 1. salen hvor gulvet ses at have sat sig op til 2-3cm, og derved mistænkes det at punktfundamentet også har sat sig. ... Ingeniøren er kommet frem til at 1. salen ikke er dimensioneret korrekt, og at der skal laves tiltag for at stabilisere den. Der er lavet en handlingsplan, og indhentet tilbud på dette, som ligger på sagen. De Geo tekniske undersøgelser viser at jordbundforholdene heller ikke er tilstrækkelige, der skal derfor laves ekstra fundering under punktfundamentet, dette er der også indhentet tilbud på, ud fra den rapport som er kommet fra [geoteknisk ingeniørfirma]. ... Ejendommen ses ikke lavet efter sædvanlig byggeskik, da bl.a. 1. salen er underdimensioneret, og jordbundsforholdene ikke er tilstrækkelige. Der ses sætning på terrændæk, og 1. sal, grundet dårlige jordbundsforhold".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 44 med vurderingen "Gult hus", at "Sokkel er revnet og revnerne går videre op i facaden flere steder mod vest, mod øst og mod syd. Der er risiko for yderligere skadesudvikling".

Det fremgår af policen: "Særlig undtagelse ... Da der er konstateret revner/sætningsrevner dækker forsikringen ikke sætningsskader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge, jf. tilstandsrapportens pkt. 44."

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for rigtigheden og størrelsen på sit krav om forsikringsdækning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han har krav på yderligere erstatning end tilbudt af selskabet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har opgjort en erstatning for en forstærkning af 1. salen og for en forstærkning af punktfundamentet på baggrund af statiske beregninger, geotekniske undersøgelser og konkrete udbedringstilbud fra entreprenør. Klageren har ikke godtgjort, at selskabets erstatningstilbud for disse anerkendte skadeforhold er utilstrækkeligt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at randfundamenterne er utilstrækkelige, således at der foreligger nærliggende risiko for skade i form af fremtidige sætninger af randfundamenter. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække en ekstrarunding af randfundamenter.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at der er foretaget prøvegravninger ved randfundamenter ved nordøst og sydøst, der viser fundering til 90-100 cm dybde. Det anføres i rapporten, at der ses revner i murværket mod vest, men ingeniøren mener ikke, at der er tale om sætningsrevner. For så vidt angår den geotekniske undersøgelse angår denne punktfundamentet midt i bygningen. Der foreligger ikke geotekniske undersøgelser af randfundamenter, der statuerer nærliggende risiko for skade.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at selskabet på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger har taget et policeforbehold, så forsikringen ikke dækker "sætningsskader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge". Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække en udbedring af terrændækket, idet nævnet må lægge til grund, at skadeforholdet ved terrændækket udgør en sætningsskade, idet terrændækket – som anmeldt af klageren – har sat sig.

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 :

Ankenævnet *for* Forsikring

30.

102124

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings