

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. juni 2025 blev i sag nr. 102717:

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 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klagebrev af 4/12 2024 har klageren bl.a. anført:

"Vi skal hermed indbringe Dansk Boligforsikrings afgørelse vedrørende Police ..., da vi er uenige i afgørelsen. Sagen vedrører vores ejendom, [adresse].

Det er vores påstand, at de pågældende revner er en forsikringsberettiget skade.

Dansk Boligforsikrings afgørelse har været påklaget til selskabets interne kvalitets- og klageafdeling, der meddelte deres afgørelse den 6. november 2024, der fastholder den oprindelige afgørelse i sin helhed.

Det er vores opfattelse, at Dansk Boligforsikring ikke har inddraget alle oplysninger i deres vurdering af sagen. Huset er opført i 1952, og i 1966 blev der tilbygget en garage, der er blevet gravet ind i jorden ved siden af huset, og man har derfor Ternet jord, så fundamentet ikke ligger så dybt, som på det tidspunkt, hvor huset blev opført, hvilket indiskutabelt har øget risikoen for sætnings-skader på ejendommen. Det er vores opfattelse, at det støbte betondæk ikke har samme sikring som det oprindelige fundament, hvilket der skulle have været taget højde for i forbindelse med byggeriet. Der foreligger derfor en udførelsesfejl ved ejendommen, hvorfor der foreligger en forsikringsberettiget skade.

Dansk Boligforsikrings interne kvalitets- og klageafdeling har lagt vægt på, at sætningsskaderne først er konstateret og anmeldt mere end 5 år efter, at vi overtog huset, hvilket er uden betydning, da ejerskifteforsikringen er tegnet for 10 år, og manglen (udførelsesfejlen), jf. ovenstående, var til stede på overtagelsestidspunktet.

Ankenævnet for Forsikring

2.

102717

Afgørelsen er også modstridende med de faktuelle oplysninger, da [ingeniørfirma] vurderer, at man ved opførelsen af garagen har forøget risikoen for, at der ville ske udtørring af jorden under krybekælderen, da jorden ikke længere i samme omfang er beskyttet mod udtørring af fundamentet og jorden udenfor fundamentet, hvilket Dansk Boligforsikring også medgiver i deres afgørelse. I samme forbindelse medgiver Dansk Boligforsikring også, at *'Det er formentligt korrekt, at det støbte betondæk i garagen, ikke yder samme beskyttelse mod udtørring som den jord, der er fjernet, men det bemærkes, at det samme gælder for det betondæk, der er støbt i bunden af krybekælderen. Der ses ikke at være udlagt nogen form for membran over betondækket, og udtørring vil derfor i lige så høj grad kunne ske gennem dækket.'*

Det er vores opfattelse, efter drøftelse med fagkyndige, at der skulle have været fokus på dette, da

garagebyggeriet blev foretaget i 1966. Hvis dette ikke er tilfældet, vil der stadigvæk være tale om en forsikringsberettiget skade, da, hvilket Dansk Boligforsikring også medgiver, der er tale om ældre sætningsrevner, som tidligere har været repareret, og som nu er genopstået, hvilket derfor ikke kan anses som at have været udbedret korrekt, og det er derfor vores opfattelse, at manglen var tilstede på overtagelsestidspunktet.

Vi imødeser en afgørelse i sagen."

Selskabet har den 30/1 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører sætningsrevner, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at årsagen til revnerne skyldes, at ejendommen er opført på lerholdig jord, som befinder sig udenfor bygningen, samt at skaderne er opstået efter overtagelsen.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1952 beliggende [adresse] den 1. januar 2019. I forbindelse med handlen tegnede klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 6. december 2018.

Police fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 5. juli 2024 og dermed 5½ år efter overtagelsen anmeldte klager, at der i løbet af de sidste par måneder var opstået sætningsskader i køkken, stue og kælder. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C** og fotos vedlagt anmeldelsen som **bilag D**.

Den 19. juli 2024 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag E**.

Den 31. juli 2024 afviste DBF dækning, da årsagen til skaderne skyldtes forhold ved grunden, samt at revnerne var opstået efter overtagelsen. Klager vendte tilbage den 9. august 2024 og oplyste, at huset ifølge naboer tidligere havde været repareret for sætningsrevner.

Sideløbende havde klager anmeldt sætningsskaderne til naturskaderådets tørkeordning, som den 26. august 2024 afviste dækning med henvisning til, at revnerne ikke vurderedes at have betydning for ejendommens konstruktionsmæssige bæreevne eller stabilitet (**bilag F**).

Den 2. september 2024 fremsendte klager en rapport fra [ingeniørfirma] (**bilag G**).

DBF fastholdt herefter dækningsafslaget den 4. september 2024. Afgørelsen påklages den 14. oktober 2024 til DBF's interne klageafdeling, som den 6. november 2024 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag H**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af sætningsrevner samt efterfundering af ejendommen til forebyggelse af, at den lerholdige jord under bygningen ikke tørrer ud og forårsager fremtidige sætninger af ejendommen ved tørkeperioder.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. januar 2019 var forhold ved ejendommens fundering, 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 fra 1952, hvor der er tilbygget en garage langs den sydvendte gavl i 1968. Ejendommen er opført med sadeltag og ydermuren opført med tegl/kalksandsten. Fundamentet er udført med beton, og ejendommen er opført med hhv. kælder og krybekælder.

På tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen har der, jf. oplysningerne i tilstandsrapporten dateret den 6. december 2018, været følgende skader, som kan relatere sig til sætning af ejendommen:

Pkt. 2.1 Facader/gavle. K2. Tegloverligger / fuger over kældervindue mod vejen er revnet. Note: Revner skal reparerer så yderligere udvikling og uhensigtsmæssig opfugtning undgås.

Pkt. 4.2 Sokkel. K1. Der ses en mindre sætningsrevne i sokkel bla. under køkkenvindue Note: Mindre sætningsrevner er almindeligt forekommende i ældre bygninger. Revnedannelsen skønnes at være i ro, mindre udvikling over en længere årrække kan dog forekomme

Pkt. 5.1 Kælder. Gulvkonstruktion/-belægning. K2. Der er ujævnt gulv under tæpper i værelse i kælder.

Pkt. 6.1 Vådrum. K2. Der er revnede gulvklinter samt gulvklinter med begrænset vedhæftning til underlaget i bryggers i kælderen Note: Der er tale om mindre revnedannelser i områder der ikke er vandbelastet

Pkt. 7.1 Sekundære bygningsdele (bygning B – garage) K2. Trægulvet i stueplan knirker / fjedrer / er eftergivende ved belastning. Note: Let ujævne, knirkende og fjedrende gulve er almindeligt forekommende i ældre bygninger

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 19. juli 2024 konstateret (bilag E), at der er revner i vægge i køkken/stue samt revner i vægge i kælderen. Konsulenten vurde-

rer, at der efter klagers overtagelse af ejendommen er sket en udtørring af lerholdig jord under bygningen, hvilket er årsag til revnerne i kælderen og i stueetagen.

Klager har fremlagt rapport fra [ingeniørfirma] fra den 13. august 2024 (bilag G). [Ingeniørfirma] har ligesom DBF's besigtigelseskonsulent konstateret revner i stueetagen og kælderen. Hertil har rådgiveren også konstateret revner i garagen.

[Ingeniørfirma] har i den forbindelse konkluderet følgende som årsag til revnerne:

Revnerne vurderes at være forårsaget af bevægelser af det meget fede ler i form af udtørningsvind forårsaget af det underliggende tørre sand i kombination med tørre perioder og den løvfældende bevoksning.

Som det fremgår af de to notater, er der enighed mellem DBF's konsulent samt klagers rådgiver om, at årsagen til sætningsrevnerne anmeldt til DBF skyldes udtørring af den lerholdige jord under ejendommen.

Hertil har klager fremlagt afgørelse fra naturskaderådets tørkeordning (bilag F), som har haft en taksator til at besigtige de anmeldte revner. Naturskaderådet har på baggrund af taksatorens vurdering konkluderet, at revnerne ikke har betydning ejendommens konstruktionsmæssige bæreevne eller stabilitet og afvist dækning af den grund.

Som det også fremgår af rapporten fra DBF, er der ikke konstateret sætningsrevner i ydervæggene, som kunne pege på, at ejendommen er fejlfunderet og dermed synker, hvilket efter DBF's opfattelse harmonerer med naturskaderådets konklusion.

Samlet gør DBF gældende, at undersøgelserne dokumenterer, at årsagen til revnerne i bygningen skyldes forhold ved grunden i form af udtørring af lerjord under bygningen, herunder at de anmeldte revner ikke har betydning for bygningens bæreevne eller stabilitet.

Når årsagen til revnerne i bygningen skyldes forhold ved grunden, er der ikke dækning, jf. vilkårenes pkt. 2.2. Hertil udgør bevægelserne af ejendommen, som følge af udtørringen af lerjorden, heller ikke nærliggende risiko for skade, når disse ikke har betydning for bygningens stabilitet og bæreevne.

Klager gør gældende, at revnerne var til stede ved overtagelsen, da sælgeren af ejendommen har oplyst, at de tidligere har repareret revner i ejendommen og derfor bør være dækket af DBF.

At klager har fået oplyst af sælger, at sælger tidligere har repareret revner i ejendommen ændrer ikke på, at revnerne først er genopstået 5½ år efter overtagelsen, og at revnerne, jf. DBF's besigtigelseskonsulent og [ingeniørfirma], er opstået som følge af forhold ved grunden.

Hertil er der, jf. oplysningerne i tilstandsrapporten, beskrevet revner i sokkel, tegloverligger samt revnede gulvklinker i pkt. 2.1, 4.2 samt 6.1, som efter DBF's opfattelse kan relatere sig til de skader, som klager nu har anmeldt til DBF. Revnerne nævnt i tilstandsrapporten er ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Ud over at revnerne er nævnt i tilstandsrapporten, har revnerne, som har været repareret af sælger, ikke haft betydning for husets brugbarhed i de 5½ år, som klager har boet i huset og kan derfor ikke anses for at have været til stede på overtagelsestidspunktet.

Når forsikringen ikke dækker skader, som er opstået efter overtagelsen, og som i øvrigt skyldes forhold ved grunden, og revnerne først er anmeldt 5½ år efter overtagelsen, og det er helt sædvanligt, at der kan forekomme større eller mindre problemer med revner i ejendomme af samme alder og byggemetode opført på lerholdig jord, dækker forsikringen ikke udbedringen af revnerne i ejendommen, jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 2.2.

[Ingeniørfirma] gør gældende, at medvirkende årsag til sætningerne af terrændækket er, at fundamentsunderkanten i huset, opført i 1952, befinder sig 0,6 meter under gulvet i garagen. Denne konstruktion kan ifølge [ingeniørfirma] medvirke til udtørring af leret under bygningen, når der ikke længere er jord op af fundamentet, som kan holde på fugten, men i stedet en garage. Billede af ejendommen inkl. garagen fremlægges som **bilag I**.

Som det også fremgår af rapporten fra [ingeniørfirma] på side 3, var det først i 1970'erne, at man fik kendskab til, at udtørring af lerholdig jord under bygninger kunne forårsage revner og sætninger i huse.

Når det på tidspunktet for opførelsen af garagen i 1968 ikke var normalt at undersøge undergrunden for lerholdig jord, og da ejendommen derfor er opført lovligt og efter sædvanlig byggemetode på opførelsestidspunktet, udgør den omstændighed at garagen er placeret lavere end selve beboelsen ikke et forhold, som nedsætter ejendommens byggetekniske værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF gør samlet gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. januar 2019, ud over skaderne nævnt i tilstandsrapporten, var forhold ved selve ejendommen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Når årsagen til de anmeldte forhold i øvrigt skyldes forhold ved grunden, fastholder DBF afvisning af det anmeldte forhold.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 8/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Udgangspunktet for ejerskifteforsikringens dækning er, at skaden allerede var til stede på ejendommen ved overtagelsesdagen, og at denne skade ikke var beskrevet i tilstandsrapporten. Dansk Boligforsikring peger i deres besvarelse på en række forhold, der er omtalt i tilstandsrapporten. Det skal i den forbindelse bemærkes, at der generelt er tale om 'mindre revnedannelser', hvor mindre udvikling over en længere årrække kan forekomme.

Det er derfor vores opfattelse, at der ikke er sammenhæng mellem disse omtalte skader, og den skade, som nærværende sag vedrører. Dette skal ses i lyset af, at der ikke er forløbet en længere årrække fra overtagelsestidspunktet, og der er i hvert fald ikke tale om en mindre udvikling i de i tilstandsrapporten omtalte skader.

Det er fortsat vores opfattelse, at skaderne allerede var til stede på overtagelsestidspunktet, hvilket begrundes med vores naboers erklæringer om, at ejendommen tidligere har været udbedret for sætningsrevner. Der er intet, der indikerer, at sætningsskaderne er udbedret korrekt dengang.. Skaderne har derfor været underliggende fra overtagelsesdagen.

[Ingeniørfirma] har i deres rapport konstateret, at fundamentet kun er 0,6 meter under gulv i garagen, hvilket er *'formodentlig særlig kritisk i forhold til udtørring ind under bygningen, da fundamentet normalt 'skærmer' mod udtørring under gulvet'*.

Dansk Boligforsikring påpeger ift. garagen i henhold til [ingeniørfirma]s rapport på side 3, at det først var i 1970'erne, at man fik kendskab til, at udtørring af lerholdig jord under bygninger kunne forårsage revner og sætninger i huse.

På trods af ovenstående skulle opførelsen af garagen dog leve op til det daværende bygningsreglement (BR 66). Det følger af BR 66 pkt. 5.3.1 om fundamenter, at fundamenter skulle føres til frostfri dybde. Når ikke særligt jordbundsforhold eller klimatiske forhold begrunder en større dybde, kan 90 cm. under færdigt terræn anses som frostfri dybde.

Det er således vores opfattelse, at opførelsen af garagen ikke lever op til kravene i det daværende bygningsreglement. Dette har den konsekvens, at der ikke er tilstrækkelig sikring mod frost og udtørring. Det er også i denne del af huset, hvor sætningsrevnerne løber fra. Det er således fortsat vores opfattelse, at revnerne skyldes manglende fundament, som der skulle have været."

Selskabet har i brev af 31/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at fundamentsdybden i garagen alene er på 0,6 m jf. rapporten fra [ingeniørfirma] (bilag G).

I den forbindelse henviser klager til følgende afsnit i rapporten fra [ingeniørfirma] (bilag G): Fundamentsunderkant forventes derfor ca. 1,3 á 1,4 m. under udvendigt terræn og kun ca. 0,6 m. under gulv i garage. Sidstnævnte er formodentligt særlig kritisk i forhold til udtørring ind under bygningen, da fundamentet normalt 'skærmer' mod udtørring.

DBF vurderer alene, at udtalelse fra [ingeniørfirma] peger på, at fundamentet i garagen er placeret længere nede end husets fundament, da garagen har en lavere placering end selve huset, hvilket fremgår af foto af huset set fra vejen (bilag I).

Da DBF ikke ud fra rapporten kan se, at [ingeniørfirma] i det hele taget har undersøgt fundamentsdybden i garagen, har DBF den 28. marts 2025 bedt [ingeniørfirma] svare på supplerende spørgsmål (**bilag J**).

Som det fremgår af svaret fra [ingeniørfirma] er fundamentsdybden i garagen slet ikke undersøgt og [ingeniørfirma] har derfor heller ikke konstateret, at fundamentet ikke er ført til frostfri dybde.

At klager nu gør gældende, at fundamentet ikke er ført til frostfri dybde, beror derfor på en misforståelse fra klagers side af konklusionerne i rapporten fra [ingeniørfirma].

DBF fastholder derfor, at klager ikke har påvist, at fundamentet i garagen ikke er ført til frostfri dybde, da det hverken er undersøgt af [ingeniørfirma] eller af klager."

Klageren har i kommentar af 9/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det er vores opfattelse, at modpartens udtalelse ikke kræver yderligere stillingtagen.

Vi forholder os stadigvæk til [ingeniørfirma]'s udtalelse i rapporten:

'Fundamentsunderkant forventes derfor ca. 1,3 á 1,4 m. under udvendigt terræn og kun ca. 0,6 m. under gulv i garage. Sidstnævnte er formodentligt særlig kritisk i forhold til udtørring ind under bygningen, da fundamentet normalt 'skærmer' mod udtørring.'

Det er således fortsat vores opfattelse, at det manglende fundament er årsag til skaderne, idet et daværende bygningsreglement ikke er fulgt i forbindelse med etableringen af garagebygningen. [Ingeniørfirma]'s undersøgelser og vurderinger anses efter vores opfattelse som værende tilstrækkeligt for belysning af sagen. Såfremt nævnet ønsker dette belyst yderligere, må vi forholde os til det på daværende tidspunkt."

Selskabet har i brev af 16/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør fortsat gældende, at der er mangler ved fundamentsdybden.

DBF finder fortsat at påstanden beror på en misforståelse af konklusionerne i rapporten fra [ingeniørfirma] (bilag G), når rådgiveren direkte bekræfter, at fundamentsdybden slet ikke er undersøgt og [ingeniørfirma] derfor heller ikke gør gældende, at fundamenter ikke er ført til frostfri dybde (bilag J)."

Klageren har i kommentar af 23/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi bemærker blot afslutningsvis, at [ingeniørfirma] i rapporten har bemærket følgende, jf. side 3: 'Fundamentsunderkant forventes derfor ca. 1,3 á 1,4 m. under udvendigt terræn og kun ca. 0,6 m. under gulv i garage. Sidstnævnte er formodentligt særlig kritisk i forhold til udtørring ind under bygningen, da fundamentet normalt 'skærmer' mod udtørring under gulvet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 6/12 2018 fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K2 Tegloverligger / fuger over kældervindue mod vejen er revnet. Note: Revner skal repareres så yderligere udvikling og uhensigtsmæssig opfugtning undgås.

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel K1 Der ses en mindre sætningsrevner i sokkel bla. under køkkenvindue Note: Mindre sætningsrevner er almindeligt forekommende i ældre bygninger. Revnedannelsen skønnes at være i ro, mindre udvikling over en længere årrække kan dog forekomme

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

102717

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K2 Der er revnede gulvklinter samt gulvklinter med begrænset vedhæftning til underlaget i bryggers i kælderen Note: Der er tale om mindre revnedannelser i områder der ikke er vandbelastet

...

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner K2 Trægulvet i stueplan knirker / fjedrer / er eftergivende ved belastning.

Note: Let ujævne, knirkende og fjedrende gulve er almindeligt forekommende i ældre bygninger"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 19/7 2024 fremgår bl.a.:

"Forhold:

1 – Sætningsskader opstået de sidste par måneder i køkken/stue, samt i kældervægge under.

...

Der ses revner i vægge i køkken/stue, samt i de vægge i kælderen som er en fortsættelse af de køkkenets vægge.

Forholdet må tilskrives udtørring af den underliggende ler, og/ eller til førelse af fugt til leret.

På tegningsmaterialet ses der ingen fundament under skillerum i kælderen, kun på ydervæggens sokler, og der ses over kælder, at der er støbt et etagedæk i jernbeton. Det vurderes at der ved sænkning pga. udtørring af undergrundens ler, ikke har været den fornødne bæreevne på kælderdekke, hvilket ligeledes har givet revner i kælderens vaskerums betondæk, som ikke er vist armeret i byggesag. At der ikke er fundament under skillerum i kælderen har været sædvanlig byggemetode ved opførelsen. De revner der er langs køkkenets/spise/ - og ophold stuens loft/væg, og disse revner vurderes at være træk fra sætning i kælderen, hvor der er blevet trukket i loftkonstruktionen, og da der er tale om et tætforstribet loft til puds, vurderes det, at denne konstruktion er stærk nok til at trække fra foroven i de indvendige vægge.

Der er ikke revner i ydervæggene.

Det 72-årige hus og fundament er opført lovligt og som sædvane ved opførelsen.

Har snakket med forsikringstager, om at han kunne anmelde det til sin husforsikring, og derigennem vil det gå videre til naturskaderådet."

Af geoteknisk rapport af 13/8 2024 fra ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Baggrund

Der er tale om et parcelhus fra 1951 med fuld kælder og krybekælder, se figur 1, som fik to mindre tilbygninger i 1968 i form af en garage og stueudvidelse iht. BBR. Garagen er gravet ind i terræn. Nuværende ejer har købt huset og ønsker en udbedring af revnerne.

...

Gennemgang af ældre kort indikerer ikke tilstedeværelsen af blødbund, mose e.l. men der har måske været en fremskudt skanse syd for huset. Huset ligger på den NØ-side af [by].

Besigtigelse

Bygningen er beset den 16. juli 2024 samt den 7. august 2024.

Ved besigtigelse konstateres mange revner i stue, kælder og garage, både i vægge samt kældergulvet.

Der står kun bevoksning i form af hæk og mindre træer nær huset.

...

Undersøgelser

Rekvirenten har lavet et hul gennem betongulv ved begge boresteder.

Der er udført to håndboringer (1 og 2) til 3,0 á 2,7 m under terræn (m u. t.) i kælderen samt garagen. Se bilag 2 for placering af boringerne.

I boringerne træffes under betonlag, grus, gråt til 0,3 á 0,35 m u. t. Herunder træffes glacialt præget tertiært fedt til meget fedt ler, brunt (ca. w=40-50%) til 2,2 á 2,4 m u. t. Herunder glacialt tørt sand til den borede dybde af 2,0 m u. t., se bilag 1.

...

Vurdering

Leret kan karakteriseres som meget fedt. Dette er bestemt visuelt og ikke ved plasticitetsforsøg.

Problematikken omkring udtørring og træers indflydelse herpå, fik man kendskab til efter de meget

tørre somre i 1970'erne, Nugældende retningslinjer for fundering af husbyggeri på ret fedt, fedt og meget fedt ler fremgår af BYG-ERFA erfaringsblad 940913. I denne anvisning er der anbefalet, at fundamentet føres til minimum svindfri dybde, som for meget fedt ler på tørt sand er min. 1,5 m u. t og uden tilstedeværelse af løvfældende bevoksning. Det antages, at det aktuelle fundament kun er ført ned til lige under gruslaget ca. kote + 8,4, punktfundamenter i krybekælder står formodentligt i kote +9,1. Dette er ikke kontrolleret.

Fundamentsunderkant forventes derfor ca. 1,3 á 1,4 m. under udvendigt terræn og kun ca. **0,6 m. under gulv i garage**. Sidstnævnte er formodentligt særlig kritisk i forhold til udtørring ind under bygningen, da fundamentet normalt 'skærmer' mod udtørring under gulvet.

Revnerne vurderes at være forårsaget af bevægelser af det meget fede ler i form af udtørringsvind forårsaget af det underliggende tørre sand i kombination med tørre perioder og den løvfældende bevoksning.

Anbefalinger

For at fuldt ud at kunne udelukke fremtidige sætninger anbefales det at fundamentterne, herunder punktfundamenter i krybekælder, efterfunderes til det trufne tørre sandlag.

Dette er formodentlig teknisk og økonomisk ret omfattende. At fundamentet langs væg mod garage ikke er særligt dybt, medfører at jorden længere inde under krybekælderen også kan udtørre. En mellemløsning kunne derfor være at efterfundere fundamentet ind mod garagen.

Vi anbefaler også at man indledningsvist fælder eller kraftigt styner al løvfældende bevoksning med højde over 2/3 af afstanden til huset, herunder også hækken. Dette kan formodentligt reducere fremtidige sætninger, og jorden vil muligvis også kvælde herefter.

Det anbefales at revner kradses ud, vandes og repareres med en kalkrig mørtel med lavt cementindhold, som oprindeligt anvendt i huset. Over lodrette revner bør der per 6. skifte ifræses en rustfri armeringstang eller musestige med minimum 300 mm indbindingslængde i hver ende.

Dette skal gøres tidligst minimum en vækstsæson efter at bevoksning er fældet.

Afsluttende bemærkninger

Ankenævnet for Forsikring

11.

102717

Principielt bør der udføres en dyb maskinboring til at bekræfte sandlagets tykkelse og vandspejlet."

Af afgørelse af 22/8 2024 fra Naturskaderådet fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af ejendommen:

Privat beboelse Opførelses år 1951. Et familiehus opført i mursten både formur og bagmur. Murværk er synlige mursten udvendig, og indvendig er det indvendige mursten, som er pudset, spartlet og tapetseret. Terrænforhold, småbuske nær bygning på hjørne ved garage, samt småbuske foran hus.

Beskrivelse af skaderne:

Sætningsrevner på sydvendt gavl, og på indvendige vægge i den sydlige del af huset. Samt sætninger/ revner i garage, som er bygget sammen med sydvendt gavl. Ligeledes revner i kældergulv, og indvendig kældervæg imod syd. Derudover har du bestilt [ingeniørfirma] til at udfører en geoteknisk rapport som vurdere, at dele af skaden sandsynligvis kan være en direkte årsag efter tørke.

Forsikringsdækning:

Revner som opstår grundet sætninger i terrænet, er ikke dækket af husbetingelserne. Skaden er meldt til husforsikringen den 17-07-2024, og afvist. Skaderne blev herefter anmeldt til Naturskaderådet.

Naturskaderådets tørkeordning:

Ved besigtigelsen har taksator oplyst dig omkring Naturskaderådets negativliste, og at det anmeldte forhold sandsynligvis ikke ville være dækket under Naturskaderådets tørkeordning.

...

Erstatning som følge af tørke ydes endvidere ikke for følgende typer af skader:

2) Revner, som ikke har betydning for den faste ejendoms konstruktionsmæssige bæreevne eller stabilitet.

...

Begrundelse for afgørelse

Det vurderes at jeres skade kommer ind under negativlistens punkt 2, idet de konstaterede sætningsrevner ikke har betydning for bygningens konstruktionsmæssige bæreevne eller stabilitet. Da skaden ikke anses som værende dækket iht. 'Loven om visse naturskader', afviser vi din anmeldelse.

Du skal dermed selv afholde udgifterne til udbedring af sætningsskaderne."

Af mail af 31/3 2025 fra ingeniør fremgår bl.a.:

"vi har ikke undersøgt garagens fundering"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Forsikringens dækningsomfang

2.1

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.

Forhold, der knytter sig til dækningen i pkt. 3.1, og 3.2, er dog ikke omfattet af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, og forhold, der knytter sig til dækningen i pkt. 3.3., er ikke omfattet af forsikringen, hvis det af el-installationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har undersøgt el-installationerne.

Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

2.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloak-anlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

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

...

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

...

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

16.1

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

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

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

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1952 – den 1/1 2019. Der er tilbygget en garage langs den sydvendte gavl i 1968. Garagen er gravet ind i terræn. Fundamentet er udført med beton, og ejendommen er opført med fuld kælder og krybekælder. Klageren anmeldte den 5/7 2024, at der "i løbet af de sidste par måneder er sætningsskader dukket op indvendig i køkken og stue, samt tilsvarende mure i kælder". Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet, ud over skaderne nævnt i tilstandsrapporten, var forhold ved selve ejendommen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren ønsker dækning til udbedring af sætningsrevner samt efterfundering af ejendommen til forebyggelse af, at den lerholdige jord under bygningen ikke tørrer ud og forårsager fremtidige sætninger af ejendommen ved tørkeperioder.

Klageren har anført, at der er en udførelsesfejl ved ejendommen. Klageren har anført, at revnerne skyldes manglende fundament. Garagen er blevet gravet ind i jorden ved siden af huset, og man har derfor fjernet jord, så fundamentet ikke ligger så dybt som på det tidspunkt, hvor huset blev opført, hvilket har øget risikoen for sætningsskader på ejendommen. Klageren har anført, at det støbte betondæk ikke har samme sikring som det oprindelige fundament. Klageren har anført, at daværende bygningsreglement ikke er fulgt i forbindelse med etableringen af garagebygningen. Det følger af BR 66 pkt. 5.3.1 om fundamenter, at fundamenter skulle føres til frostfri dybde, og "når ikke særligt jordbundsforhold eller klimatiske forhold begrunder en

større dybde, kan 90 cm. under færdigt terræn anses som frostfri dybde". Klageren har anført, at ingeniørfirma har konstateret, at fundamentet kun er 0,6 meter under gulv i garagen, hvilket er "formodentlig særlig kritisk i forhold til udtørring ind under bygningen, da fundamentet normalt 'skærmer' mod udtørring under gulvet". Dette har den konsekvens, at der ikke er tilstrækkelig sikring mod frost og udtørring. Det er også i denne del af huset, hvor sætningsrevnerne løber fra.

Klageren har anført, at der er tale om ældre sætningsrevner, som tidligere har været repareret, og som nu er genopstået, hvilket derfor ikke kan anses som at have været udbedret korrekt. Klageren har anført, at det er uden betydning, at skaden er anmeldt mere end 5 år efter overtagelse, da sætningsskaderne var til stede på overtagelsestidspunktet, og ejerskifteforsikringen er tegnet for 10 år.

Selskabet har anført, at undersøgelserne dokumenterer, at årsagen til revnerne i bygningen skyldes forhold ved grunden i form af udtørring af lerjord under bygningen. Selskabet har anført, at de anmeldte revner ikke har betydning for bygningens bæreevne eller stabilitet. Selskabet har anført, at der er enighed mellem selskabets besigtigelseskonsulent og klagerens ingeniør om, at årsagen til sætningsrevnerne skyldes udtørring af den lerholdige jord under ejendommen. Selskabet har anført, at Naturskaderådet på baggrund af besigtigelseskonsulentens vurdering har konkluderet, at revnerne ikke har betydning for ejendommens konstruktionsmæssige bæreevne eller stabilitet og afvist dækning af den grund. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret sætningsrevner i ydervæggene, som kunne pege på, at ejendommen er fejlfunderet og dermed synker, hvilket harmonerer med Naturskaderådets konklusion. Selskabet har anført, at årsagen til revnerne i bygningen skyldes forhold ved grunden. Hertil udgør bevægelserne af ejendommen som følge af udtørringen af lerjorden ikke nærliggende risiko for skade, når disse ikke har betydning for bygningens stabilitet og bæreevne. Selskabet har anført, at revnerne først er genopstået 5½ år efter overtagelsen. Selskabet har anført, at der i tilstandsrapporten er beskrevet revner i sokkel, tegloverligger samt revnede gulvklinker, som kan relateres til de anmeldte sætningsskader. Selskabet har anført, at revnerne, som har været repareret

af sælger, ikke har haft betydning for husets brugbarhed i de 5½ år, som klageren har boet i huset og kan derfor ikke anses for at have været til stede på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at det er helt sædvanligt, at der kan forekomme større eller mindre problemer med revner i ejendomme af samme alder og byggemetode opført på lerholdig jord. Selskabet har anført, at det var først i 1970'erne, at man fik kendskab til, at udtørring af lerholdig jord under bygninger kunne forårsage revner og sætninger i huse. Selskabet har anført, at når det på tidspunktet for opførelsen af garagen i 1968 ikke var normalt at undersøge undergrunden for lerholdig jord, og da ejendommen derfor er opført lovligt og efter sædvanlig byggemetode på opførelsestidspunktet, udgør den omstændighed, at garagen er placeret lavere end selve beboelsen ikke et forhold, som nedsætter ejendommens byggetekniske værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion. Selskabet har anført, at ingeniørfirma ikke har undersøgt garagens fundaments dybde og derfor heller ikke konstateret, at fundamentet ikke er ført til frostfri dybde. Selskabet har anført, at ingeniørfirmas rapport peger på, at fundamentet i garagen er placeret længere nede end husets fundament, da garagen har en lavere placering end selve huset.

Det fremgår af tilstandsrapport af 6/12 2018: "**2. Ydervægge** 2.1 Facader/gavle K2 Tegloverligger / fuger over kældervindue mod vejen er revnet. Note: Revner skal repareres så yderligere udvikling og uhensigtsmæssig opfugtning undgås. **4. Fundament/sokler** 4.2 Sokkel K1 Der ses en mindre sætningsrevne i sokkel bla. under køkkenvindue Note: Mindre sætningsrevner er almindeligt forekommende i ældre bygninger. Revnedannelsen skønnes at være i ro, mindre udvikling over en længere årrække kan dog forekomme **6. Vådrum** (badeværelse, toilet og bryggers) 6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K2 Der er revnede gulvklinker samt gulvklinker med begrænset vedhæftning til underlaget i bryggers i kælderen Note: Der er tale om mindre revnedannelser i områder der ikke er vandbelastet".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 19/7 2024, at "Der ses revner i vægge i køkken/stue, samt i de vægge i kælderen som er en fortsættelse af de køkkenets vægge. Forholdet må tilskrives udtørring af den underliggende ler, og/ eller til førelse af fugt til leret. På teg-

ningsmaterialet ses der ingen fundament under skillerum i kælderen, kun på ydervæggens sokler, og der ses over kælder, at der er støbt et etagedæk i jernbeton. Det vurderes at der ved sænkning pga. udtørring af undergrundens ler, ikke har været den fornødne bæreevne på kælderdekke, hvilket ligeledes har givet revner i kælderens vaskerums betondæk, som ikke er vist armeret i byggesag. At der ikke er fundament under skillerum i kælderen har været sædvanlig byggemetode ved opførelsen. De revner der er langs køkkenets/spise- og ophold stuens loft/væg, og disse revner vurderes at være træk fra sætning i kælderen, hvor der er blevet trukket i loftkonstruktionen, og da der er tale om et tætforskallet loft til puds, vurderes det, at denne konstruktion er stærk nok til at trække fra foroven i de indvendige vægge. Der er ikke revner i ydervæggene. Det 72-årige hus og fundament er opført lovligt og som sædvane ved opførelsen".

Det fremgår af geoteknisk rapport af 13/8 2024 fra ingeniørfirma, at "Leret kan karakteriseres som meget fedt. Dette er bestemt visuelt og ikke ved plasticitetsforsøg. Problematikken omkring udtørring og træers indflydelse herpå, fik man kendskab til efter de meget tørre somre i 1970'erne, Nugældende retningslinjer for fundering af husbyggeri på ret fedt, fedt og meget fedt ler fremgår af BYG-ERFA erfaringsblad 940913. I denne anvisning er der anbefalet, at fundamentet føres til minimum svindfri dybde, som for meget fedt ler på tørt sand er min. 1,5 m u. t og uden tilstedeværelse af løvfældende bevoksning. Det antages, at det aktuelle fundamentet kun er ført ned til lige under gruslaget ca. kote + 8,4, punktfundamenter i krybekælder står formodentligt i kote +9,1. Dette er ikke kontrolleret. Fundamentsunderkant forventes derfor ca. 1,3 á 1,4 m. under udvendigt terræn og kun ca. 0,6 m. under gulv i garage. Sidstnævnte er formodentligt særlig kritisk i forhold til udtørring ind under bygningen, da fundamentet normalt 'skærmer' mod udtørring under gulvet. Revnerne vurderes at være forårsaget af bevægelser af det meget fede ler i form af udtørringssvind forårsaget af det underliggende tørre sand i kombination med tørre perioder og den løvfældende bevoksning".

Det fremgår af mail af 31/3 2025 fra ingeniør, at "vi har ikke undersøgt garagens fundering".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at "Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen ... Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen ... 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 ... Dækningen er betinget af: at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden ... Forsikringen dækker ikke: 4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. 4.2 Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutet eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1 ... Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende: 16.1 Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet".

Nævnet bemærker, 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 var sætnings-skader på overtagelsestidspunktet eller forhold ved ejendommens fundering, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. 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 bemærker, at ingeniørfirmaet har anført, at det ikke har undersøgt garagens fundering.

Nævnet har også lagt vægt, at skaderne blev anmeldt til forsikringen mere end 5 år efter overtagelsen og at ingeniørfirmaet har vurderet, at "Revnerne vurderes at være forårsaget af bevægelser af det meget fede ler i form af udtørringssvind forårsaget af det underliggende tørre sand i kombination med tørre perioder og den løvfældende bevoksning".

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabets taksator har vurderet, at "Forholdet må tilskrives udtørring af den underliggende ler, og/eller tilførelse af fugt til leret".

Nævnet bemærker, at fundering på fed lerjord giver risiko for sætninger ved udtørring af lerjorden i tørre perioder. Nævnet bemærker videre, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold ved grunden.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at ejendommen fundament stedvis er ulovligt udført i henhold til bygningsreglementet på udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning i medfør af forsikringens udvidede dækning. Nævnet bemærker, at det tillige er en betingelse for forsikringsdækning, at der ikke kan opnås dispensation for eventuelle ulovligheder hos myndighederne.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

102717

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

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

Peter Thønnings