Den 7. januar 2016 blev i sag nr. 88040:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for efterfundering af huset, sekundært grundvandsspejl under kældergulv, nedbrydning i bjælkelag mellem kælder og stueplan, skimmelsvamp i kælder samt skader på facade. Han kræver endvidere dækning for udgifter til teknisk og juridisk bistand.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der er skade eller nærliggende risiko for skade.

Den forsikrede ejendom er opført i 1920. Klageren overtog ejendommen den 1/1 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 23/9 2013.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K2	Fugtskadet murværk (gesims) midt på facaden mod vest og på østfacaden nær hjørne mod syd. Note: Ejer oplyser at murer er bestilt.
	K1	Enkelte mindre revner i facader bl.a over og under vinduer mod vest og nord med hultlydende puds samme sted.

…

4. Fundament/sokler

4.1 Udvendigt terrænfald	K3	Terræn/beplantning op til underkant kældervindue mod vest og øst.
4.2 Sokkel	K1	Stedvis mindre revner i sokkel bla. mod syd og vest. Pudskant under kælderyderdøren mangler.
…		
4.4 Udvendige lyskasser	K3	Lyskasser er fyldt med planterester hvilket giver risiko for opfugtning af kældervinduerne.

…

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion	K1	Afskallet slidlag på betongulv i kælderen med revner og ikke intakte dele.
5.2 Vægge	K2	Fugtgennemslag ved kælderydervægge bl.a ved trappen og i fyrrum.

…

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Ujævne hældende gulve i både stue og etageplan.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
…				
3.2	Er der fugtpletter eller mug/skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor? **I disp. rum i kælder ved ydermur øst.**	☒	☐	☐
…				
5.	**Kælder / krybekælder / ventileret hulrum**			
…				
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte? **En lille plet ved indgang til vaskerum**	☒	☐	☐
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret? **Ca. 1999.**	☒	☐	☐
…				
6.	**Gulve**			
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor? **Disp. rum i kælder se pkt.3.2**	☒	☐	☐

"

Klageren har i en sagsfremstilling vedhæftet til klageskemaet af 9/5 2015 bl.a. anført:

"Baggrund for klage
Denne klage omhandler flere forhold, ligesom flere af forholdene er forbundne. Følgende forhold er omfattet af klagen:

1. Fundering på stærkt sætningsgivende jordbundsforhold
2. Sekundært grundvandsspejl under kældergulv

3. Nedbrydning i bjælkelag mellem kælder og stueplan
4. Skimmelsvamp i kælder
5. Facade – revner, løst puds, afskallende maling og tidligere udbedring

Funderingen på sætningsgivende jordbundsforhold skader huset som følge af stadige og eventuelt accelererende sætninger. Forsikringstager ønsker således, at forsikringsselskabet yder dækning for, at huset er funderet på sætningsgivende jordbundsforhold, som har og fortsat skader huset og påvirker ejendomsværdien.

Ligeledes skader det sekundære grundvandsspejl under kældergulvet huset, da grundvandsspejlet skaber opfugtning af kældergulv og kældervægge – både udvendige og indvendige vægge – på trods af, at der er etableret omfangsdræn, hvilket har bidraget til nedbrydning i bjælkelaget mellem kælder og stueplan samt skimmelsvamp på store dele af kældervæggene, der var dækket af pladebeklædning, puds og maling. Facaden er desuden i væsentligt ringere stand end beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket hænger sammen med jordbundsforholdene, de aktive sætninger og opfugtningen af murværket.
…

1. Fundering på stærkt sætningsgivende jordbundsforhold
Forsikringstager købte huset med henblik på at renovere bl.a. kælderen ved at sænke gulvet mv. Forsikringstager foretog derfor prøveudgravninger for at fastlægge sokkeldybden. Herved kunne det observeres, at der sivede vand til i de udgravede huller, samt at jorden under huset var så blød, at der med håndkraft kunne presses den fulde længde af en spade ned i jorden. Efterhånden er det dog gået op for forsikringstager/køber, at den manglende fundering til fast grund har medført skader på facade mv., der ikke svarer overens med det billede tilstandsrapporten gav af ejendommen.

<u>Anmeldelse til og afvisning fra Husejernes Forsikring A/S</u>
I januar 2014 blev bl.a. følgende skader anmeldt til Husejernes Forsikring, som har relation til den manglende fundering til fast grund:

> *'Omfangsdræn virker ikke: Der er konstateret omfattende fugt i kælderydervægge og i forbindelse med planlagt sænkning af kældergulv, har der været foretaget prøvegravning, hvor der træffes grundvand. Der ønskes rådgivning fra Husejernes Forsikring A/S ang. eventuel sænkning af kældergulv.'*

…
Efter taksatorbesøg den 11.- og 15. januar 2014 svarede Husejernes Forsikring følgende den 29. januar 2014:

> *'Anmeldte forhold er ikke dækningsberettiget.*
> *Taksator kunne ved besigtigelsen konstatere høj fugtighed i kælderyder- og indervægge (særligt den del af kælderydervæg, der ligger under terræn). Iflg. tilstandsrapportens sælgeroplysninger, er der etableret nyt dræn omkring husets fundament i 1999. Dog vides det ikke, hvorledes drænet er udført.*
> *Manglende/utilstrækkeligt dræn vil være medvirkende årsag til opfugtede kældervægge, eftersom at byggetekniske standarder på ejendommens opførelsestidspunkt ikke påkrævede fugtspærre mellem fundament/væg og jordlag.*
> *Endvidere vil fugt forværres i kældervægge, hvor dele af disse er beklædt med let pladebeklædning: Dette hindrer, at udtørring/ventilation af bagvedliggende murstensvæg kan finde sted. …'*

Forsikringstager bestiller jordbundsundersøgelse

I sommeren 2014 fik forsikringstager foretaget jordbundsundersøgelser af ... De tre boringer blev foretaget hhv. den 18 06 2014 og den 04 07 2014. Dette resulterede i en rapport dateret den 25 06 2014 samt en supplerende rapport fra den 07 07 2014.

…

Med udgangspunkt i teksten om den visuelle gennemgang konkluderede …:

> *'Det skal dog understreges, at de eksisterende konstruktioner ikke viser tegn på sætninger, og det vil derfor være sandsynligt, at det nye terrændæk kan placeres umiddelbart, i den ønskede kote, uden yderligere udskiftning. Der må dog forventes bevægelser under huset i større eller mindre grad, der kan sætte sig som sætninger i byggeriet …'*

… foretog imidlertid ikke den visuelle gennemgang af huset, som de skrev i rapporten. Manden, der foretog boringerne, fortalte således forsikringstager pr. telefon den 18 06 2014, at han ikke havde foretaget en visuel gennemgang af huset. Der blev heller ikke foretaget en visuel gennemgang den 04 07 2014.

Anmeldelse og afvisning af anmeldelsen

Den 19 08 2014 anmeldte forsikringstager til Husejernes Forsikring, at jordbundsundersøgelsen viste, at huset ikke var funderet på fast grund med skader til følge i form af sætning og skævheder i huset.

…

Den 25 09 2014 afviste Husejernes Forsikring skaden med begrundelsen:

> *'I forbindelse med resultat af jordbundsundersøgelser, taget med henblik på ønske om at sænke gulvet i eksisterende kælder, er det konstateret at ejendommen ikke er funderet på fast grund. Den geotekniske rapport konstaterer at der ikke er eksisterende skader, men påpeger at fundering med pæle er nødvendig hvis kældergulvet ønsket sænket yderligere. Taksator konkluderer at ejendommen er opført efter den gængse byggemetode på opførelsestidspunktet. Der er derfor ikke tale om en skjult eller eksisterende skade, hvorfor forholdet ikke dækkes. Hvis de vælger at sænke deres kældergulv uden den, i den geotekniske rapport anbefalede fundering samt anbefalede dræn, vil forhold omkring husets fundering og eventuelle sætningsskader og fugt indtrængen, ikke blive dækket af ejerskifteforsikringen.'*

…

Klage over afgørelse og genoptagelse af anmeldelsen

…

Taksatoren blev af forsikringstager forelagt en række forhold, som har relation til den manglende fundering til fast grund (skævheder i huset, udvendige og indvendige revner, sekundært grundvandsspejl under kældergulv) samt nedbrud i bjælkelag mellem kælder og stueplan.

…

Den 06 11 2014 modtog forsikringstager følgende besked pr. e-mail fra Husejernes Forsikring:

> *'… Fundamentet hvorpå ejendommen er opført, er ikke anderledes end for øvrige bygninger opført i 1920. Det er derfor normalt og hvad man som køber kan forvente af ejendomme fra denne periode.*

> *Ved vurdering af en skade anmeldt under ejerskifteforsikringen, tages der bl.a. udgangspunkt i bygninger af samme alder, herunder om bygningen er i dårligere stand en lignende bygninger fra samme årstal.*
> *Endvidere fremgår det af geotekniske rapport af 25. juni 2014 på s. 3 under konstaterede forhold: 'En visuel gennemgang af ydermure i og omkring huset viser, at der ikke er revnedannelser i husets bærende konstruktioner, herunder sokkel og vægge. Huset fremstår, umiddelbart sætningsfrit på undersøgelsestidspunktet, herunder eksisterende kældergulve'. Grundet dette ses der ej heller nærliggende risiko for skade. Der er således ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet skadesbegrebet i betingelsernes pkt. 3.1 ikke er opfyldt. …'*

Forsikringsselskabets afvisning bygger således på deres opfattelse af normal byggeskik på opførelsestidspunktet, selskabets subjektive sammenligning med bygninger fra samme periode samt fejlagtige oplysninger om, at … har foretaget en visuel gennemgang af huset. Sidstnævnte forhold på trods af, at Husejernes Forsikring af flere gange blev informeret om, at den visuelle gennemgang ikke var foretaget af …, mens forsikringsselskabets taksator også selv har konstateret skaderne (skævheder og revner mv.) i huset. I forsikringsselskabets afvisning fremgår det således ikke, hvad selskabets taksator har observeret (bl.a. revner, skævheder og sekundært grundvandsspejl) og vurderet, da han besigtigede ejendommen. Se desuden afsnittet nedenfor vedrørende byggeskik, hvor det fremgår, at husets fundering ikke stemmer overens med datidens anbefalinger om byggeskik, hvorfor denne funderingsmetode ikke var forventelig for forsikringstager/køber.

…

… undersøgte og bekræftede efterfølgende, at den visuelle gennemgang ikke var blevet gennemført, hvorefter … fremsendte en revideret rapport …

…

Den manglende fundering til fast grund, og …'s udsagn om bevægelser under huset samt den sætningsgivende tørv må derfor ses som

1) en skjult skade …, og/eller
2) som et forhold der er klart forkert beskrevet [i tilstandsrapporten], og
3) som et forhold ved grunden, der skader boligen.

…

I tilstandsrapporten er det ikke nævnt, at de omtalte revner i 2.1 tidligere er repareret, mens der også på især sydsiden er lignende revner, der ikke er omtalt direkte i tilstandsrapporten. Der er således ingen noter eller UN i tilstandsrapporten, der giver anledning til væsentlige bekymringer angående husets fundering og de beskrevne skader i tilstandsrapporten …

…

De hældende gulve tippede/tipper mest markant mod syd. Mest tydeligt i sydvesthjørne i stueplan, mens gulvet på 1. salen faldt 5-6 centimeter mod syd, før der blev lagt nyt gulv. Faldet kan stadig måles fra loft til gulv på tværs af huset i både stueplan og på 1. salen. Faldet i kælderen er ikke målt, da der er forskellige belægninger og lofter.

Skævheden i huset er også tydelig ved, at vandet i tagrenden på vestsiden ikke løber fra i den ene halvdel, da der ikke længere er hældning mod nedløbsrøret, som er midt på huset og ikke i sydvesthjørnet, hvor huset især tipper imod.

Taksatoren var overrasket over skævhederne/faldet i huset, mens …, som forsikringstager har haft til at udarbejde en byggeteknisk rapport, mener, at der burde være givet en eller flere UN i tilstandsrapporten vedrørende skævheder og revnerne i facaden og sokkel.

Forsikringstager har siden overtagelsen af huset hørt fra naboer og genboer, at der er stor forskel på jordbundsforholdene i området. Mod nord og nordøst er de to nærmeste murermestervillaer fra ca. 1910-1920 funderet på ler, mens der er piloteret til fast grund – op til seks meter – under nabohusene fra ca. 1960-1970 mod syd og vest.

Det er desuden forsikringstagers opfattelse, at der er sket ændringer i antallet af mere synlige revner, områder med løs puds samt afskallende maling siden overtagelsesdatoen i en grad, som lægger ud over, hvad man kan forvente i forhold til oplysningerne i tilstandsrapporten, hvilket viser, at der er aktive bevægelser i og under huset samt opfugtning af murværk.

På grundlag af tilstandsrapporten har køber/forsikringstager ikke haft mulighed for at udlede eller grund til at være bekymret for, at de i tilstandsrapporten benævnte 'mindre revner' i facaden skyldes fundering på bl.a. stærkt sætningsgivende tørv. Tørv er endvidere et organisk materiale, der bliver mindre over tid, hvorved sætningerne stadig er aktive – og med risiko for acceleration ifølge [arkitekt].
…
Forholdet med de skæve gulve og facadens tilstand er således klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og forholdene har ikke har givet køber mulighed for at vurdere den reelle betydning af skaderne og husets tilstand. I købsaftalen er det aftalt, at sælger skulle udbedre revnerne i facaden, men det har vist sig, at revnerne skyldes konstruktionsfejl, og at reparere dem midlertidigt fjerner således ikke årsagen til problemet, hvorved de vil fremkomme igen.
…
Set i lyset af …'s konklusioner om bevægelser under huset og funderingen på postglaciale aflejringer af organisk prægede aflejringer, der sætter sig over tid, er der dokumenteret forhold ved grunden, som skader bygningen, ligeså vel som den manglende fundering til fast grund er en skade, der bidrager til bl.a. fortsat deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse mv. i bygningen, hvilket nedsætter bygningens værdi, hvorfor skadesforholdet skal anerkendes som en skade.
…
Med udgangspunkt i de geotekniske boringer anbefalede ingeniørfirmaet … den 11 08 2014, at der som minimum bliver støbt 19 (16 udvendige og tre indvendige) pæle ned til 3-4 meters dybde til fast grund (prisoverslag: 243.000 kr. inkl. moms) for at sikre mod fremtidige sætninger i huset.
…

<u>Byggeskik i 1920 og 1977, fejlkonstruktion i 1984 og skader</u>
… [F]orsikringstager henlede[r] nævnets opmærksomhed på bøgerne 'Husbygningslære' af Andr. Bugge fra 1918 samt 'Husbygningslære I – Murarbejde' af Kaare Kristensen fra 1917 - andet oplag udgivet i 1923. Herudover henvises der også til en 'SBI-anvisning 110' fra 1977, da knap en fjerdel af kælderen er renoveret med understøbning og nyt terrændæk i 1984, men ikke med fundering til fast grund.
…
[Arkitekts] konklusion er, at fundamenterne/ydermurene står direkte på 'nedskyldsjorden'. Det vil sige uden nogen form for trykfordelende sandpude, hvorfor huset over tid har og vil sætte sig. Herved kan det fastslås, at ingen af de anbefalede metoder – med pæle eller trykfordelene sandpude – er blevet fulgt på opførelsestidspunktet. Husejernes Forsikring udsagn, om at fundamentet ikke er anderledes end for andre bygninger opført i samme periode, er således ikke korrekt ...

Renovering af kælderværelses i 1984
I 1984 blev der ifølge byggetilladelsen fra kommunen fortaget understøbning af fundament i værelset samt lavet nyt terrændæk i værelset.

På side 10 i SBI-anvisning 110 fra 1977 står følgende i afsnittet 'Krav til lav projektklasse' under punktet 'Jordbundsforhold':

> *'Direkte funderede bygværker, opfyldninger og gulve kan kun behandles i lav projektklasse, hvis funderingen sker på faste senglaciale eller ældre aflejringer.'*

Ombygningen, der er lavet i 1984, er således sket med fejlkonstruktion af både fundering, opfyldning og terrændæk, da disse ikke er lavet på faste senglaciale eller ældre aflejringer, hvilket var i modstrid med gældende byggeanvisninger. Terrændækket i det pågældende værelse har desuden omfattende fugtpletter på gulvet, mens det nederste af kældervæggene viste sig at være fugtskadede. Disse forhold blev først synlige for køber, da henholdsvis gulvtæppe og tapet blev fjernet primo 2014, ligesom der var skjult skimmelsvampvækst under tapetet på vægge.
…
Mundtligt oplyste sælger, at fugten på gulvet skyldtes, at der var lagt platon-plader og gulvtæppe på det kolde kældergulv, mens de mindre – og synlige – skimmelpletter i en meters højde på væggene skyldtes opmagasinering direkte op ad væggen. Sælger oplyste ikke, at der var yderligere problemer, eller problemer på alle andre vægge i lokalet, mens den byggesagkyndige ikke har givet anmærkninger vedrørende gulvbelægningen eller vægge i værelset. Køber har således ikke haft anledning til at tro, at der ville være betydningsfulde fugtproblemer med gulvet og vægge, når pladerne, gulvtæppe og opmagasinering blev fjernet. En af sælgers sønner har desuden tidligere boet i værelset efter renoveringen, hvilket gav køber en berettiget forventning om, at den pågældende konstruktion lever op til de krav, der normalt kan forventes opfyldt for tilsvarende ejendomme eller bygninger, og at der ikke var væsentlige fugtproblemer i værelset. Gulvtæppe og plader har imidlertid været fjernet i over et år, og der er fugtgennemtræning (sorte pletter) på store dele af gulvet i værelset. Taksator besigtigede værelset i januar 2014, men mente ikke, at skaderne var dækket.
…
Ud fra tilstandsrapporten har køber har ikke haft anledning til at tro, at huset skulle være funderet på en måde, der går imod gældende byggeforskrifter i opførelsesåret 1920. Herudover er der i 1984 blevet foretaget en delvis renovering af kælderen med sænkning af terrændæk, hvorved funderingsmanglerne fra 1920 har kunnet observeres direkte og ikke kun indirekte ved at se skævhederne og sætningerne i huset. Denne renovering har naturligvis forstærket købers tro om, at der ikke var funderingsproblemer ved huset.

Renoveringen har desuden medført skader og risiko for accelererende skader som følge af den manglende fundering til fast grund og med stor fugtgennemtrængning i betondækket fra 1984. I tillæg har tilstandsrapporten ikke givet et retvisende billede af de aktuelle og skjulte skader og risikoen for fortsatte skader. I tilstandsrapporten nævnes det heller ikke, at der store forskelle i facadens puds, hvor større områder er pudset op på ny, mens flere revner også tidligere har været udbedret, men er fremkommet på ny. Siden forsikringstagers overtagelse af huset er flere revner desuden blevet synlige i facaden.
…
Forsikringstager ønsker i overensstemmelse med sagen i nr. 72.083, at Husejernes Forsikring A/S dækker udbedring af skaderne og stabiliseringen af huset, da disse indebærer en nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi, da de omtalte forhold ikke kan forventes i tilsvarende bygninger. Ved et fremtidigt salg af ejendommen vil manglende fundering

af huset på postglaciale aflejringer af organisk prægede aflejringer derfor påvirke salgsprisen negativt.

Forsikringstager fremsætter ikke krav om dækning af et potentielt værditab på ejendommen som følge af udbedring af de anmeldte forhold, men ønsker blot at de dækningsberettigede skader udbedres.

2. Sekundært grundvandsspejl under hus
Prøvegravningerne afslørede, at der sivede vand til de udgravede huller, samt at jorden under huset er så blød, at der med håndkraft kan presses den fulde længde af en spade ned i jorden under kældergulvet ved fundamentet. Forsikringstager har siden observeret, at vandstanden i de udgravede huller har været faldende og stigende igen efter sommermånederne, hvilket er i overensstemmelse med, at grundvandsspejlet varierer efter årstiderne.

I skadesanmeldelsen fra den 29. januar 2014 kommenterede Husejernes forsikring ikke på det sekundære grundvandsspejl i forsikringstagers anmeldelse af flere forhold.

Forsikringstager mener, at det sekundære grundvandsspejl skader bygningen. Forsikringsselskabet har afvist/ikke kommenteret på skadeanmeldelsen af forholdet. I forsikringsbetingelserne står der, at den udvidede ejerskifteforsikring dækker 'Udbedring af forhold ved grunden, der skader bygningen.'

Forsikringstager mener, at det sekundære grundvandsspejl umiddelbart under terrændæk og fundament er et forhold ved grunden, der skader bygningen, da murværk og kældergulve suger vandet op, hvilket påvirker fugtigheden i murværk (indvendige og udvendige mure) samt kældergulv med skimmelsvampvækst til følge. Som følge af grundvandsspejlet har det etablerede omfangsdræn og den udvendige fugtsikring af murværk under jorden kun begrænset virkning.

3. Facade
I 'Byggeteknisk rapport' beskriver … i afsnittet 'Udvendige forhold' hvilke revner, der kan konstateres i husets facade og gavle …
…
Herudover er der mange områder med løs puds, ligesom der er fremkommet større områder med afskallende maling siden overtagelsesdatoen 1/1 2014. Husets facade står således ikke mål med beskrivelsen i tilstandsrapporten og er således ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten og udgør hermed en dækningsberettiget skade. Der er således ikke tvivl om, at husets facade tydeligt dokumenterer, de skader som den mangelfulde fundering, jordbundsforholdene, de aktive sætninger i huset samt det høje grundvandsspejl medfører.

4. Nedbrydning i bjælkelag mellem kælder og stueplan
I blotlagte bjælker mellem kælder og stueplan ses nedbrydninger. Nedbrydningerne blev først synlige efter, at loftsbeklædningen blev fjernet. Nedbrydningerne er til stede i bjælkelaget på langs af huset (nord-syd), der ligger på en skrånende grund. Der findes således nedbrydning i den del af bjælkelaget, som ligger tæt på terræn, samt i den del af kælderen, hvor der er 190 cm fra terræn til bjælkelag samt ved nord-syd liggende indervægge. Skaden blev anmeldt i januar 2014:

> *'Minimum to loftsbjælker (under toilettet på trappen) mellem kælderplan og stueplan er rådne i den ene ende. Under den ene var der sat en jernstang/jernrør i spænd*

mellem bjælken og gulvet. Stangen var rustet op i bunden. Den anden bjælke er klodset op på en sammentømret reol-lignende ting. Ved kælderdøren er der sandsynligvis også råd i en synlig loftsbjælke.'

Taksatoren besigtigede i januar de faktiske skader, der vedrørte flere bjælker end beskrevet ovenfor. Skadesanmeldelsen blev dog afvist af Husejernes Forsikring A/S den 29. januar 2014:

'Anmeldte forhold er ikke dækningsberettiget.
Udgiften til udbedring af forholdet er af taksator vurderet til at være under den lovgivningsmæssigt fastsatte bagatelgrænse på kr. 5.000 …
Taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at bærende træbjælkelag i etageadskillelse mellem kælder og stueetage har stedvist nedbrud ved vederlagspunkterne (understøtningspunkter på kælderyder- og indervægge). Endvidere kunne det konstateres, at kælderyder- og indervægge er udført i teglsten, uden fugtspærre mellem træbjælke og murværk. Under kældertrappe har det været nødvendigt at understøtte bjælke med omtalte stålrør: Stålrøret har kraftig tæring ved overgang til kældergulv, og røret skal udskiftes med ny stålstang eller træsøjle.'

Taksator og forsikringsselskab har således bekræftet, at der er tale om nedbrud i det bærende bjælkelag, men vurderer at skaden er under den lovgivningsmæssigt fastsatte bagatelgrænse på 5000 kr.
…
Det er desuden ikke korrekt, at '... kælderyder- og indervægge er udført i teglsten, uden fugtspærre mellem træbjælke og murværk ...' Flere steder var/er der således synlige fugtspærrer (tjærepap/tagpap), mens fugtspærren ifølge [arkitekt] også kan være blevet opløst de steder, hvor fugtspærren ikke umiddelbart er synlig.

[Arkitekt] har givet en overslagspris på, at det vil koste 135.000 kr. inkl. moms at udbedre skaden med de nedbrudte bjælker. Overslaget omfatter kun de bjælker, der er synlige på nuværende tidspunkt, da der stadig er loftsbeklædning i dele af kælderen.
…

5. Skimmelsvamp
På store del af kældervæggene er der skimmelsvampvækst. Skimmelsvamp der er opstået som følge af de opfugtede vægge. Taksatoren, der besigtigede huset i januar 2014, mente ikke, at svampevæksten er et forhold, der er dækket af ejerskifteforsikringen. Svampen har bl.a. været gemt bag pladebeklædning og puds/maling, og der er således tale om en skjult skade.

Inden der blev opsat pladebeklædning har sælger desuden overmalet et område på 2-3 kvm med sokkelmaling i et forsøg på at bremse fugten, hvilket imidlertid har presset fugten længere op i murværket.

I et kælderværelse der blev renoveret i 1984 – med byggetilladelse af den 10. februar 1984 – er der desuden opsat gipsplader med rockwoolisolering mellem gipsplader og ydervægge, hvilket har medført skimmelsvampvækst på ydervæg både ved bunden af væggen, hvor gipsplader er i kontakt med terrændækket samt i selve de pudsede vægge. Dette forhold skal ikke sammenholdes med forhold 3.2 i tilstandsrapporten, hvor sælger oplyste, at i disp. rum i kælder ved ydermur øst var der fugtpletter eller mug/skimmel, der var dækket af møbler eller andet inventar. Den skimmelsvampvækst sælger oplyste om,

vedrørte således kun mindre overfladiske pletter, der var synlige på selve tapetet, som følge af, at der var stillet et antal kasser op ad væggen.

Krav
Forsikringstager ønsker, at forsikringsselskabet yder forsikringsdækning for efterfundering af huset, så de aktive sætninger under huset ikke fortsætter med at udøve skade på huset, udbedring af skader efter kælderrenovering i 1984, nedbrud i bjælkelag samt de skader grundvandsspejlet har forårsaget i form af omfattende fugtproblemer i kælderen herunder opfugtning af murværk, skader på facade, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten og indeholdt i salgsaftalen, og vækst af skimmelsvamp samt følgeudgifter (inkl. opretning og maling af facader og gavle efter fundering til fast grund samt opretning af løst puds mv.). Herudover ønskes der dækning for udgifter til den nødvendige tekniske og juridiske bistand, der har været nødvendig som følge af Husejernes Forsikrings afvisning af de pågældende forhold."

Selskabet har i mail af 12/10 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Det er selskabets vurdering at de af klager anførte skadeforhold ikke falder ind under ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Forholdene er besigtiget i flere omgange – blandt andet den 11. januar 2014, den 14[15]. januar 2014 og den 14. april 2015.
…

Ekstra fundering:
Ejendommen er funderet som det var normal byggeskik ved ejendommens opførelse. Der er således ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klager har ønsket at Husejernes Forsikring afgiver garanti for at der kan skiftes tag med den nuværende fundering – fra et tungt tag til et tungt tag. Husejernes Forsikring kan ikke afgive sådanne garantier, men har anbefalet klager at rådføre sig med en byggeteknisk rådgiver, som kan foretage beregning af hvorvidt huset kan bære det ønskede tag.

Af den geotekniske rapport af 25. juni 2014 fremgår følgende under konstaterede forhold på side 3: 'En visuel gennemgang af ydermure i og omkring huset viser, at der ikke er revnedannelser i husets bærende konstruktioner, herunder sokkel og vægge. Huset fremstår, umiddelbart sætningsfrit på undersøgelsestidspunktet, herunder eksisterende kældergulve'.

Der er således heller ikke grundlag for at antage at der skulle være nærliggende risiko for skader.

Fugtproblemer i kælder:
De omtalte fugtproblemer i kælderen er forventelige i kældre i ejendomme fra 1920. Der er ikke tale om fugt udover hvad der er normalt for tilsvarende ejendomme fra samme periode, hvor de byggetekniske standarder ikke påkrævede fugtspærre mellem fundament/væg og jordlag. Der er derfor ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Taksator har i den forbindelse foreslået klager følgende:

1. Funktion på omfangsdræn bør retableres/etableres.
2. Let pladebeklædning på kælderyder- og indervægge bør fjernes, således udtørring af murstensvægge bliver mulig.

3. Opvarmning og ventilation af kælder med henblik på udtørring af kældervægge bør etableres. Særligt skal man være opmærksom på ventilationsbehovet, hvis der isættes nye tætte kældervinduer.
4. Fremtidlig lukket møblering op af kælderydervægge bør undgås.

Juridisk og teknisk bistand:
Den juridiske og tekniske bistand, som klager har benyttet, fører ikke til at Husejernes Forsikring kan komme til et andet resultat, hvorfor disse må afholdes af klager selv.

Skader efter kælderrenovering i 1984:
Det har ikke tidligere været forelagt Husejernes Forsikring, at der er skader efter en kælderrenovering i 1984. På baggrund af det oplyste kan vi ikke tage stilling hvorvidt disse er dækningsberettigende, hvorfor vi må opfordre klager til at anmelde disse skader.

Konklusion:
På baggrund af ovenstående, vedhæftede korrespondance, rapporter og anmeldelser, fastholder Husejernes Forsikring afgørelsen af de skadesforhold, som her er påklaget."

Klageren har i en mail af 23/10 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ekstra fundering:
…
Af de tre geotekniske boringer fremgår det, at ejendommen er opført på fyld, nedskylsjord og tørv mv., og at der først i cirka 3,9 meters dybde forefindes fast bund. Ejendommen er således ikke funderet, som det var normal byggeskik ved ejendommens opførelse.
…
I 'Byggetekniske rapport af den 6/11.2014 under 'Udvendige forhold' fremgår det, at der forekommer revner, reparerede pudsoverflader samt områder med løstsiddende puds på de fleste bærende ydervægge. Oplysningerne fra den byggetekniske rapport ønskes derfor fastholdt som en del af skadebilledet.
…
Det er uklart for forsikringstager, hvorfor Husejernes Forsikring ikke har forholdt sig til den reviderede geotekniske rapport samt den byggetekniske rapport, og hvorfor Husejernes Forsikring fx ikke nævner, hvad taksatorerne har observeret.
…

Skader efter kælderrenovering i 1984:
Husejernes Forsikring mener ikke, at det tidligere har været forelagt for selskabet, at der er foretaget en kælderrenovering i 1984, og at de på baggrund af det oplyste ikke kan tage stilling til, hvorvidt skaderne er dækningsberettigede, hvorfor de opfordrer til, at skaderne anmeldes.

I forbindelse med skadesanmeldelsen den 7. januar 2014 har forsikringstager imidlertid oplyst følgende til Husejernes Forsikring:

> *'Sælger har i et enkelt kælderrum (mod sydøst) fået sænket gulvhøjden i 1984 med 15 cm, og ifølge kommunens oplysninger er der dengang fortaget 30 cm udgravning med ny understøbning af soklen. Vi har ikke undersøgt om soklen i dette rum står på fast grund, men vi gætter på, at den næppe gør det. Vi har ikke gravet ud i dette rum, da grundvandet står højt i de udgravede huller.'*

…

Desuden har de to taksatorer under taksatorbesøgene den 11. januar 2014 og den 30. september 2014 bl.a. besigtiget kælderen. Under besøgene var der et særligt fokus på skævhederne i huset, den manglende fundering til fast grund, fugtproblemerne i kælderen og det høje grundvandsspejl. Under besøgene har der naturligvis været talt om, at der er foretaget en kælderrenovering i 1984, da det ene rum i kælderen (ca. 20 kvm) har et gulv, der er 15 cm lavere end den øvrige kælder, mens der også er gipsvægge og gipslofter modsat den øvrige kælder.

Som det indledningsvist fremgår af den indsendte klage til Ankenævnet for Forsikring ønsker forsikringstager at gøre opmærksom på, at klagen over Husejernes Forsikring omhandler flere forhold, ligesom flere af forholdene er forbundne. Forsikringstager ønsker derfor, at forholdene vedrørende kælderrenoveringen i 1984 indgår i Ankenævnets behandling af klagen."

I revideret geoteknisk rapport af 7/11 2014 indhentet af klageren hedder det:

"Formål
Undersøgelsens formål er at vurdere jordbundsforholdene under et eksisterende hus, da kældergulvet skal sænkes, i forbindelse med planlagt ombygningsprojekt.
…
Konstaterede forhold
… har ikke foretaget en grundig gennemgang af husets eksisterende konstruktioner. På senere fremsendt billedmateriale, ses mindre spredte sætningsrevner, som følge af bevægelser under huset.

Jordbundsforhold
I boringerne er der øverst truffet muld og sandfyld indtil 0.80 meter under terræn, underlejret af postglaciale aflejringer af organisk præget, st. leret, nedskylssand. Herunder træffes skiftende lag af stærkt sætningsgivende tørv og sand, igen underlejret af intakt, glacialt moræneler. Se i øvrigt boreprofil på bilag nr. 2.

Grundvand
Der er konstateret et formentligt sekundært grundvandspejl indtil 1.20 meter under terræn i boringen, og det skønnes derfor at grundvandet vil give anledning til væsentlige gener ved efterfunderingsarbejde, når der graves/arbejdes under grundvandsspejlet.

Tilsivende grundvand kan formentlig fjernes ved simple pumpesumpe eller ved grundvandssænkning. Grundvandsspejlet er afhængigt af årstiderne og kan derfor variere betydeligt i forhold til de konstaterede niveauer.

Tørholdelse
I tilfælde, hvor det registrerede grundvandsspejl, ligger over afrømningskoten, vil midlertidig grundvandssænkning være nødvendig.

Midlertidig, såvel som permanent, grundvandssænkning, kan påvirke omkringliggende belægninger eller byggerier, og det anbefales således, at naboforhold undersøges, og evt. risici klarlægges, og evt. billedregistrering foretages. Dette gælder både før, under og efter evt. grundvandssænkning. Ved særligt risikable forhold, kan det anbefales at udføre pejlemulighed ved nærliggende, usikre konstruktioner, og kontrolpejle før, under og efter arbejdet.

Permanent tørholdelse er aktuelt, hvor det ikke er muligt at overholde bygningsreglementet kap. 4.6 stk. 1, og hvor der bygges i aflejringer der ikke er tilstrækkeligt selvdrænende…

Dræn
Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at overfladevand, grundvand, jordfugt mm. ikke medfører fugtskader og -gener. Det kan eksempelvis sikres ved omfangsdræn, og det vil normalt udføres hvor gulvkonstruktionen er < 0.30 meter over terræn, og jorden ikke er tilstrækkeligt selvdrænende.

Drænledningen skal ligge med mindst 3 promille fald og der bør etableres rensemuligheder ved husets hjørner i form af inspektionsbrønde.

Hvis omfangsdrænet ikke kan sikre konstruktionen mod opstigende grundvand, kan det være nødvendigt at udføre stikdræn under gulvet. Stikdræn placeres i et drænlag under det kapillarbrydende lag, og forbindes med omfangsdræn. Der skal udføres min. 2 stikdræn pr. bygning, dog min. 1 per sektion.

Der henvises i øvrigt til Norm for dræning af bygværker DS436.

Konklusion
De udførte undersøgelser viser at bygningen formentligt er funderet på postglaciale aflejringer af organisk prægede aflejringer. Herunder stærkt sætningsgivende tørv. … er ikke bekendt med at der er udført dybere ekstrafundering af huset.

Fundering og dæk fremstår således ikke umiddelbart tilstrækkelig, idet konstruktionen tilsyneladende hviler på postglaciale aflejringer. For at skabe en sætningsfri løsning, skal fundamentet forstærkes med pressede minipæle indtil minimum intakte aflejringer af moræneler ca. 3.90 meter under terræn og det nye dæk skal udføres selvbærende, båret af forstærkede stribefundamenter, samt evt. nyt i midten af bygningen, placeret på nedrammede minipæle. Der bør udføres beregning af dæktykkelse, armeringsmængder mm.

Såfremt nyt terrændæk placeres i ønsket kote, uden forudgående afrømning af sætningsgivende aflejringer, og kontrolleret opstamning af egnet sand, vil der være risiko for sætninger.

… er ikke bekendt med det præcise omfang af ombygningsarbejde, Men det skal således sikres, at der som minimum forstærkes til intakte aflejringer hvis der ønskes en sætningsfri konstruktion. Dette kan sikres ved geoteknisk tilsyn.

Desuden skal den nye konstruktion sikres mod opstigende grundvand ved dræning, herunder omfangs- og stikdræn.

Konklusionen bygger på 3 boringer (se tegning), og der kan derfor være varierende bundforhold under den øvrige del af huset.

Afhjælpning
Korrekt fundering af huset vil kræve, at der udføres pressede minipæle. Som minimum bør der udføres pressede pæle under alle bærende fundamenter. Evt. nye fundamenter, bør ligeledes udføres på pæle. Pælene presses med modtryk på eksisterende fundament pr. 3-4 løbende meter.

Det endelige omfang af forstærkningsarbejdet bør vurderes løbende med udførelsen, således at forstærkningen bliver optimal. Man bør vælge erfarne entreprenører til opgaven, da arbejdet kan være forbundet med stor risiko for husets stabilitet. Funderingsniveau for understøbningen bør kontrolleres og godkendes, af sagkyndig geotekniker, for at sikre en korrekt fundering."

Af byggeteknisk arkitektrapport af 6/11 2014 indhentet af klageren fremgår:

"Besigtigelsen:
Indvendige forhold
…
Etageadskillelserne blev besigtiget - følgende blev registreret:

Gulve: Flere gulvområder er ude af vatter (hælder nedad). Hældningen sker især imod syd.

Under punkt 7.1 i Tilstandsrapporten under 'Registrering af bygningens tilstand' står:

- 'Ujævne hældende gulve i både stue og etageplan'. Dette punkt har fået karakteren (K1)

Konklusion:
De registrerede sætninger, skyldes højst sandsynligt de i boreprøve 3 registrerede sætningsgivende jordbundsforholdene under bygningen.
De registrerede sætninger skønnes at ville fortsætte med risiko for acceleration.

Forslag til løsning:
Alle fundamenter, herunder efterfunderingen, der blev udført i forbindelse med sænkningen af gulvet i rum nr. 1 - jf approberet tegning af den 10.02.1984 - tjekkes.
Herefter udføres dræning/efterfundering, jf. godkendt projekt.

Se tillige følgende punkter: Dræn og samlebrønde. Kælder/fundamenter.

Udvendige forhold

Udvendige gavle og facader blev besigtiget - følgende blev registreret:

Gavl mod nord: Over og under vinduerne ses revner samt tegn på udførte reparationer. Til venstre mellem døren og det østlige vindue ses revne samt udført reparation. Over døren ses revne samt tegn på udførte reparationer. I områderne blev der registreret løstsiddende puds.

Gavl mod syd: Over og under vinduerne ses revner samt tegn på udførte reparationer. Over dørene ses revner samt tegn på udførte reparationer. I flere områder blev der registreret løstsiddende puds.

Facade mod øst: Over og under vinduerne ses tegn på revner samt udførte reparationer. Til højre for døren samt under vinduerne, ses revner samt udførte reparationer. I flere områder, blev der registreret løstsiddende puds.

Facade mod vest: Over og under vinduerne ses revner samt tegn på udførte reparationer. I områderne blev der registreret løstsiddende puds. I gesimsen ses nedbrudt murværk - dette er aftalt udbedret af sælger.

Konklusion:
I facader og gavle ses flere revner samt tegn på udførte reparationer herunder 'ny-pudsede' områder (områder uden struktur). Ovenstående stemmer ikke i overens med nedennævnte punker under 'Registrering af bygningens tilstand' i 'Tilstandsrapporten':

Under punkt 4.3
I 'Sælgers oplysninger om ejendommen'

- Er der svaret nej til – om der er udførte reparation af sætningsskader.

Under punkt 2.1
I 'Registrering af bygningens tilstand' står,

- at i facader 'bl.a over og under vinduerne imod vest og nord' ses enkelte mindre revner'. Dette punkt har fået karakteren (K1).

Under punkt 4.2
I 'Registrering af bygningens tilstand' står,

- 'Stedvis mindre revner i sokkel bla. mod syd og vest'. Dette punkt har fået karakteren (K1).

Dræn og samlebrønde:
Ved sydgavlen blev der registreret 2 stk. samlebrønde, hvori der var tilkoblede drænslanger samt andet afløb - alle synlige tilkoblinger, sad over vandspejlene i samlebrøndene.

Jævnfør 'Tilstandsrapporten' under 'sælgers oplysninger om ejendommen' punkt 5.5, er det oplyst, at 'der i 1999' - helt eller delvis er udført dræn langs husets fundamenter'.

Vandspejlet i boreprøve 1 blev målt til at være 38 cm under kældergulvet (dvs. kote 9.62). Vandspejlet i boreprøve 2 - kunne ikke måles, idet hullet var fyldt op, med sand/jord. Det opfyldte sand/jord, bar præg på opfugtning.

Rum nr. 1 i kælderen: (jf. approberet tegning af den 10.02.1984)
I betongulvet blev der registreret flere områder, der bar præg på opfugtning.
Bemærk: gulvet i rum nr. 1, ligger - jf. approberet tegning af den 10.02.1984) - 30 cm under de i de Geotekniske rapporter angivne koter (T=10.00) dvs. kote 9.70.

Bemærkning fra nuværende ejer:
Nuværende ejer oplyste, at ved en tidligere udført gennemspuling af drænrørene, stod vandet op i husets toiletter.

Konklusion:
Da der ved gennemspuling af drænrørene, kommer vand ind i afløbssystemet, vurderes afløbsledningerne samt drænrørene ikke at opfylde gældende normer, hvorfor afløbsledningerne samt drænvandsledningerne anbefales undersøgt via tv-inspektion.

Det - i 1999 - udførte drænarbejde vurderes, at ligge i højde med/eller 8 cm under over overkant gulv i rum nr. 1, hvorfor drænrørenes længder, omfang samt højdeplaceringer, anbefales undersøgt/fastlagt.

Kælderen:

Kælderrummene generelt:
Alle kælderrum fremstod meget fugtige og vurderes efter kortere ophold, at give kløe i øjnene.

Konklusion:
Indeklimaet anbefales undersøgt. Der henvises til SBI-rapport 246. Se tillige punktet 'Dræn og samlebrønde'.

Synlige bjælker:

Rum 2 - rummet imod syd/vest:
I blotlagte bjælker ses nedbrydning. Flere af de indmurede bjælker er indpakket/oplagt på murpap. Ejeren oplyste, at nedbrydningen i bjælkerne, først blev synlige efter, at loftbeklædningen var blevet fjernet.

Konklusion:
Da de nedbrudte bjælker først blev synlige efter nedtagningen af lofterne, vurderes nærværende fejl derfor, at være en skjult fejl.

Kælder/fundamenter:
Som tidligere oplyst, ønsker nuværende ejer at sænke gulvene i kælderetagen, hvorfor der er blevet udførte 2 stk. geotekniske rapporter, hvori der er oplyst flere ting …
…
Konklusion:
Jf. ovenstående Geotekniske undersøgelser skønnes funderingen af bygningen at være ustabil med stor risiko for fremtidige sætninger til følge."

Af selskabets tilbud på ejerskifteforsikring af 20/11 2013 fremgår bl.a.:

"Ejerskifte med udvidet dækning
Den udvidede dækning omfatter udover standard dækningen tillige følgende udvidelser:
…
- Sætningsskader, som du ikke kendte til, før du overtog huset
- Udbedring af forhold ved grunden, der skader boligen"

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækkes
3.1 Forsikringen dækker
- Udbedring af skade på bygningerne.
- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.
…

16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- **Ulovlige bygningsindretninger**

i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser:
1) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt. …
…

- **Forhold på grunden, der skader boligen**

Forsikringen dækker tillige udbedring af forhold på grunden, der skader boligen. Erstatningen kan højst udgøre kr. 100.000 i forsikringens løbetid.
Alle former for kystsikring er dog undtaget denne dækning."

Nævnet udtaler:

Fundering

Klageren har oplyst, at han har købt huset med henblik på at renovere kælderen blandt andet ved at sænke gulvet. Han har indhentet en geoteknisk rapport af 7/11 2014 for at få vurderet jordbundsforholdene i forbindelse med det planlagte ombygningsprojekt.

Af rapporten fremgår, at huset formentlig er funderet på postglaciale aflejringer af organisk prægede aflejringer, herunder stærkt sætningsgivende tørv. Det fremgår videre at for at skabe en sætningsfri løsning, skal fundamentet forstærkes med nedpressede minipæle, og såfremt et nyt terrændæk placeres i ønsket kote uden forudgående afrøm-

ning af sætningsgivende aflejringer og kontrolleret opstamning af egnet sand, vil der være risiko for sætninger.

Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringen ikke dækker udgifter i forbindelse med forsikringstagerens individuelle ønsker om at foretage forandringer af ejendommen.

Af arkitektrapport af 6/11 2014 fremgår, at gulvene hælder, og der ses revner i facader/gavle samt tegn på tidligere udførte reparationer. Arkitekten anfører, at de registrerede sætninger højst sandsynligt skyldes de sætningsgivende jordbundsforhold under bygningen, og at sætninger skønnes at ville fortsætte med risiko for acceleration. Klageren har anført, at det er hans opfattelse, at der sket en udvikling i antallet af mere synlige revner i murværk.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at ejendommens funderingsforhold indebærer en nærliggende risiko for skade på ejendommen, såfremt ejendommen bibeholdes uden ombygning af kælderen. Nævnet har lagt vægt på, at huset er opført i 1920, og at der ikke er fremlagt bygningssagkyndige vurderinger af det nærmere omfang af mulige tilbageværende restsætninger og eventuelle forventelige skader på bygningen som følge heraf.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at funderingsforholdene er i strid med bygningslovgivningen på udførelsestidspunktet, og at der i givet fald ikke ville kunne opnås dispensation hos myndighederne. Nævnet finder videre, at bygningens fundament ikke vedrører "forhold ved grunden", og at en eventuel mangelfuld fundering derfor ikke kan anses for omfattet af forsikringens udvidede dækning for "forhold ved grunden, der skader boligen", jf. punkt 16 i forsikringsbetingelserne.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at betale for en efterfundering af ejendommen hverken over basisdækningen eller den udvidede dækning.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var revner i murværk, skæve gulve eller andre følger af tidligere sætninger, som går ud over, hvad

der må kunne forventes på baggrund af tilstandsrapportens K1-anmærkninger i punkt 2.1, 4.2, 5.1 og 7.1, og som derfor i sig selv er dækningsberettigende.

Grundvand, fugt og skimmelsvamp

I geoteknisk rapport af 7/11 2014 hedder det, at der er konstateret et formentligt sekundært grundvandsspejl indtil 1,20 m under terræn i prøveboringen, og det vurderes, at grundvandet vil give anledning til væsentlige gener ved efterfunderingsarbejde.

Klageren har anført, at grundvandsspejlet er et forhold ved grunden, der skader bygningen, da murværk og kældergulv suger vand op. Der er fundet skimmelsvamp på vægge bag gipspladebeklædning med rockwool, som efter det oplyste er opsat i 1984, samt bag puds/maling. Hertil kommer fugtpletter på gulv i værelse og fugt i det nederste af kældervægge.

Ejendommen er opført i 1920. Efter nævnets opfattelse er det sædvanligt, at kældre fra den tid er udført uden fugtsikring af gulv og kældervægge, og en vis fugtindtrængen er derfor forventelig. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der forekommer fugtindtrængen i et omfang, der nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det forhold, at der efter det oplyste i 1984 er støbt nyt, sænket kældergulv i et kælderværelse, kan ikke føre til andet resultat. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for foranstaltninger til fugtsikring af kælderen – heller ikke over den udvidede forsikring, der dækker "forhold ved grunden, der skader boligen".

Nævnet finder det ikke godtgjort, at det i klagerens ejendom i sig selv må betragtes som en dækningsberettigende skade, at der i 1984 er opsat forsatsvægge, som kan have medvirket til dannelsen af skimmelsvamp. Nævnet finder, at det ikke er bevist, at skimmelsvampen er af et omfang, så det udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning til nedtagning af forsatsvægge eller afrensning af skimmelsvamp.

20. 88040

Nedbrydning i bjælkelag mellem kælder og stueplan

Taksator har konstateret, at et bærende bjælkelag i etageadskillelsen har stedvise nedbrud ved understøtningspunkter på kældervægge. Under kældertrappen er en bjælke understøttet af et stålrør, som har kraftig tæring ved overgang til kældergulv. Selskabet har afvist dækning med henvisning til forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. Klageren har oplyst, at hans arkitekt har angivet en overslagspris for udbedring på 135.000 kr., hvilket kun omfatter de bjælker, som er synlige på nuværende tidspunkt, idet der stadig er loftsbeklædning i dele af kælderen.

Nævnet finder efter oplysningerne om skaderne, at klageren har sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, der ikke kan henføres under forsikringens bagatelgrænse. Nævnet finder, at selskabet derfor skal genoptage sagsbehandlingen af forholdet med henblik på at fastlægge skadens nærmere omfang og indhente et konkret tilbud på udbedring heraf.

Facader/gavle

Ejendommen fremstår med pudsede facader og gavle. Der er i tilstandsrapportens punkt 2.1 med karakteren K1 anført, at der er enkelte mindre revner i facader bl.a. over og under vinduer mod vest og nord med hultlydende puds samme sted.

Klageren har henvist til, at der i arkitektrapporten af 6/11 2014 er beskrevet revner samt tegn på udførte reparationer, herunder nypudsede områder uden struktur. Klageren har anført, at der er mange områder med løs puds, og at der siden overtagelsen den 1/1 2014 er fremkommet større områder med afskallende maling.

Efter nævnets opfattelse hviler der en latent vedligeholdelsesbyrde på pudsede ejendomme som den omhandlede, der er opført i 1920. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var afskalning af puds på gavle/facader eller opfugtning af disse af en karakter, som udgør en skade i forsikringens forstand, når tillige henses til det i tilstandsrapporten anmærkede, eller at der var skader ved facader/gavle i øvrigt.

21. 88040

Udgifter til teknisk og juridisk bistand

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde erstatning for byggesagkyndig bistand. Nævnet har lagt vægt på, at rapporterne er indhentet i forbindelse med klagerens ønske om at foretage ombygning af kælderen, og at rapporterne ikke har bidraget væsentligt til at afdække forhold, som selskabet skal yde erstatning for over ejerskifteforsikringen. Nævnet finder heller ikke, at klageren har godtgjort, at han har haft udgifter til juridisk bistand, som kan kræves dækket af forsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S, skal genoptage sagsbehandlingen af forholdet vedrørende nedbrudte bjælkelag mellem stueetage og kælder med henblik på at bestemme skadens omfang og indhente et udbedringstilbud.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels