Den 13. september 2017 blev i sag nr. 89542:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte sætningsskader. Klageren har valgt at nedrive hele bygningen og genopføre et nyt hus, og han kræver udgifterne hertil dækket af selskabet.

Selskabet bestrider, at bygningen var nedrivningsmoden og har afvist forsikringsdækning med henvisning til bemærkningerne i tilstandsrapporten, et forbehold i policen, og at klageren ikke har sandsynliggjort, at der var et behov for nedrivning og/eller fundamentforstærkning af hensyn til den fremtidige anvendelse af huset.

Den forsikrede bygning er et enfamilieshus med kælder under en del af huset og er opført i 1973 med en tilbygget karnap i 1990. Klageren overtog ejendommen den 15/10 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/10 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygn.:**		**Karakter:**	
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
…			
	2. Ydervægge		
	2.1 Facader/gavle	K2	Der er generelt adskillige revnedan-

		nelser i form af lodrette, vandrette og trappeformede revner, der er fugeudfald og løse sten fordelt i alle facaderne Note: Nogle af skaderne stammer fra revnedannelser i underliggende sokkel, Der ses sætning i hushjørne længst mod nordvest hvor fodrem ikke slutter tæt til overside af facade
2.3 Læmure	K2	Der er udtalt nedbrud og skader i læmur længst mod vest.
	K1	Der er revnedannelse i sammenbygning mellem den østligste læmur og facaden på litra A

…

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel	K3	Der er revner i soklen. Note: Skaderne mod syd og nord forårsager revnedannelser i ovenfor liggende murværk.

…

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Der er revner i flisebeklædte vægge og der fliser med manglende vedhæftning tit underlaget i gæstetoilettet. Note: Der er ikke tale am vandbelastede områder, hvorfor risiko ror vandindtrængen i underliggende konstruktioner er meget begrænset, og der vurderes derfor ikke værende risiko for følgeskader.

…

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner	K2	Der er større fortanding i terrændækket under gulvtæppet i det vestligste værelse Note: Ifølge sælgers oplysninger er gulvet i det berørte område udskiftet i forbindelse med udbedring af rørskade.
	K2	Der er revner i det klinkebelagte gulv baggang.

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge	K2	Der er trappeformede og vandrette revner i indvendig væg og tidligere facade og i skillevæg lige vest for køkken. Note: Der kan være sammenhæng mellem de her registrerede skader og skader registreret på facader og sokkel.
	K1	Der er lodret revnedannelse i rum til skraldespand i nordfacade.

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen fremstår som ved opførelsen, og der kun foretaget enkelte ændringer af indretning og konstruktioner.
Skadesniveauet vurderes værende i den høje ende af middelområdet for ejendomme af denne alder og type, herunder bør skader på sokkel og facader have særskilt opmærksomhed.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket at møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?		X	
…				
4.	**Fundament/sokler**			
4.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?			X
4.2	Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrafunderet efter opførelsen)? Hvis ja, hvor og hvornår?		X	
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem? **Revner i facader, udbedret løbende.**	X		
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?		X	
…				
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? **Revne i gulv i soveværelse.**"	X		

I klageskrift bilagt klagen af 16/6 2016 har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Dansk Boligforsikring A/S skal tilpligtes at anerkende, at sætningsskaderne på [klagerens] ejendom beliggende … er omfattet af dækningen på den under policenummer … tegnede ejerskifteforsikring.
>
> **SAGSFREMSTILLING:**
> [Klageren] købte ejendommen …, med overtagelse den 15. oktober 2015. Købsaftalen vedrørende denne overdragelse vedlægges som **bilag 1**.
> …
> I forbindelse med købet tegnede [klageren] en sædvanlig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S. Denne forsikringsaftale vedlægges som **bilag 3**. På baggrund af de ovennævnte forhold i tilstandsrapporten indsatte forsikringsselskabet en særlig undtagelse i vilkårene, således at sætningsskader, herunder skader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge blev undtaget fra dækningen.
>
> Ved påbegyndelse af renovering af huset, blev der konstateret væsentlige sætningsskader på ejendommen. Skaden blev anmeldt til Dansk Boligforsikring ved skrivelse af 6. februar 2016 fra [byggerådgiver] på vegne af [klageren]. Denne anmeldelse vedlægges som **bilag 4**.
>
> Ved mail af 9. februar 2016 afviste Dansk Boligforsikring A/S imidlertid at dække skaden med følgende begrundelse:
>
> *Din police indeholder en særbestemmelse, da der er konstateret revner/sætningsrevner, og derfor dækker forsikringen ikke sætningsskader, herunder skader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge, jf. tilstandsrapport pkt. 2.1/4.2/8.1.*
> *Der henvises i den forbindelse til din police. Det anmeldte forhold behandles derfor ikke nærmere.*
>
> Denne afvisning af skadesdækning vedlægges som sagens **bilag 5**.
>
> Efterfølgende har [klageren] ladet ejendommen undersøge yderligere med henblik på at klarlægge omfanget af sætningsskaderne. Til brug for Ankenævnets vurdering af sagen vedlægges:
>
> - Indledende geoteknisk undersøgelse udført af [entreprenørfirma] (**bilag 6**)
> - Supplerende geoteknisk undersøgelse af 11. april 2016 (**bilag 7**)
> - Foreløbig økonomisk oversigt af 9. maj 2016 udarbejdet af [bygningsrådgiver] (**bilag 8**)
>
> De geo- og byggetekniske undersøgelser dokumenterer efter [klagerens] opfattelse, at huset er nedrivningsmodent, samt at udgifterne til nedrivning samt opførelse af et nyt, tilsvarende hus på et egnet fundament vil udgøre ca. kr. 4.542.750,00 inkl. moms.
>
> Der har frem til nu været en løbende korrespondance med Dansk Boligforsikring, som dog fastholder, at skaden ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Et uddrag heraf vedlægges som **bilag 9**.
>
> Som sagens **bilag 10** vedlægges en geoteknisk undersøgelse af 31. maj 2016 udført af [geoteknisk firma 2]. Undersøgelsen er rekvireret til sagen af Dansk Boligforsikring.
> **ANBRINGENDER:**

Det er overordnet [klagerens] opfattelse, at Dansk Boligforsikring er forpligtede til at dække de konstaterede sætningsskader.
…
[Klageren] har således ud fra tilstandsrapportens beskrivelse alene kunnet konkludere, at huset har diverse revnedannelser. Derimod har tilstandsrapporten på ingen måde oplyst ham om, at huset på overtagelsestidspunktet havde så alvorlige sætningsskader, at det efter nærmere undersøgelser fremstår som nedrivningsmodent.

Henset til skadernes omfang og karakter, burde disse i tilstandsrapporten have været benævnt …, hvorved [klageren] ville være blevet gjort opmærksom på, at der blandt andet kunne være behov for at undersøge jordbundsforholdene nærmere. I forbindelse med at skaden blev konstateret, har [klageren] fået foretaget geotekniske undersøgelser, der dokumenterer jordens ringe bæreevne, hvilket må formodes at være stærkt medvirkende til udviklingen af sætningsskaderne.

Såfremt [klageren] havde modtaget en tilstrækkeligt fyldestgørende tilstandsrapport, var han blevet gjort bekendt med husets alvorlige sætningsskader og ringe funderingsforhold, hvilket naturligvis ville have haft afgørende betydning for hans vurdering af, hvorvidt han havde ønsket at gennemføre handlen og til hvilken pris.

På baggrund af ovenstående, må forholdene vedrørende sætningsskaderne anses for at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor de konstaterede sætningsskader ikke er undtaget fra forsikringsdækning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1. Der kan til støtte herfor endvidere henvises til Højesterets dom gengivet i U 2010.3165 H, hvilken fastslår, at sætningsskader, der ikke er korrekt og fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten, skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

At Dansk Boligforsikring henviser til særbestemmelser i policen, der igen henviser til de forkert beskrevne forhold i tilstandsrapporten fritager således ikke Dansk Boligforsikring A/S for at dække skaden.

Det er på denne baggrund [klagerens] opfattelse, at Dansk Boligforsikring er pligtige til at dække de nu konstaterede skader."

Selskabet har i brev af 22/7 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers anmeldte ved skadeanmeldelse af 6. februar 2016, at huset havde sætningsskader i en sådan grad, at 2/3 af huset ubetinget burde nedrives.

Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger, samt policens særlige undtagelse.

Selskabet har dog besigtiget ejendommen 2 gange (sammen med klagers rådgivere), og efter aftale med klagers advokat, har selskabet desuden ladet en geotekniker gennemgå de geotekniske rapporter m.m. Rapporter fremlægges som **bilag A og B.**

Dansk Boligforsikring har ved e-mail af 31. maj 2016 fastholdt, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende, **bilag C.**

2. Dansk Boligforsikring A/S 'opfattelse af sagen.
Klager gør gældende, at det skulle være nødvendigt at nedrive huset, på grund af omfattende sætningsskader. Dansk Boligforsikring har dog ikke set skader af et omfang, som

ikke vil kunne udbedres ved normale reparationsarbejder, som fx partiel ommuring, og reparation ved indlægning af stål i murværksfuger.

Klager havde på tidspunktet for skadeanmeldelsen igangsat omfattende renoveringsarbejder, og det har derfor ikke været muligt at afgøre, i hvilket omfang de indvendige gulve har været med skævheder, som kunne have været anmærket i tilstandsrapporten.

Med hensyn til revner i vægge, såvel indvendige som udvendige, anses disse korrekt anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K2. Tilsvarende ses også revner i soklen korrekt anmærket med karakteren K3.

Med hensyn til risikoen for fremtidige sætninger, fremgår det af notat udarbejdet af [geoteknisk firma 2], at der ikke er fundet tegn på aktive sætninger af betydning. En del revner i facader kan skyldes, at huset er muret i kalksandsten.

Af sælgeroplysningerne fremgår, at der er revner i skillevægge, og at revner i facader løbende er blevet udbedret.

Det er selskabets opfattelse, at klager på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger er blevet tilstrækkeligt advaret om revnedannelser i terrændæk, sokkel og vægge, og at klager også må have været forberedt på, at der også fremtidigt ville kunne forekomme revner i huset.

Huset har efter det oplyste fungeret som bolig for sælger i 40 år, og der er intet fremlagt i sagen, der påviser, at huset ikke også fremtidigt vil kunne anvendes som bolig i normalt omfang. Dog skal man i tilfælde af planlagte om- eller tilbygninger være opmærksom på, at forøget belastning, vil kunne forårsage fornyede sætninger.

Klager anfører i skadeanmeldelsen, at det medio jan 2016 blev konstateret sætningsskader, som ifølge klagers rådgiver skulle nødvendiggøre nedrivning. Det fremgår dog af sagen, at der allerede i december måned blev taget kontakt … vedrørende nedrivning af huset, og at dette firma på vegne af klager indgav ansøgning om nedrivning til kommunen d. 5. januar 2016. Der var på dette tidspunkt ikke udført jordbundsundersøgelser på ejendommen.

Den første geotekniske undersøgelse blev udført i april 2016. Primo maj udførtes yderligere en geoteknisk undersøgelse, med henblik på at fastslå funderingsmetoden ved nyt byggeri. Som sådan er beslutningen om nedrivning af huset ikke begrundet i en geoteknisk vurdering.

Iht. vurderingen fra [geoteknisk firma 2] er nedrivning ikke - ud fra et geoteknisk synspunkt - en nødvendighed af hensyn til ejendommens fremtidige anvendelse. Beslutningen om nedrivning må derfor snarere ses på baggrund af økonomien i de af klager planlagte renoverings- og ombygningsarbejder. Det gøres gældende, at klager - efter reparation af de i tilstandsrapporten anmærkede forhold - vil kunne anvende huset i normalt omfang, hvorfor klager ikke har krav på at modtage erstatning til fundaments forstærkning og/eller nedrivning af ejendommen. Der henvises bl.a. til Ankenævnets kendelse nr. 88.734

Dansk Boligforsikring har på baggrund af tilstandsrapportens mange anmærkninger taget et forbehold vedrørende sætningsskader. Det er selskabets opfattelse, at forbeholdet vil kunne opretholdes som gyldigt, på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger vedrø-

rende såvel ind- og udvendige vægge, sokkel og terrændæk. Der henvises til Ankenævnets kendelser nr. 86.966 og 88.981."

Klagerens advokat har i brev af 4/8 2016 til nævnet hertil bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S anfører indledningsvist, at selskabet ikke har konstateret skader af et omfang, der gjorde det nødvendigt at nedrive huset.

Det skal hertil bemærkes, at [klageren] nu rent faktisk har revet huset ned. Dette skridt var naturligvis ikke taget, såfremt det ikke havde været påkrævet grundet ejendommens forholdt.

Som sagens **bilag 11** fremlægges en række fotografier, som blev optaget umiddelbart inden nedrivningen. Af disse fotografier fremgår det, at revnedannelserne og sætningsskaderne er langt værre, end de beskrives i tilstandsrapporten.

Endvidere fremlægges som sagens **bilag 12** en koteopmåling af henholdsvis kælder og stueplan udført af [landinspektørfirmaer]. Af denne fremgår det bl.a., at niveauforskellen i værelset i husets syd-vestlige hjørne udgjorde næsten 7 cm fra hjørne til hjørne. Tilsvarende kan der i kælderen måles en niveauforskel på næsten 7 cm.

Afslutningsvis fastholdes det, at [klageren] ikke ud fra tilstandsrapportens oplysninger kunne konstatere, at huset fremstod nedrivningsmodent, jf. i det hele det i klageskriftet anførte. Følgelig kan Dansk Boligselskab A/S' generelle forbehold heller ikke fritaget selskabet for dækningsansvar."

Selskabet har i brev af 10/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Det er oplyst, at huset nu er nedrevet, og klagers advokat gør gældende, at dette kan ses som dokumentation for, at nedrivning var en nødvendighed.

Som **bilag D** vedlægges klagers ansøgning om totalnedrivning af ejendommens bygning 1 og bygning 2, fremsendt til … Kommune d. 5. januar 2016. Som tidligere oplyst var der på dette tidspunkt ikke udført nogen undersøgelser af husets fundering, eller foretaget jordbundsprøver.

Beslutningen om nedrivning må således alene være begrundet i de revneskader, der kunne konstateres. Der henvises i den forbindelse til tilstandsrapportens pkt. 2.1, 4.2, 6.2, 7.1 og 8.1, samt i øvrigt sælgers oplysninger. Det er vanskeligt at se, at det skulle kunne være en overraskelse for klager, at der var revner i huset forud for købet.

Vedrørende det fremsendte billedmateriale, bemærkes at billederne er taget efter at køkken, indvendige beklædninger, gulve m.m. er blevet fjernet. Det er ikke muligt at sige noget om hvilke skævheder, der har været på husets gulve, før disse blev fjernet.

Billederne viser i øvrigt ikke andet end det af selskabet fremlagte billedmateriale. Samtlige billeder har også været forelagt ingeniør … jf. sagens bilag B."

Klagerens advokat har hertil i brev af 3/11 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Som tidligere anført blev beslutningen om nedrivning endeligt truffet, efter at [klageren] havde konstateret mere omfattende revneskader end beskrevet i tilstandsrapporten, og efter at [klageren] havde fået foretaget geotekniske undersøgelser af jordbundsforholdene. Der var således tale om en beslutning, hvor flere forhold blev taget i betragtning.
>
> Endvidere er det ikke korrekt, når Dansk Boligforsikring anfører, at der ikke var foretaget jordbundsundersøgelser pr. 5. januar 2016. Til dokumentation herfor fremlægges som sagens **bilag 13** en boreprøve, som blev foretaget den 21. december 2015. Ved denne boreprøve blev det konstateret, at der var muld ned i 1,5 meters dybde. Den normale funderingsdybde i henhold til SBI standarderne udgør 0,9 meter under terræn, hvorfor boreprøven altså viste et betydeligt behov for ekstrafundering. Ved senere boreprøver blev det konstateret, at jordbundsforholdene faktisk var endnu dårligere.
>
> Dernæst bemærkes det, at en ansøgning om tilladelse til nedrivning selvsagt ikke er det samme, som at der er truffet endelig beslutning om spørgsmålet. Det må først undersøges, om der overhovedet kan gives tilladelse til nedrivning, før beslutningen kan træffes endeligt.
>
> Endelig fremlægges som sagens bilag 14 en leveranceaftale af 26. november 2016 vedrørende nye vinduer til det hus, som nu er revet ned. Vinduerne blev bestilt til levering i uge 2, hvilket også skete. Vinduerne står stadig opmagasineret hos [klageren]. Dette underbygger yderligere, at der ikke i januar 2016 var truffet beslutning om nedrivning, idet det i dette tilfælde ville savne mening af bestille nye vinduer til et hus, som var planlagt til nedrivning."

Selskabet har i brev af 13/12 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "For god ordens skyld skal det pointeres, at det ikke er selskabets påstand, at klager havde planlagt nedrivning af ejendommen forud for købet.
>
> Det konstateres alene, at der på tidspunktet for klagers beslutning om at ansøge om nedrivning ikke var udført geotekniske undersøgelser på ejendommen.
>
> På baggrund af det fremsendte må det lægges til grund, at der blev udført en mindre boreprøve på ejendommen den 21/12 2015. Det syntes dog også at fremgå, at klager først blev orienteret om resultatet d. 24/02 2016, hvor det må antages, at jordprøven var blevet analyseret.
>
> Det bemærkes, at en jordprøve i sig selv ikke siger noget om funderingsforholdene, hvorfor det fastholdes, at det alene har været konstateringen af revneskader, der har fået klager til at ansøge om tilladelse til nedrivning.
>
> Henset til at tilstandsrapporten beskriver omfattende revneskader på ejendommen, er det selskabets opfattelse, at klager forud for købet havde tilstrækkelig mulighed for at forholde sig til, at der var tale om en revneskadet bygning.
>
> Det fastholdes i øvrigt, at huset har stået i mange år, og at der - de mange revneskader til trods - ikke er tale om, at de geotekniske forhold har nødvendiggjort nedrivning. Det er alene klagers valg. Der henvises til bilag B, samt selskabets tidligere bemærkninger til sagen."

Klagerens advokat og selskabet har udvekslet yderligere synspunkter i breve og mails af 20/1 2017, 13/2 2017, 27/2 2017, 9/3 2017, 6/4 2017 og 8/5 2017 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af skadesanmeldelsen indgivet til selskabet den 6/2 2016 af klagerens byggerådgiver fremgår bl.a.:

> "Hermed fremsendes skadesanmeldelse.
>
> [Klageren] erhvervede ejendommen i efteråret 2015.
>
> I december begyndte man at gøre klar til at renovere huset. Nye vinduer, nyt køkken, klargøring til nyt badeværelse.
> Nye vinduer er leveret.
>
> Da fliserne blev fjernet i badeværelset blev det tydeligt af der var væsentlige sætninger i den vestlige del af ejendommen. Ved nivellementer kunne det yderligere konstateres at der var tale om sætninger på op til 5 cm.
> Således kan der måles 5cm fald på gulvet i soveværelset, over 3,5 m.
> Ved at flugte fugerne i vestgavlen, ses det meget tydeligt af der er sætninger på et helt murskifte.
>
> Jf vedlagte tegning.
>
> Der blev i januar udført en boring af ved det nordvestlige hjørne. Der kunne konstateres bæredygtig bund i ca. 3.5 m dybde.
>
> Ud fra tilstandsrapporten kan det ikke konstateres at ejendommen har sætningsskader i en sådan grad at 2/3 af ejendommen ubetinget bør nedrives. Der er ikke anført UN for konstaterede fejl."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/3 2016 fremgår bl.a.:

> "**Anmeldt forhold:**
> 1. Skæve gulve
> 2. Sætninger i murværk
>
> **Beskrivelse:**
> 1. Huset var ved besigtigelsen under kraftig renovering/ombygning. Gulvene var de fleste steder strippet til rå beton, så det er ikke muligt at sige noget præcist om gulvenes tilstand på overtagelsestidspunktet. På de indvendige gulve i stueplan blev der nivelleret ud i en del af rummene, og her viste der sig mellem 2 og 5 cm's skævhed i stueplan. I det kælderværelse der ligger ud mod øst, kunne der konstateres op til 3 cm skævhed. Mange af stederne med revner.
>
> 2. Ved besigtigelsen var ydermurenes vægge, med en del revner, se fotos.

Indvendigt var fliser nedtaget i badeværelse, og væggen her var med stor revne, foto 25 til 28. Desuden flere mindre revner på indvendige vægge.
På den udvendige vestgavl blev der nivelleret ud, og så trukket en snor mellem de to vandrette punkter, og her kunne man se at murværket er sunket ca. 3 - 4 cm.

Konklusion:
Revner og skævheder skyldes hovedsageligt sætninger. Huset har stået i 43 år, så det må antages, at de fleste revner er ældre. Der er formentligt ikke lavet geotekniske undersøgelser før huset blev opført. Huset står på en smal tange med vand på begge sider, så det er sandsynligt, at det står på blød bund. Det er ikke muligt at sige noget nærmere uden at jordbundforholdene bliver undersøgt. Jeg ser ikke noget problem i at reparere på revnerne i vægge og gulve, således som sælger formentligt har gjort igennem mange år (se sælgeroplysninger)."

Af rapport af 11/4 2016 fra [geoteknisk firma 1] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"**Emne**
Ejendommen på ovennævnte adresse er købt med henblik på at renovere denne. Der er registreret revnedannelse i huset, og der ønskes undersøgt om det evt. kan skyldes jordbundsforholdene.

Med udgangspunkt heri har [geoteknisk firma 1] til orientering om bund- og grundvandsforholdene udført en undersøgelse omfattende 6 geotekniske boringer samt en frigravning til fundamentsunderkant. Boringernes placering og dybde er bestemt af rekvirent.
…
Konklusion
I alle boringer er der truffet stærkt sætningsgivende og funderingsmæssigt uegnede aflejringer af fyldjord og postglaciale aflejringer af marint tørv/gytje samt organisk holdigt sand. Disse aflejringer er ikke gennemboret ved boringernes afslutning 4 - 6 m under terræn.

Der var på boretidspunktet frigravet til fundamentsunderkant, som viser at fundamentet er ført ca. 1,1 m under terræn, og står på funderingsuegnet fyldjord.
Skal boringerne udføres dybere vil det være nødvendigt at udfører dem foret med stort boreværk.

Revnedannelserne i huset skyldes jordbundsforholdene, og det faktum, at bygningen er funderet på og over stærk sætningsgivende aflejringer.

Sætningerne er ikke overstået, og de vil fortsætte.

Da de sætningsgivende aflejringer ikke er gennemboret kan det ikke vurderes hvor store de fremtidige sætningerne vil blive."

Af rapport nr. 2 af 4/5 2016 fra [geoteknisk firma 1] fremgår bl.a.:

"**Boring 101:**
I boringen er der under ca. 2,4 m fyld truffet postglacialt sand, indtil ca. 8,3 munder terræn. Herfra træffes postglacialt gytje til ca. 14,5 m under terræn. Herunder er der truffet postglacialt ler/silt og sand. Disse aflejringer er ikke gennemboret 16 m under terræn som er der maksimale boredybde for mini boreværket. Skal der udføres dybere boringer skal

det gøres med større boreværk og det er formentligt kun muligt når bygningen er fjernet af hensyn til pladsforholdene.

Sætningerne i den eksisterende bygning er ikke overstået, og de vil fortsætte."

Af notat af 31/5 2016 fra [geoteknisk firma 2] rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"**Vurdering af skader efter sætninger af funderingsjorden**

1. Indledning
De har bedt [geoteknisk firma 2] vurdere udbedringsmåde for en ejendom, der har undergået sætninger. Ejendommen, der er opført i 1973 og tilbygget i 1990, er beliggende på [adresse]. Ifølge geotekniske rapport nr. 2, dateret 04-05-2016, fra [geoteknisk firma 1], så står huset på sætningsgivende aflejringer.

Huset har en grundmuret del og en del under tag, der er funderet på sokkelsten i den ene side. Den grundmurede del har flere niveauer, ét afsnit med kældergulv og andre afsnit med gulv i terrænniveau.
…
2. Vurderinger
Fotos
Alene baseret på de modtagne fotos af den udvendige side af huset er der ikke hverken synlige skævheder eller revnedannelser, der med sikkerhed kan henføres til sætninger af husets fundamenter.

Der er fotos af to indvendige vægge i huset, der har revner som følge af sætninger (væg i badeværelse foto nr. 25, og væg i tidligere køkken (?), foto nr. 36, 37 og 41).

Der er en del revner i det svagt armerede betongulv/klaplag (tykkelse 5 cm, armeret 06/30cm i begge retninger) som udgør underlaget for de optagne gulve.

Jordbundsforhold
De indtrufne sætninger/skævheder skyldes mest sandsynligt de øvre fyldlag og tynde gytje/tørvelag umiddelbart derunder.

Mellem ejendommens fundamenter og de nedre mægtige gytjelag (mellem kote +1,5 m og -4,7 m) er en cirka 6 m tyk sandaflejring, der trykspreder belastningen fra huset. Jeg vurderer, at det er mindre sandsynligt, at sætninger i dette dybe gytjelag har givet anledning til de konstaterede skævsætninger og skævheder af gulve og/eller fundamenter.

Hvor tagkonstruktionen er funderet på sokkelsten og med de på boreprofilerne angivne tykkelser af fyldjord, må der forventes sætninger, da sokkelstenene har underside i beskeden dybde. Dette bygningsafsnit karakteriserer vi som en sekundær bygningskonstruktion i forhold til beboelseshuset.

Fremtidige sætninger
Ejendommen er opført i 1973, dvs. 43 år siden. Ejendommen er tilbygget med en udestue i 1990, dvs. for 26 år siden.

Det er uvist, om der fortsat sker sætninger af husets fundamenter og gulve. Ingen af de modtagne fotos antyder, at sætninger er under udvikling, men de giver på den anden side ikke det endelige svar på dette forhold.

Det fremgår af det modtagne materiale, at der ikke er revnedannelser i samlingen mellem tilbygningen vægge og det oprindelige beboelseshus. Dette indikerer, at der ikke har fundet differenssætninger sted siden 1990.

Blandt de modtagne fotos af husets udvendige mure er der ingen revnedannelser, der indikerer, at husets fundering har undergået sætninger, og der er heller intet, der peger på at funktionen af ydermure og fundamenterne derunder vil svigte inden for overskuelig tid.

Såfremt der sker merbelastning af en vis størrelse af jorden under eller i nær afstand omkring huset, så vil der indtræffe sætninger i jordlagene under huset. Størrelsen af sætningerne vil afhænge af størrelsen af merbelastningen.

3. Forstærkning af funderingen eller udbedring af skader
3.1 Forstærkning af funderingen
Med jordbundsforhold som truffet i den 16 m dybde boring 101 (geoteknisk rapport nr. 2) vil det være endog særdeles svært at foretage en fundamentsforstærkning af ejendommen. Denne boring er ikke ført til sikre senglaciale eller glaciale aflejringer, hvorfor overside af funderingsegnede jordlag er dybere end 16,0 m og dermed endnu ikke er kendt.

Såfremt huset skulle fundamentforstærkes, så ville det være naturligt at pege på fundamentsforstærkning ved pælefundering på rammede, asfalterede og præfabrikerede jernbetonpæle. Pæle skal i bedste fald være omkring 25 m lange. Både fundamenter og gulve skal bæres af pælene. Som geoteknisk grundlag for en fastlæggelse af pælelængder skal der udføres mindst en geoteknisk boring til anslået 30 m's dybde. Vi vurderer, at hverken forstærkning med rammede mini-stålpæle eller borede permafortrængningspæle er egnede metoder.

En gennemgribende fundamentsforstærkning, der bringer husets fundering (fundamenter og gulve) i overensstemmelse med dagældende - og nugældende - funderingsnorm, vurderes at være både teknisk og økonomisk uhensigtsmæssigt.

3.2 Udbedring af revnedannelser og skævheder
Vi vurderer, at reparation af de konstaterede revnedannelser og skævheder er den mest velegnede udbedringsform for det aktuelle hus.

Det kan ikke udelukkes, at der vil blive tale om at udføre mindre reparationer om en årrække, fx om 1-2 årtier.

Bemærk dog, at efter reparationsarbejder står huset stadig på de samme jordbundsforhold. Såfremt der udføres væsentlige merbelastninger af fundamenter, gulve eller af terræn nær huset, så vil nye sætningsforløb blive igangsat. Størrelsen af sætningerne vil afhænge af størrelsen af merbelastningen.

Udvendige mure:
Det fremgår af de modtagne fotos, at revnedannelser i udvendige vægge alle er forholdsvis små. Revnen over døren til skralderummet står frem, fordi reparationsfugens farve springer i øjnene. Intet tyder på, at revnen nogensinde har været ret bred, og ifølge foto nr. 12 har den kun åbnet sig svagt, siden reparationen blev foretaget.

Revner ved øvre rulleskifter er sædvanlige for mure, der er opmuret af kalksandsten, hvor på der ligger en rem af træ. Reparation kan ske ved omfugning af de enkelte sten. Erfa-

ringsmæssigt er der dog sandsynligt, at revnerne vil genopstå i et vist omfang pga. remmens bevægelser.
Af de modtagne fotos fremgår det ikke, at der er talrige revnedannelser i den vestvendte gavlmur. Det fremgår, at der er en lodret revne i soklen og i de to murskifter derover.

Indvendige mure:
Revnen på foto nr. 25 (oplyst som badeværelset) er stor, og den kræver ubetinget reparation.

Revner i den indre mur vist på fotos nr. 36, 37 og 41 (nedtaget køkken?) kræver udbedring. Vi vurderer, at udbedringen formentlig bedst udføres ved at indrille og indstøbe rustfrie armeringsjern i vandrette fuger på tværs af revnedannelsen.

Gulve:
De beskrevne skævheder af gulve har en størrelse, så de mest sandsynligt skyldes sætninger af jordlagene derunder. De beskrevne skævheder/sætninger haren størrelse (op til 5 cm), så skævheden kan elimineres ved opretning af gulvene i belægningerne.

I de rum, hvor revnedannelserne i klaplaget/betongulvet er størst kan det med fordel vælges at bryde disse klaplag op og erstatte dem med nye støbte og bedre revnearmerede gulve.

Radonniveauet er meget lavt i Struer, (39 Bq/m3) og kun i 1 % af husene er radonindholdet i indeluften højere end grænseværdien på 100 Bq/m"

Af policen fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse: Da der er konstateret revner/sætningsrevner dækker forsikringen ikke sætningsskader, herunder skader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge, jf. tilstandsrapport pkt. 2.1/4.2/8.1."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart 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.

…

16. Udvidet dækning

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

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel 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 bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.

b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet udtaler:

Klageren har oplyst til nævnet, at han, efter overtagelsen af den forsikrede bygning, der er opført i 1973 med en tilbygget karnap i 1990, påbegyndte en renovering af huset med nye vinduer, nyt køkken og nyt badeværelse. Under dette arbejde konstaterede han væsentlige sætninger i den vestlige del af bygningen, og at der var funderet på sætningsafgivende aflejringer. Ifølge klageren var sætningsskaderne mere omfattende, end det fremgik af tilstandsrapporten, og havde en sådan grad, at 2/3 af bygningen var nedrivningsmoden. Klageren har valgt at nedrive hele bygningen og genopføre en ny, og han kræver udgifterne hertil dækket af forsikringen.

Selskabet bestrider, at bygningen var nedrivningsmoden og har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til bemærkningerne i tilstandsrapporten, et forbehold i policen, og at klageren ikke har sandsynliggjort, at der var et behov for nedrivning og/eller fundamentforstærkning af hensyn til den fremtidige anvendelse af huset.

Det fremgår af en geoteknisk rapport af 11/4 2016, som klageren har indhentet, at der i alle boringer var truffet stærkt sætningsgivende og funderingsmæssigt uegnede aflejringer af fyldjord og postglaciale aflejringer af marint tørv/gytje samt organisk holdigt sand. Disse aflejringer var ikke gennemboret ved boringernes afslutning 4-6 m under terræn. Fundamenterne var ført ca. 1,1 m under terræn og stod på funderingsuegnet fyldjord. Rapporten konkluderer: "Revnedannelserne i huset skyldes jordbundsforholdene, og det faktum, at bygningen er funderet på og over stærk sætningsgivende aflejringer. Sætningerne er ikke overstået, og de vil fortsætte. Da de sætningsgivende aflejringer ikke er gennemboret kan det ikke vurderes hvor store de fremtidige sætninger vil blive".

Selskabet har bedt et andet geoteknisk firma vurdere skaderne på baggrund af blandt andet den geotekniske rapport af 11/4 2016, selskabets besigtigelsesnotat af 29/3 2016 og fotos. Af notat af 31/5 2016 fra dette firma fremgår blandt andet:

"**Jordbundsforhold** De indtrufne sætninger/skævheder skyldes mest sandsynligt de øvre fyldlag og tynde gytje/tørvelag umiddelbart derunder. Mellem ejendommens fundamenter og de nedre mægtige gytjelag … er en cirka 6 m tyk sandaflejring, der tryk-spreder belastningen fra huset. Jeg vurderer, at det er mindre sandsynligt, at sætninger i dette dybe gytjelag har givet anledning til de konstaterede skævsætninger og skævheder af gulve og/eller fundamenter …
Fremtidige sætninger Det er uvist, om der fortsat sker sætninger af husets fundamenter og gulve. Ingen af de modtagne fotos antyder, at sætninger er under udvikling, men de giver på den anden side ikke det endelige svar på dette forhold. Det fremgår af det modtagne materiale, at der ikke er revnedannelser i samlingen mellem tilbygningen vægge og det oprindelige beboelseshus. Dette indikerer, at der ikke har fundet differenssætninger sted siden 1990. Blandt de modtagne fotos af husets udvendige mure er der ingen revnedannelser, der indikerer, at husets fundering har undergået sætninger,

og der er heller intet, der peger på, at funktionen af ydermure og fundamenterne derunder vil svigte inden for overskuelig tid".

Det fremgår endvidere af notatet, at hvis huset skulle fundamentforstærkes ville pælefundering med omkring 25 m lange pæle være bedst egnet, hvilket vurderes at være både teknisk og økonomisk uhensigtsmæssigt. Det vurderes, at reparation af de konstaterede revnedannelser og skævheder er den mest velegnede udbedringsform for det aktuelle hus, og at det ikke kan udelukkes, at der vil blive tale om at udføre mindre reparationer om en årrække, fx om 1-2 årtier.

Nivellement af gulvene har vist skævheder op til 5 cm i stueetagen og op til 7 cm i kælderen.

Af tilstandsrapportens punkt 2.1, 4.2 og 8.1 fremgår det med karaktererne K2, K3 og K2, at ”Der er generelt adskillige revnedannelser i form af lodrette, vandrette og trappeformede revner, der er fugeudfald og løse sten fordelt i alle facaderne Note: Nogle af skaderne stammer fra revnedannelser i underliggende sokkel, Der ses sætning i hushjørne længst mod nordvest hvor fodrem ikke slutter tæl til overside af facade” og ”Der er revner i soklen. Note: Skaderne mod syd og nord forårsager revnedannelser i ovenfor liggende murværk” samt ”Der er trappeformede og vandrette revner i indvendig væg og tidligere facade og i skillevæg lige vest for køkken. Note: Der kan være sammenhæng mellem de her registrerede skader og skader registreret på facader og sokkel”.

Endvidere fremgår det af tilstandsrapportens punkt 7.1 (om gulvkonstruktionen) med karakteren K2, at "Der er større fortanding i terrændækket under gulvtæppet i det vestligste værelse. Note: Ifølge sælgers oplysninger er gulvet i det berørte område udskiftet i forbindelse med udbedring af rørskade."

Det hedder i tilstandsrapportens "Generelle kommentarer til bygningernes tilstand" blandt andet, at "skadesniveauet vurderes værende i den høje ende af middelområdet for ejendomme af denne alder og type, herunder bør skader på sokkel og facader have særskilt opmærksomhed".

17. 89542

Der er i policen indsat følgende forbehold: "Da der er konstateret revner/sætningsrevner dækker forsikringen ikke sætningsskader, herunder skader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge, jf. tilstandsrapport pkt. 2.1/4.2/8.1".

Det fremgår af § 1, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at der på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Efter nævnets vurdering er det tvivlsomt om selskabet generelt kan undtage en tværgående skadeskategori som sætningsskader med henvisning til de i tilstandsrapporten konstaterede revner/sætningsrevner. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet dog efter en samlet vurdering, at det indsatte forbehold undtagelsesvis kan opretholdes som gyldigt.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet i sit forbehold har henvist til tre konkrete afsnit i tilstandsrapporten, hvoraf det med karaktererne K2 og K3 fremgår, at der er adskillige revnedannelser i facaden, at skaderne stammer fra revnedannelser i underliggende sokkel og at der ses sætning i hushjørne mod nordvest. Tilstandsrapporten har således konkret konstateret sætninger, og omfanget af de beskrevne revnedannelser samt revner i flisebeklædninger giver efter nævnets opfattelse læseren et indtryk af, at sætningerne kan være udtryk for en generel problemstilling vedrørende i alt fald væsentlige dele af ejendommen, og at disse bør gives særskilt opmærksomhed.

På den baggrund og efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke har krav på dækning for de anmeldte sætningsskader på klagerens ejendom.

18. 89542

Forsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at der forelå et ulovligt forhold omfattet af forsikringens udvidede dækning ved fundamentet i det nu nedrevne hus.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.
Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings