Ankenævnet for Forsikring

Den 10. januar 2018 blev i sag nr. 90421:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Hun klager over selskabets afslag på at dække en understøbning af fundamentet i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist af yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet. Selskabet har endvidere anført, at funderingen opfylder funktionskravene i funderingsnormen DS 415.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede bygning er opført i 1921, og at klagerens sælger gravede ud i kælderen og støbte nye kældergulve i 1998. Forsikringen trådte i kraft den 22/7 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 25/2 2013. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> **Andre bygningsoplysninger:**
> …
> Boligen er løbende renoveret med bl.a. udgravet kælder og nyt isoleret kældergulv, nyt køkken og renoveret badeværelse på 1. sal.
> …

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Pudsede overflader har stedvis mangelfuld vedhæftning, afskalninger og mindre revner. Note: Skaden er af mindre omfang.
…		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Sokkelpuds og sokkelfremspring er i områder med mindre revner, svindrevner, afskalninger og stedvis mangelfuld vedhæftning. Note: Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel.
…		
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K1	Vægge er med afskallet puds og mangelfuld vedhæftning i flere områder. Note: Der er ikke målt forhøjet fugt i kældervægge ved huseftersyn.

I klageskema af 20/1 2017 til nævnet samt i en supplerende redegørelse har klageren bl.a. anført:

"**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
At FRIDA skal dække omkostningerne til understøbningen af soklen ned til underkanten af kældergulvet på vores hus.
…
Sagen kort:

I forbindelse med voldsomt regnvejr trænger der vand ind i vores kælder. Vores kælder er undergravet af den tidligere ejer, og FRIDA (ejerskifteforsikring) vil ikke dække omkostningerne til at understøbe vores fundament således, at der kan etableres et omfangsdræn. Vores husforsikringsselskab, [andet forsikringsselskab], vil ikke dække vores kælder i tilfælde af vandskade fremover, medmindre vi har sikret os imod, at der trænger vand ind i kælderen, hvilket kun kan gøres ved at etablere et omfangsdræn.

Der kan ikke etableres et omfangsdræn, når kælderen er undergravet, som den er i vores tilfælde. Vi mener derfor, at der ved undergravningen af kælderen er sket en forringelse af vores ejendoms værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder jf. bekendtgørelsen for ejerskifteforsikring bilag 1, pkt. 2 c., idet vores husforsikring ikke længere vil dække vores kælder i tilfælde af vandskade medmindre, der bliver lagt omfangsdræn, hvilket ikke kan lade sig gøre.

Vi står derfor i en situation, hvor vores kælder ved vandskade i praksis ikke længere er dækket af vores forsikring, hvilket må siges, at være en forringelse af husets værdi, idet kælderen ved købet af huset var dækket fuldt ud af forsikringen.

Baggrund:

Vi overtog ejendommen på … den 1. august 2013. Af tilstandsrapporten og salgsopstillingen fremgik det, at kælderen var blevet renoveret. Sælger oplyste i forbindelse med en rundvisning i huset, da vi fik overdraget nøglerne medio juli 2013, at han selv havde stået for at sænke kældergulvet med hjælp fra sin svigerfar. Flere af vores naboer, har efterfølgende bekræftet dette.

I forbindelse med et kraftigt skybrud i oktober 2013 fik vi vand i vores kælder. Vandet kom ind imellem kældervæggen og kældergulvet på den østlige side af huset, hvor hoveddøren befinder sig, og på den nordlige side af huset, der vender ud imod vejen.

Vi anmeldte vandskaden til vores husforsikring, [andet forsikringsselskab], som efterfølgende påbegyndte udbedring af vandskaden. [Andet forsikringsselskab] oplyste os samtidig, at de kun vil dække skaden såfremt vi udbedre årsagen til skaden.

Vi kontaktede på den baggrund flere kloakmestre for at få en vurdering af, hvad der skal gøres for at forhindre gentagen vandindtrængen. De mente alle, at der skal etableres et omfangsdræn for at undgå at skaden sker igen. De gav samtidig udtryk for at kælderen måske var undergravet, og hvis det var tilfældet så ville de ikke påtage sig opgaven med at etablere omfangsdræn pga. risiko for alvorlige sætningsskader på huset.

Vi kontaktede derfor vores ejerskifteforsikring FRIDA, som anbefalede, at vi fik en byggesagkyndig til at vurdere sagen og udfærdige en udtalelse.

Herefter kontaktede vi ingeniørfirmaet [ingeniør 1], som har lavet en grundig gennemgang af huset. [Ingeniør 1] vurderede, at kælderen er undergravet. Kældergulvet er gravet 17 cm. længere ned end undersiden af fundamentet i forbindelse sælgers renoveringen af kælderen. Således er det nuværende kældergulv i niveau med undersiden af sokkelkanten, og under sokkelkanten er der gravet yderligere 17 cm ned. De 17 cm består af et lag af lecasten og et lag polystyren.

[Ingeniør 1] vurderede, at vandskaden i kælderen skyldtes, at vandet trængte ind under sokkelkanten og ind igennem underkanten af gulvet. Han fandt endvidere flere sætningsskader på huset, som var spartlet ud og malet, så de ikke var synlige. Han fortalte os desuden, at det var tydeligt, at hele huset 'arbejdede' på grund af den manglende fundering, og at det var heldigt, at der ikke var sket større skader.

Både [ingeniør 1] og de kloakmestre vi har talt med, har oplyst os, at før der kan etableres et omfangsdræn, skal fundamentet understøbes.

Vi valgte derfor, at anmelde ovenstående til vores ejerskifteforsikring FRIDA gennem vores advokat …, med henblik på at få dækket omkostningerne til at få fundamentet understøbt.

FRIDA valgte herefter, at få foretaget en undersøgelse af vores hus af ingeniør [ingeniør 2]. [Ingeniør 2] vurderede, at der skulle foretages en prøvegravning, som efterfølgende blev udført af [entreprenør].

Den 16. september 2015 afviste FRIDA at dække omkostningerne til at understøbe fundamentet under henvisning til, at vandindtrængen og revnedannelser ikke er ualmindelige for et hus fra 1921, og at den renovering, der blev foretaget af kælderen i 1998 ikke betyder, at kælderen skal sammenlignes med en kælder fra 1998.

Den 21. august 2016 klagede vi til FRIDA over afgørelsen i vores sag, idet vi er uenige med FRIDA i deres vurdering af sagen. I afgørelsen har FRIDA alene forholdt sig til den almindelige fugtindtrængen ind gennem kældervæggene, og ikke til det konkrete problem, at der trænger vand ind ml kældergulv og kældervæg fordi kælderen er undergravet.

På baggrund af vores klage valgte FRIDA at sende byggesagkyndig … ud den 11. oktober 2016 for at besigtige vores kælder. … var tydeligvis ikke klar over hvad sagen handlede om. Han brugte besigtigelsestiden på at måle fugt i væggen. Vi måtte igen forklare, at det ikke er den almindelige fugtgennemtrængning i kældervæggene, der er problemet,

men det faktum at kælderen er undergravet, og at der derfor kommer vand ind imellem gulv og væg.

Den 13. oktober 2016 afviste FRIDA vores klage og henholdt sig i den forbindelse til, at FRIDA ikke fandt, at der var konstateret skader på sokkel eller vægge, og at det forhold, at vores husforsikring ikke længere ville dække skader på vores kælder, ikke var omfattet af ejerskifteforsikringen.

Klage til Ankenævnet for forsikring

Vi finder fortsat, at vores hus har tabt værdi som følge af undergravningen af kælderen. Vi henholder os til, at vores husforsikring ikke vil dække vores kælder ved vandskade i fremtiden, medmindre der etableres omfangsdræn, hvilket er umuligt medmindre fundamentet bliver understøbt.

Vi mener endvidere, at undergravningen er sket i strid med bygningslovgivning SBI anvisning 189 fra juni 1998, og Norm for fundering DS 415. Vi finder det herunder bemærkelsesværdigt, at FRIDA har lagt vægt på udokumenterede oplysninger fra sælger om, at udgravningen af kælderen blev udført af Entreprenør … i foråret 1998,
…
Vi mener derfor, at FRIDA skal dække omkostningerne til understøbningen af soklen ned til underkanten af kældergulvet."

Selskabet har i brev 19/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Efter vi har fået klagen fra jer, har vi gennemgået skadesagen bragte vi den 20. februar 2017 i forslag, at vi indhentede en ny vurdering fra den ingeniør, der tidligere har sat sig ind i sagen og som kender ejendommen via hans tidligere undersøgelse for nu snart 2 år siden.

Vores kunde vil dog kun acceptere en ny undersøgelse af den nuværende situation på ejendommen, hvis undersøgelsen foretages af en rådgiver, som vores kunde vælger og som vi så skal betale for. Begrundelsen herfor oplyser vores kunde er, at de ikke modtog en kopi af resultatet af den tidligere undersøgelse.

Der er intet til hinder for, at vores kunde modtager den tidligere rapport i skadesagen.
…
Derimod betaler vi ikke for en undersøgelse foretaget af en rådgiver, som vores kunde egenrådigt vælger. En sådan rapport må vores kunde selv betale for. I så fald vil der være de to rapporter, som kan danne grundlag for det videre arbejde med skadesagen. Om der skal være to rapporter er vores kundes eget valg og i så fald må hver part betale for hver deres respektive rapport, uanset resultatet.
…
Her kan I se, hvad skadesagen drejer sig om
…
Der er tale om en ældre ejendom fra år 1921. Vores kundes ingeniør oplyser, at der for omkring 10 år siden er udført en udgravning til kældergulv, som skulle være i strid med Norm for fundering DS 415. Vi kan se, at sælger i 2013 oplyser, at de har ejet ejendommen i 17 år og altså selv må have købt ejendommen i 1996. Vi har en mail fra sælger, hvor han oplyser, at arbejdet med kældergulvene er udført i 1998 så vidt han husker. De nævnte 10 år fra vores kundes ingeniør har derfor umiddelbart ikke korrekt.

Det er nu omkring 19 år siden, at arbejdet med kældergulvene blev foretaget.

…

Hvilke oplysninger fik vores kunde i tilstandsrapporten

…

Af tilstandsrapporten fremgår det således, at der er tale om en ældre ejendom fra år 1921, som ved besigtigelsen i 2013 fremstod med revner i mindre omfang samt afskallede overflader og mangelfuld vedhæftning blandt andet i kælderen.

Afskallende overflader og mangelfuld vedhæftning er i en ældre kælder som udgangspunkt tegn på periodevise opfugtninger, uanset der ikke på besigtigelsesdagen kunne forevises en uhensigtsmæssig fugtforekomst. Flere forhold gør sig i den forbindelse gældende, blandt andet har perioder med meget og intens nedbør indflydelse.

Vores kunder var oplyste om, at der var foretaget en renovering af kælderen og kunne ved selvsyn, i tilstandsrapporten og i salgsopstillingen se, at renoveringen blandt andet omhandlede kælderens gulve.

Den bygningssagkyndige beskrev ikke i tilstandsrapporten revner eller opfugtninger, der alene kunne tilskrives arbejdet ved kælderens gulve.

…

Hvilken forsikringsteknisk vurdering har vi efter bl.a. rapporten fra [ingeniør 2]

[Ingeniør 2] kunne ikke konstatere, at det udførte arbejde i kælderens gulve i sig selv har givet eller på det fornødne sikre grundlag vil give skader i form af revner eller fugtophobning i ejendommens kælder ligesom Funderingsnorm DS 415 er overholdt al den stund, at udgravningen af de 10 cm i kælderens gulve ikke i de medgåede år har givet nogen skader på ejendommen. Det fremgår af funktionskravene i DS 415, at:

4. FUNKTIONSKRAV

De bygværker, som omfattes af nærværende Normer, skal projekteres og udføres på en sådan måde, at de opfylder, følgende krav:

a) De skal til enhver tid have den fornødne *sikkerhed mod brud*, såvel i jorden som i selve konstruktionen.
b) De må under normal brugsbelastning Ikke få så store *deformationer*, at de bliver ubrugelige til deres formål eller tager væsentlig skade på deres udseende.
c) De skal udføres på en sådan måde, at de opfylder ovenstående to krav, ikke alene ved deres færdiggørelse, men også i en rimelig lang, forventet *levetid*. Der må således tages de fornødne hensyn til slid, tæring, korrosion, forrådnelse etc.

A) Der er **ingen brud konstateret** i de medgåede år fra 1996-2004 og frem til 2017
B) Der er **ingen deformationer konstateret**, der har sin årsag i de udgravede 10 cm i kælderen
C) Der er ikke i de medgåede 19 år sket nogen skader, som følge af arbejdet med kældergulvene.

…

Vi vurderer naturligvis gerne forholdet med kælderen på ny

Hvis der i perioden frem til år 2023, hvor Ejerskifteforsikringen ophører konstateres brud, deformationer eller en opfugtning, der direkte relaterer sig til de udgravede 10 cm i kældergulve, er vi fuldt ud indstillet på, at vi revurderer situationen med funderingen i kælderen.

Vi minder om, at vi fortsat er fuldt ud indstillet på, at betale for, at [ingeniør 2] udarbejder en ny vurdering for kælderens aktuelle situation, hvad angår de udførte arbejder med kældergulve og eventuelle følger heraf.

På baggrund af den fornyede [ingeniør 2]-gennemgang revurderer vi dækningsspørgsmålet og konstateres der i den forbindelse en ændret og dermed ny situation i kælderen, der viser at der mod forventning rent faktisk sker skader, som vores kunde ikke med rette kunne forvente i forvejen i dette ældre hus kælder, så kan der måske være dækning for en udbedring i et eller andet omfang betalt af Ejerskifteforsikringen."

Klageren i brev 11/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Da FRIDA har i deres klagesvar af den 19. april 2017 ikke har uddybet hvorfor de vil undersøge vores kælder igen, vælger vi at takke nej til endnu en undersøgelse.

Vi er dog indstillet på, at få foretaget en ny undersøgelse af vores kælder, og foranlediger og betaler derfor selv for undersøgelsen. Når resultatet foreligger sender vi den til Ankenævnet for Forsikring således, at den kan indgå i sagen.

…

Sætningsskader

Det er endvidere beklageligt, at FRIDA i sit klagesvar alene forholder sig til om der er sket sætningsskader på fundament og kældervægge. Der ses også sætningsskader på ydervæggene i stueplan og på indervæggene i vores stue, gang og køkken. [Ingeniør 1] oplyste ved sin gennemgang af vores hus, at 'hele huset arbejder', og at der var små revner og sætningsskader flere steder på huset, der var forsøgt pudset op og dækket med maling af sælger, samt at det var heldigt, at der ikke er sket flere skader på huset.

Forringelse af ejendommens værdi, jf. bekendtgørelsen for ejerskifteforsikring bilag 1, pkt. 2 c.

Men vores klage går ikke alene på, at udgravningen af kælderen er udført i strid med Norm for fundering DS415. Klagen går tillige på, at vi mener, at vores hus har tabt værdi, som følge af udgravningen af kælderen, hvilket FRIDA ikke svarer på i deres klagesvar af den 19. april 2017.

Det er ikke muligt at forsikre kælderen mod vandskader længere. For at vi kan forsikre vores kælder igen kræver vores forsikringsselskab, at vi udbedrer forholdene, så der ikke sker en vandskade i vores kælder igen.

For at kunne udbedre forholdene er det, ifølge de kloakmestre vi har haft ude og se på kælderen, nødvendigt at etablere et omfangsdræn. Det er dog ikke muligt, da kælderen er undergravet, og der derfor vil være risiko for alvorlige sætningsskader. Dette forhold var vi ikke bekendt med, da vi købte huset, og vi er af den overbevisning, at værdien af vores hus er faldet. Ikke alene kan vi ikke forsikre vores kælder, vi kan heller ikke foretage forbedringer af vores hus. Eksempelvis vil vi ikke kunne foretage reparationer af soklen under jorden, eller lave tilbygning til huset, da vi ved at grave tæt på huset vil ændre på de jordbundsforhold, der holder sammen på huset, og derved vil risikere alvorlige sætningsskader.

> Andre huse på samme alder, der ikke er undergravet, har ikke dette problem. I tilstandsrapporten står ganske vist, at kælderen er renoveret, men der står ikke noget om, at kælderen er gravet under fundamentet. Vi ville aldrig have købt huset, hvis vi vidste at kælderen var undergravet."

Klageren har den 11/8 2017 fremsendt et Notat vedr. fundament og sætningsrevner af 10/8 2017 udarbejdet af [ingeniør 3] til nævnet. Selskabet har ikke haft bemærkninger til dette notat, men har gentaget sit tilbud om udarbejdelse af en ny rapport ved [ingeniør 2].

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

Af salgsopstillingen fremgår bl.a.:

"Kælderen er renoveret med gasfyr klinkegulve, bad og køkken samt 2 disponible rum."

Af notat af 11/11 2014 udarbejdet af [ingeniør 1] til klageren fremgår bl.a.:

> "I forbindelse med udgravning af kældergulv for ca. 10 år siden af forrige ejer på ovenstående adresse kan jeg konstatere, at udgravningen blev lavet i strid med bygningslovgivningen, Norm for fundering DS 415.
>
> Fundering af kældervæggene er mangelfuld som vist på vedlagte Detalje 1, idet undersiden af fundamentet som minimum skal føres ned til undersiden af gulvopbygningen, og ikke til oversiden af gulvet, I henhold til vedlagte Bilag 1, SBI- anvisning 189, side 16 og 17.
>
> Den manglende fundering har forårsaget svækkelse og revner i facader. Desuden har den manglende fundering været årsag til, at der under voldsom nedbør trænger vand ned og ind under fundamentet og op under dele af kældergulvet. En udbedring af problemet med det indtrængende vand er ikke mulig på grund af den mangelfulde fundering af kældervæggene, idet der ved etablering af omfangsdræn er risiko for alvorlige sætningsskader.
>
> Der er derfor risiko for, at der vil udvikle sig yderligere skader på huset, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger og en renovering af funderingen."

Af rapport af 17/6 2015 udarbejdet af [ingeniør 2] til selskabet fremgår bl.a.:

> "**Observerede forhold**
>
> Besigtigelse:
> Der er foretaget en grundig besigtigelse af revnedannelser mv., såvel indvendigt som udvendigt. Besigtigelsen er foretaget den 8. april 2015 efter aftale med ejer.
>
> Ejendommen er opført i ca. 1921. Ejendommen er opført med fuld kælder og udnyttet 1. sal. Ejendommen er opført i traditionelle materialer og udgør ca. 8 * 9 m i grundplan.

Udvendigt kan der i østgavl observeres sporadiske revnedannelser af ældre karakter (foto 1).

På sydfacade ses revnedannelser i murværk og kældervæg (foto 2). Revne i murværk er stedvist reparerede og der er tegn på sokkelmaling i kældervægsrevner.
…
Der ses revnedannelser på vestgavl, især ved vinduer, men også til kælder (foto 3). Kældervæg er af nuværende ejer repareret og malet. På nordfacade ses mindre sporadiske revnedannelser, især ved kældernedgang (foto 4).
…
Indvendigt ses i kælder mindre revne i østvestforløbende skillevæg relativ tæt ved vestgavl (foto 5), formentlig i forbindelse med tilmuring af oprindelig dør. I stueetagen ses mindre revner i enkelte samlinger (ved ombygninger). I kælder ses en del afskalninger på vægge, mest markant mod syd og vest (foto 6).
…
Ved måling i forhold til indgangsdør (foto 7), trappe og tegn på reparation af kældervægge ses, at kældergulvet er blevet sænket ca. 10 cm i forhold til det oprindelige niveau. Det oprindelige niveau forekommer i kælderens nordvestlige rum.
…
I det af ejer foretagne ophugning af ny kældergulvskonstruktion ved vestgavl (foto 8) findes opbygningen foretaget således:

Beton	ca. 7 cm
Polystyren	50mm
Letklinker	ca. 5 cm
Fundamentsunderkant	ca. 5 cm under overkant kældergulv.
Jordbund	Moræneler, siltet, våd.

Dette betyder, at underside letklinker er ca. 12 cm under fundamentsunderkant.
…
Ved opgravning den 20.5.2015 udvendigt med minigraver ved bygningens sydfacade (mellem kældervinduerne) er konstateret følgende:

- at der er udført drænplade ned til overkant omfangsdræn, og omfangsdrænet omkring kælderen er placeret ca. 1,0 m under terræn (foto 9),
- at kældergulv er placeret ca. 1,20 m under terræn,
- at fundamentsunderkant er placeret ca. i niveau med overside polystyren eller lidt højere, svarende til ca. 1,25 m under terræn (foto 10),
- at underside letklinker er ca. 10 - 15 cm under fundamentsunderkant.

Forholdene er skitsemæssigt optegnet på vedlagte bilag 1.

Vurdering

Funderingsforhold
Geologiske oversigtskort angiver, at ejendommen er beliggende i et område domineret af moræneaflejringer. Resultaterne af gravningerne underbygger dette.

Ved udgravning umiddelbart op ad fundamentet og til niveau under fundamentsunderkant forsvinder fundamentets teoretiske bæreevne, og der vil være risiko for brud i fundament og jord med følgeskader i form af store revnedannelser til følge.

Ifølge tilstandsrapportens ejeroplysninger er der i forrige ejers tid foretaget renovering af kælder (op til 17 år siden). Sænkning af kældergulv skønnes at være en del heraf.

De observerede revnedannelser er ikke unormale for et hus af pågældende alder og indikerer ikke deciderede brud i jord eller fundament under ombygning af kælder. Forklaringen herpå er formentlig, at ejendommens kældervægge og konstruktion er en relativ stiv konstruktion og derved virker delvist som en stiv plade, samt at jordbundsforholdene er meget ensartede. Endvidere kan arbejderne være foretaget etapevis, eller et rum ad gangen, hvilket har minimeret risikoen for skader under ombygningen.

Det kan ikke eftervises, at den teoretiske nødvendige bæreevne i henhold til Funderingsnorm DS 415 er til stede ved det enkelte kældervægsfundament efter sænkning af kældergulvet, specielt fordi at letklinker og polystyren ikke bidrager til fundamentets sidestøtte og bæreevne.

Det vurderes derfor, at der er nærliggende risiko for skader på ejendommen som følge af, at fundamentet ikke er ført til under underside letklinker.

Det skal bemærkes, at det på tidspunktet for husets opførelse var normalt, at fundamentet kun var ført til beskeden dybde under kældergulv. I det aktuelle tilfælde svarende til ca. 15 cm under oprindeligt kældergulvsniveau.

Det skal endvidere bemærkes, at de observerede revnedannelser ikke skønnes at være udviklet under ombygningen, og at de findes helt naturlige for en ejendom af pågældende alder og konstruktion.

Fugtforhold

Det permanente grundvandsspejl vurderes at være beliggende væsentlig lavere end kældergulvsniveau. Med jordbundsforhold overvejende bestående af ler og med drænplade langs kældervæggen vurderes omfangsdrænet at ville bortledes en væsentlig del af tilstrømmende overfladevand. Ved større og kraftige regnskyl vil der dog kunne forekomme en vandtilstrømning under drænets placering, alene fordi jorden har været omgravet og er varierende. Den væsentligste fugtbelastning på gulvet vil derfor forventes nærmest kælderydervæggene.

Skal omfangsdrænet kunne bortlede tilstrømmende overfladevand under alle forhold, skal dette placeres under kældergulvsniveau (under letklinkerlag under gulve) og letklinkerlaget under gulvet skal forbindes skråt nedad med omfangsdrænet, f. eks. svarende til angivelse i SBI anvisning 189.

Idet jordbunden består af ler og ejendommens kældergulv ikke er i nærheden af det primære vandspejl, vurderes det teknisk forsvarligt ikke at forbinde letklinkerlag under kældergulv med omfangsdræn, såfremt der er en effektiv spærring for tilstrømning af overfladevand ved, at kældervægsfundamentet er ført tilpas under letklinkerlaget og er udstøbt mod jord.

Det vurderes ligeledes teknisk forsvarligt at omfangsdrænet er placeret højere end kældergulvet, hvis der kan accepteres en vis risiko for fugtbelastning på kældervægge.

Drænet kan ikke umiddelbart placeres lavere end den nuværende placering, grundet nuværende niveau af fundamentsunderkant.

Forhold over for Tilstandsrapport
Det vurderes, at revner udvendigt er anført rimeligt dækkende i tilstandsrapporten.
…
Forhold over for Bygningsreglement / Funderingsnorm
Ved vurderingen lægges bygningsreglement for småhuse, 1998 til grund.

I afsnit 1.1.2 er blandt andet anført at reglementet gælder for *'ombygning og andre forandringer, som er væsentlige i forhold til byggelovens eller reglementets bestemmelser '*.

Idet der ved sænkning af kældergulv foretages indgreb, der har teknisk indvirkning på den bærende konstruktion vurderes det, at bygningsreglementet er gældende for ombygningen.

I afsnit 4.1.2 er anført, at *'Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener'*,

og i afsnit 4.1.4 *'Fundering skal ske til frostsikker dybde og bæredygtig bund eller på anden måde, så der ikke opstår skader som følge af bevægelser i jordbunden'*.

Endvidere at normer skal overholdes, herunder Norm for fundering DS 415. I henhold til DS 415, Norm for Fundering er der ikke regningsmæssig tilstrækkelig bæreevne.

Den udførte sænkning af kældergulv og opbygning af ny gulvkonstruktion vurderes sammenfattende ikke at opfylde bygningsreglementets og funderingsnormens bestemmelser til fulde."

[Ingeniør 2] har i mail af 16/7 2015 har blandt andet svaret følgende på selskabets supplerende spørgsmål:

"**Fundering**
…
[Spørgsmål] Du skriver endvidere, at det ikke kan eftervises, at den teoretiske nødvendige bæreevne iht. funderingsnormen 415 er til stede, hvorfor der således vurderes at være nærliggende risiko for skade. Men er det så muligt at eftervise, at bæreevnen ikke er til stede? Der er jo ikke sket nogle sætningsskader de sidste 10-17 år som følge af den pågældende konstruktionen.

[Svar] Ja. Den teoretiske bæreevne kan eftervises ikke at have den Normmæssige normale sikkerhed. Det betyder, at fundamentet ikkestår med den normale sikkerhed mod brud, men med en noget mindre sikkerhed.

Endvidere er der ikke normal sidestøtte til fundamentet, som følge af de indbyggede leca og polystyrenlag.

Ulovlighed
…
[Spørgsmål] De punkter du nævner i bygningsreglementet (4.1.2 og 4.14) er dog meget overordnede:
4.1.2 - Er den manglende fundering da skyld i, at grundvand og jordfugt giver skade på ejendommen? eller er det blot ejendommens oprindelige konstruktion med manglende fugtsikring? [Svar] Det er en kombination. Den oprindelige konstruktions fugtsikring er udført med omfangsdræn og drænplade. Omfangsdræn og drænplade sikrer ikke mod fugt fra jorden under omfangsdrænet og i øvrigt, hvor der er direkte forbindelse mellem jord og kældervæg I gulv. Men ved at der er skabt forbindelse mellem lecalag og jorden under fundamentet er risikoen øget for vandtilstrømning til gulvet af vand, som omfangsdrænet ikke fanger, mens risikoen for fugtbelastede vægge er tilsvarende før ombygningen. Eventuel vand, der løber under fundamentet har tillige den effekt, at jorden under fundamentet kan opblødes og dermed miste bæreevne og kan betyde sætninger.
[Spørgsmål] 4.1.4 - Der er jo ikke de sidste 10 år sket skade som følge af bevægelser i jordbunden? [Svar] Nej, men det betyder ikke, at der ikke er en risiko som følge af manglende regningsmæssig sikkerhed mod bæreevnesvigt, måske som følge af vandstrømning under fundamentet

[Spørgsmål] Du nævner DS 415, men hvilken bestemmelse heri kan du henvise til, som konkret ikke er overholdt? [Svar] Der kan henvises til afsnit 6.2 Direkte Fundering, samt Anneks A, udgravning i nærheden af fundamenter (kopi vedlagt).

Fugt
…
[Spørgsmål] Er det korrekt, at såfremt kældergulvet ikke var blevet sænket de 10 cm, ville der ikke komme vand? Den oprindelige kældergulvskonstruktion er jo fra 1921, så hvis man sammenligner med den gamle konstruktion, er den så blevet mere vandgennemtrængelig/mindre fugtsikret end den var før udgravningen? [Svar] Det er korrekt, at der er skabt en mere direkte adgang for vandindsivning under fundamentet, ved den direkte forbindelse mellem jord og lecalag (altså at fundamentet mod jord ikke medvirker til bremsning af vandret vandstrømning). Til gengæld sikrer lecalaget og polystyrenpiaden, at der ikke er direkte kontakt mellem jord og betongulv, hvilket vil medføre væsentlig mindre fugtrisiko på gulvet, undtagen i tilfælde, hvor der kommer direkte vand ind fra omgivelserne.
…
Fugtbelastning på ydervæggene skyldes ikke den manglende fundering."

Af klagerens sælgers mail af 27/7 2015 til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg mener, at renoveringen var i foråret 1998.

Renoveringen bestod i, at få skabt en tør kælder. Jeg mener, at der blev lagt leca sten, flamingo isolering samt støbt gulv.

Det var ikke selv- og/eller medbyg.
Renoveringen blev foretaget af Entreprenør ...
Jeg har ledt, og jeg kan desværre ikke finde fakturaen."

Af notat af 10/8 2017 udarbejdet af [ingeniør 3] til klageren fremgår bl.a.:

"**3.0 Konklusion**

Kældergulvet
Sænkningen af kældergulvet er udført forkert i forhold til anerkendte gode regler og normer, som DS415 og SBI-anvisning 189. Dette vurderes at være en fejl der skal udbedres da det kan medføre yderligere opfugtning af kældervæggene og ved kraftig regn kan der komme vand op i kælderen igen. Måden hvor på samlingen mellem kældergulv og kældervæggen er udført, (jf. figur 4 er udført med en fuge.) svækker kældervæggens bærevne, da der ikke er noget rigtig fundament, hvilket kan give yderligere sætningsskader på bygningen, som allerede er påpeget.

Ydermere skal det bemærkes, at i henhold til DS415 kan fundamentets teoretiske bærevne ikke eftervises da polystyrenen og letklinkerne ikke bidrager til fundamentets siddestøtte og derfor kan give kritiske sætningsrevner. Jf. figur 4 er der blød mineraluld direkte under fundamenter, som ikke har nogen bæreevne. Dette gør af fundamentets effektive bredde er forringet.

Revner
De revner der er observeret i vægge, sokkel og fundament skyldes sandsynligvis den manglende fundering.

Fugt
Der vurderes at omfangsdrænet er placeret over kældergulvet og derved ikke fungere efter hensigten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af husetsynet, fx forhold uden for selve bygningen.

4. Hvilke skader dækker forsikringen
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…

G Forhold, som forsikringstager enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler.

…

Udvidet dækning

…

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at den forsikrede bygning er opført i 1921, og at klagerens sælger i 1998 havde udgravet kælderen bortset fra husets nordvestlige rum og støbt nye leca isolerede kældergulve, som samtidig blev sænket 10 cm i forhold til det oprindelige niveau. Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Klageren overtog ejendommen den 22/7 2013 og fik i oktober 2013 i forbindelse med kraftigt skybrud vand i kælderen, som kom ind imellem kældervæggen og kældergulvet. Klageren anmeldte vandskaden til sin husforsikring, som har oplyst, at det kun vil dække skader fremover, såfremt klageren udbedrer årsagen til skaden. Senere ophugning og udgravning har påvist, at fundamentets underkant befinder sig cirka 5 cm under kældergulvets overside, og at lecalagets underside befinder sig ca. 10-15 cm under fundamentsunderkanten Klageren anmeldte dette forhold til ejerskifteforsikringen, som har afvist at yde dækning.

Klageren har anført, at hun skal have etableret et nyt omfangsdræn for at forhindre gentagne vandindtrængninger, og at fundamentet skal understøbes, før dette kan lade sig gøre. Hun har anført, at hendes hus har tabt værdi, fordi husforsikringen ikke fremover vil dække vandskader i kælderen, medmindre der etableres et effektivt omfangsdræn. Hun har endvidere anført, at den skete udgravning er ulovlig og ikke opfylder funderingsnormen DS 415.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det udførte arbejde hverken i sig selv har givet eller på det fornødne sikre grundlag vil give skader i form af revner og fugtophobning i ejendommens kælder. Selskabet har i et tidligere klagesvar anført, at de anmeldte forhold af vandindtrængning, fugt og revnedannelser ikke er nævneværdigt ualmindelige for et hus fra 1921, og at etablering af omfangsdræn ikke er omfattet af forsikringen. Selskabet har endvidere anført, at funderingsnormen DS 415 er overholdt, idet funktionskravene til fundamenterne er opfyldt.

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige gjorte anmærkninger om mindre revner i facader/gavle og sokkel. Forholdene har han givet karakteren K1, som beskriver mindre alvorlige skader, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Af notat af 11/11 2014 fra [ingeniør 1] til klageren fremgår: "…udgravningen blev lavet i strid med bygningslovgivningen, Norm for fundering DS 415 … Den manglende fundering har forårsaget svækkelse og revner i facaden. Desuden har den manglende fundering været årsag til, at der under voldsom nedbør trænger vand ned og ind under fundamentet og op under dele af kældergulvet. En udbedring af problemet med det indtrængende vand er ikke mulig på grund af den mangelfulde fundering af kældervæggene, idet der ved etablering af omfangsdræn er risiko for alvorlige sætningsskader … Der er derfor risiko for, at der vil udvikle sig yderligere skader på huset, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger og en renovering af funderingen".

Af rapport af 17/6 2015 fra [ingeniør 2] til selskabet fremgår: "De observerede revnedannelser er ikke unormale for et hus af pågældende alder og indikerer ikke deciderede brud i jord eller fundament under ombygning af kælder. Forklaringen herpå er formentlig, at ejendommens kældervægge og konstruktion er en relativ stiv konstruktion og derved virker delvist som en stiv plade, samt at jordbundsforholdene er meget ensartede. Endvidere kan arbejderne være foretaget etapevis, eller et rum ad gangen, hvilket har minimeret risikoen for skader under ombygningen. Det kan ikke eftervises, at den teoretisk nødvendige bæreevne i henhold til Funderingsnormens DS 415 er til stede ved det enkelte kældervægsfundament efter sænkning af kældergulvet, specielt fordi at letklin-

ker og polystyren ikke bidrager til fundamentets sidestøtte og bæreevne. Det vurderes derfor, at der er nærliggende risiko for skader på ejendommen som følge af, at fundamentet ikke er ført til under underside letklinker".

Om fugtforholdene har ingeniøren blandt udtalt: "Det permanente grundvandsspejl vurderes at være beliggende væsentlig lavere end kældergulvsniveau. Med jordbundsforhold overvejende bestående af ler og med drænplade langs kældervæggen vurderes omfangsdrænet at ville bortledes en væsentlig del af tilstrømmende overfladevand. Ved større og kraftig regnskyl vil der dog kunne forekomme en vandtilstrømning under drænets placering, alene fordi jorden har været omgravet og er varierende. Den væsentlig fugtbelastning på gulvet vil derfor forventes nærmest kælderydervæggene … Idet jordbunden består af ler og ejendommens kældergulv ikke er i nærheden af det primære vandspejl, vurderes det teknisk forsvarligt ikke at forbinde letklinkerlag under kældergulv med omfangsdræn, såfremt der er en effektiv spærring for tilstrømning af overfladevand ved, at kældervægsfundament er ført tilpas under letklinkerlaget og er udstøbt mod jord".

Ingeniøren har vurderet, at den udførte sænkning af kældergulvet og opbygning af ny gulvkonstruktion sammenfattende ikke opfylder bygningsreglementets og funderingsnormens bestemmelser.

I en mail af 16/7 2015 til selskabet har ingeniøren blandt andet uddybet: "Den oprindelige konstruktions fugtsikring er udført med omfangsdræn og drænplade. Omfangsdræn og drænplade sikrer ikke mod fugt fra jorden under omfangsdrænet og i øvrigt, hvor der er direkte forbindelse mellem jord og kældervæg/gulv. Men ved at der er skabt forbindelse mellem lecalag og jorden under fundamentet er risikoen øget for vandtilstrømning til gulvet af vand, som omfangsdrænet ikke fanger, mens risikoen for fugtbelastede vægge er tilsvarende før ombygningen. Eventuel vand, der løber under fundamentet har tillige den effekt, at jorden under fundamentet kan opblødes og dermed miste bæreevnen og kan betyde sætninger".

16. 90421

Af notat af 10/8 2017 fra [ingeniør 3] til klageren fremgår: "**Kældergulvet** Sænkningen af kældergulvet er udført forkert i forhold til anerkendte gode regler og normer, som DS415 og SBI-anvisning 189. Dette vurderes at være en fejl der skal udbedres da det kan medføre yderligere opfugtning af kældervæggene og ved kraftig regn kan der komme vand op i kælderen igen. Måden hvor på samlingen mellem kældergulv og kældervæggen er udført … svækker kældervæggens bæreevne, da der ikke er noget rigtigt fundament, hvilket kan give yderligere sætningsskader på bygningen, som allerede er påpeget. Ydermere skal det bemærkes, at i henhold til DS415 kan fundamentets teoretiske bæreevne ikke eftervises, da polystyren og letklinkerne ikke bidrager til fundamentets siddestøtte og derfor kan give kritiske sætningsrevner. Jf. figur 4 er der blød mineraluld direkte under fundamenter, som ikke har nogen bærevne. Dette gør af fundamentets effektive bredde er forringet. **Revner** De revner, der er observeret i vægge, sokkel og fundament skyldes sandsynligvis den manglende fundering. **Fugt** Det vurderes at omfangsdrænet er placeret over kældergulvet og derved ikke fungere efter hensigten".

Nævnet bemærker, at omfangsdræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, der ikke omfatter forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække en understøbning af fundamentet, der alene skal foretages for at etablere et nyt omfangsdræn.

Spørgsmålet er herefter, om der som følge af fundamentets ringe dybde under kældergulvet på overtagelsestidspunktet var skader eller nærliggende risiko for skader på bygningen. Nævner finder, at sammenligningsgrundlaget er et tilsvarende hus med kælder bygget i 1921, hvor der i henhold til datidens byggeskik ikke er udført foranstaltninger til at hindre fugtindtrængning.

Nævnet finder, at det forhold, at der er trængt blankt vand ind i kælderen, ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at blankt vand efter det oplyste er kommet ind i kælderen i forbindelse med et kraftigt skybrud, og at det efter nævnets opfattelse ikke er usædvanligt, at der ved sådanne vejrsituationer kan komme blankt vand ind i ældre kældre, også hvor kældergulvet ikke er blevet sænket.

17. 90421

Det forhold, at husforsikringen ikke vil forsikre mod vandskader i kælderen fremadrettet, medmindre årsagen til vandindtrængningen elimineres, kan ikke føre til et andet resultat. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at husforsikringsselskaberne generelt for alle typer huse har strammet betingelserne for dækning af vandskader i kældre på baggrund af de seneste års mange skybrud og oversvømmelser.

Nævnet finder efter en samlet vurdering, at klageren har godtgjort, at den ringe fundamentsdybde efter kælderudgravningen på overtagelsestidspunktet har medført skader og nærliggende risiko for yderligere skader. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af ingeniørrapporterne, at fundamentet ikke har tilstrækkelig bæreevne og sikkerhed mod deformationer, og at eventuel vand, der løber ind under fundamentet kan opbløde jorden, så den mister sin bæreevne og medfører sætninger. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det i ingeniørrapporterne konkluderes, at forholdet medfører nærliggende risiko for skade, og at [ingeniør 1] og [ingeniør 3] har vurderet, at de revner, der er observeret i vægge, sokkel og fundament skyldes eller sandsynligvis skyldes den manglende fundering.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal dække udgifterne til en understøbning af fundamentet som beskrevet i ingeniørrapporten af 17/6 2015, men at selskabet ikke skal dække en sænkning af omfangsdrænet.

Nævnet finder, at selskabet ikke skal dække klagerens udgift til ingeniørnotatet af 10/8 2017. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at betale for en ny besigtigelse ved [ingeniør 2], og at rapporten fra [ingeniør 3] ikke har bidraget med væsentligt nyt til sagen.

18. 90421

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende at dække udgifterne til en understøbning af fundamentet som beskrevet i ingeniørrapporten af 17/6 2015. Selskabet skal ikke dække udgifterne til en sænkning af omfangsdrænet eller klagerens udgift til indhentelse af ingeniørnotatet af 10/8 2017.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels