Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. maj 2018 blev i sag nr. 91036:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

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 :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en udbedring af fejlfundering under en del af den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist dækning blandt andet med henvisning til, at klagerne ikke har bevist, at de anmeldte forhold udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den forsikrede ejendom er opført senest i løbet af 1950'erne og har en tilbygning fra 1974. Under den oprindelige del af ejendommen er der delvis kælder. Klagerne overtog ejendommen den 1/6 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/10 2014.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Ejendommen:** *Ejerbolig*
Hustype: *1950'er-villa/1½ plan*
Individuelt hus 1970/1½ plan (arkitekttegnet hus)

...

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	*Beboelse*	-	*1*	*98*	*13*	*39*	*137*	*0*
1	B	*Beboelse - tilbygning*	*1974*	*1*	*80*	*0*	*0*	*80*	*0*
2	C	*Carport*	*1997*	*1*	*42*	*0*	*0*	*0*	*0*
3	D	*Udhus/skur*	-	*1*	*18*	*0*	*0*	*0*	*0*

...

Registrering af bygningens tilstand

...

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
...			
	2. Ydervægge		
	2.1 Facader/gavle	K1	Der er småревner i murværk mod vest bl. a. ved vindue. Note: Skaderne er repareret men nogle er kommet igen.
		K1	Der er revnedannelser i murværk og manglende puds mod syd/vest under terrassedør. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.
		K2	Der er revnedannelser i murværk mod syd. Note: Revnedannelse er repareret, men er kommet igen. Der er bl. a. tale om en bevægelsesrevne, der udløber fra revne i fundament, se pkt. 4.2
...			
	4. Fundament/sokler		
	4.2 Sokkel	K3	Der er en revne i sokkel mod syd. Revnen har videre forløb op i murværk.
		K1	Der er områdevis flere svindrevner i sokkelpuds.
...			
B	**Beboelse - tilbygning**		
...			
	2. Ydervægge		
	2.1 Facader/gavle	K2	Der er flere små revner i facade. Note: Den ene revne mod vest udløber fra revne i sokkel. Se punkt 4.2
...			
	4. Fundament/sokler		
	4.2 Sokkel	K3	Der er en lille revne i sokkel mod vest. Note: Revnen forløber videre op i murværk. Det vurderes at denne stadig er i bevægelse.

...

3. 91036

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
4.	**Fundamenter/sokler**			
4.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
4.2	Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrafunderet efter opførelsen)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☐	☒
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem?	☐	■	☐
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	☐	☒	☐

...

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

...

2. Ydervægge		
Hulmur	A	Specielt udført med udvendig isolering påmonteret murskaller som er filset.
Massiv murværk	A	Specielt udført med udvendig isolering påmonteret murskaller som er filset.
Formur - Murværk med puds	A	Murskaller.
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Bagmur - Letbeton	A	
Massiv murværk	B	Specielt udført med udvendig isolering påmonteret murskaller som er filset.
Formur - Murværk med puds	B	Murskaller
Bagmur - Tegl/kalksandsten	B	
Bagmur - Letbeton	B	

Klagernes advokat har i brev af 28/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Påstand:
Principalt:
Frida forsikring skal anerkende, at fejlfundering/manglende fundering og heraf afledte skader er dækningsberettigede over forsikringen. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og opgøre klagerens erstatning i henhold til forsikringsbetingelserne.

Subsidiært:
Klagen afvises fra realitetsbehandling, jf. nævnsvedtægternes § 4.

Sagsfremstilling:
Klagerne købte med overtagelse den 1. juni 2015 ejendommen …, jf. vedlagt købsaftale, bilag 1.

Ejendommen består af en oprindelig 1950'er villa, samt større tilbygning fra 1974.

Den oprindelige bygning fra 1950'erne består af beboelsesbygning i 1½ plan med delvis kælder, samt en kælderløs del, jf. vedlagte bygningstegning, bilag 2.

Af vedlagte bygningstegning ses, at der er er udført fundament under sokkel for den kælderløse del af den oprindelige bygning.

I forbindelse med handlen var udfærdiget tilstandsrapport, som vedlægges som bilag 3. Klagerne fik tillige gennemgået ejendommen af egen byggesagkyndig, jf. vedlagte bilag 4.

…

Efter overtagelsen og i forbindelse med almindelig havearbejde konstaterede Klagerne, at der ikke var noget fundament under den kælderløse del af den oprindelige bygning, men derimod var soklen blot ført 10-15 centimeter under terræn, hvilket tillige ses af vedlagte foto, bilag 6.

Med baggrund i det konstaterede anmeldte Klagerne forholdet til ejerskifteforsikringen under Frida Forsikring.

Frida foranledigede herefter forholdet besigtiget, og afviste den 27. september 2016 på den baggrund anmeldelsen, idet soklen efter deres opfattelse var ca. 40 cm og at det 'ikke er usædvanligt at ældre ejendommen ikke har en sokkel, der går længere ned, og vi kunne da ej heller konstatere(r) skader i form af sætningsrevner i såvel sokkel som facadevæg.'

Frida anfører videre i samme skrivelse, at det er en misforståelse, at der i bygningsreglement/god dansk byggeskik for den tid, skulle eksistere et krav om min 0,9 meters funderingsdybde, bilag 7.

Jeg vedlægger som bilag 8 udskift fra huseftersynsinfo.dk, hvor der på side 2 under figur 4.3 er anvist betonfundament ført til frostfri dybde min. 90 cm under terræn. Kilde til tegningen er SBI anvisning 7 fra 1951.

Med baggrund i Fridas svar af 27. september 2016 (bilag 7) foranledigede klager geoteknisk undersøgelse udført, bilag 9.

Af den geotekniske rapport fremgår, blandet andet (afsnit *Historik* side 1) at *'tidligere ejer har foretaget facaderenovering af huset med opsætning af udvendig isolering og pudsning af facaden efterfølgende. Det vides derfor ikke hvorvidt der optræder revner i den oprindelige facade, som er skjult bag facaderenoveringen.'*

Under afsnit *Boringer* fremgår, at der er foretaget to prøvegravninger og fundament registreres til cirka 10-15 cm under terræn, samt fundament består af mursten, som en videreførelse af facaden.

Under konklusion er anført, at huset ikke opfylder nuværende eller daværende funderingsnorm, at der vil være risiko for fremtidige sætninger, da huset er 'funderet' på ukontrolleret fyldjord.

Der skal ske understøbning ned til bæredygtig aflejringer, som er ca. 2,80 meter under terræn.

Den geotekniske rapport blev af klager fremsendt til Frida. I mail af 23. januar 2017 fastholdt Frida deres afvisning af sagen, bilag 10.

Af den pågældende mail fremgår, at Frida ikke tillægger den geotekniske rapport bevismæssig betydning, samt at sagen afvises på, at 'det ikke er godtgjort, at det manglende fundament hverken udgør en aktuel bygningsskade, som nedsætter bygnings værdi eller brugbarhed nævneværdigt eller ud fra en byggeteknisk vurdering udgør en nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig en skade, som nedsætter bygnings værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

5. 91036

Anbringender:
Det gøres gældende,

at skaden var til stede på overtagelsesdagen

at fejlfundering/manglende fundament ikke er omtalt i tilstandsrapporten og burde var anført med minimum en K3 anmærkning eller UN

at fejlfunderingen/manglende fundament medfører at ejendommens værdi og/eller brugbarhed nedsættes væsentligt

at der er risiko i væsentligt omfang for yderligere skader på ejendommen, dersom forholdet ikke udbedres

at klager herunder via funderingsrapport, har løftet beviset for ovenstående

at ejendommens gensalgsværdi er markant reduceret, som følge af fejlfunderingen

at hverken købsaftalen eller tilstandsrapporten oplyser overfor klageren, at huset er mangelfuldt funderet. Klageren havde således intet kendskab til funderingsfejlen, da de overtog ejendommen

at det efter en samlet vurdering må lægges til grund, på baggrund af skadeforholdene på ejendommen sammenholdt med tilstandsrapportens anmærkninger, at klageren ikke på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

I brev af 10/11 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi må fastholde, at det anmeldte forhold ikke på nuværende tidspunkt berettiger vores kunde til erstatning ud fra de foreliggende oplysninger.

På det foreliggende grundlag må vi derfor fastholde, at vi vurderet det anmeldte forhold i overensstemmelse med forsikringens dækning hos os.

Her kan I se, hvad skadesagen drejer sig om
…
Vores kundes advokat er af den opfattelse, at målestokken for en dækningsberettigende skade er, hvorvidt en anvisning fra SBI er fulgt.

Vi gør i den forbindelse opmærksom på, dels at bygningens oprindelige opførelse højst sandsynligt ligger nogen år før 1951, dels at en anvisning ikke er gældende Byggelov, men ….. en anvisning om, hvordan fundamentet kan udføres og ikke hvordan fundamentet skal udføres.
…
Ejerskifteforsikringen er – som vi tidligere har oplyst til vores kunde – ikke købt/ønsket med en udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger. Derfor går vi ikke yderligere ind i dialogen om det lovmæssige grundlag for udførelse af fundament ved bygningens oprindelige opførelse.

Der er efter vores vurdering fortsat ikke tale om en skade i Ejerskifteforsikringens forstand. Dette gælder, uanset at manglende bygningsdele i sig selv *kan være* en skade. Det forholder sig sådan, at for at en bygningsdel *kan* mangle i forhold til Ejerskifteforsikringens vurdering, så skal det have været sådan, at bygningsdelen burde/skulle have været placeret et givent sted på ejendommen. I modsat fald kan en bygningsdel ikke mangle.

Ejendommen er sandsynligvis en del ældre end 1950. Den omstændighed at kommunen ikke har alle dokumenter i byggesagen ændrer ikke ved dette. Det er desværre ikke ualmindeligt, at der er mangelfulde oplysninger i ældre byggesager, da man ikke for mange år tilbage nødvendigvis var lige så omhyggelig med detaljer om byggerier i kommunerne, som det er tilfældet i nyere tider.

Det er ligeledes almindeligt for ældre byggerier, at der kan være anderledes funderet end det som kendetegner byggerier i nyere tider.

Når der hertil også lægges den omstændighed, at ejendommen oprindeligt muligvis kan have været lager, udhus eller lignende simpelt byggeri, der senere hen er blevet inddraget til beboelse, er funderingen eller mangel på samme i så fald desværre ikke overraskende.

Vi henviser fx til ankenævnets kendelse 71425:
…
Eller kendelse 69680:
…
Vores kunder har fået gennemgået ejendommen byggeteknisk <u>før</u> købet
Vi kan se, at vores kunder i marts 2015 fik gennemgået ejendommen af en bygningssagkyndig, formentlig blandt andet på grund af oplysningerne i tilstandsrapporten.
…
Vores kundes <u>egen</u> bygningssagkyndige gennemgik ejendommen før købet, herunder sokkel og fundamenter, idet vi kan se, at han har decideret beskrevet og forklaret om, at revnerne i soklen er uden betydning for bygningens stabilitet. <u>Denne vurdering mener vi kun, at den bygningssagkyndige fra … kan give, hvis han har set nærmere på funderingen for vores kunde</u>.

Hvis det viser sig, at den rådgivende bygningssagkyndige i den her forbindelse har taget fejl, så er der basis for, at vores kunde eller hans advokat tager en dialog med dette firma om, hvorvidt der er sket et ansvarspådragende forhold i den forbindelse. Det er for så vidt Ejerskifteforsikringen uvedkommende. Ejerskifteforsikringens formål er ikke, at agere 'ansvarsforsikring' for vores kundes egen byggetekniske rådgiver.

Tilstandsrapporten advarede vores kunde om revner og sætning på ejendommen
…
Vi har indsat et forsikringsteknisk forbehold på policen
Fordi tilstandsrapporten oplyste om revner flere steder og en reel sætningsrevne med forløb over flere bygningsdele, tog vi et forsikringsteknisk forbehold i det tilbud, som vi gav vores kunde.

Tilbuddet blev konverteret til en police i forbindelse med vores kundes accept af tilbuddet med forbeholdene deri.

Det fremgår af tilbud og police, at:

> *'• Forsikringen dækker ikke skade, følger at skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de revner og/eller sætninger, som er nævnt i tilstandsrapporten. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.'*

Policens forbehold er også en grund til, at forholdet ikke er dækket af forsikringen. Forbeholdet er specifikt taget for de revner, der er beskrevet i tilstandsrapporten og er derfor et gyldigt forbehold.

Vi resumerer grundene til, at funderingen ikke er dækket af forsikringen.

Det er vores vurdering, at forholdet med, at få efterfunderet under den oprindelige bygning, fordi fundamentet ikke lever op til senere tiders krav til byggerier, ikke er dækket fordi:

- Forholdet er ikke i sig selv en skade
- Revner og sætning på ejendommen forventes kun ubetydelig i udvikling
- Tilstandsrapporten oplyser om, at bygningens reelle opførelsesår ikke kan fastsættes og at der inden købet var revner og sætning på ejendommen op til kritiske skader
- En bygningsdel kan ikke mangle, hvis den ikke skulle have været i konstruktionen på opførelsestidspunktet
- Der er et forsikringsteknisk forbehold på policen og der undtager revnerne som blev oplyst i tilstandsrapporten samt årsagen til og følgeskaderne heraf.

Det ingeniørfirma vores kunde har entreret med foreslår observation over tid
Vores kundes eget valgte ingeniørfirma har fremsat forslag om, at bygningen observeres over 2-5 år. Det er for så vidt en god ide, da forsikringen har en løbetid på 5 år fra den 1. juni 2015 og udløber derfor først den 31. maj 2020.

Hvis der inden forsikringens udløb er opstået skader på ejendommen, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten eller udløber af forhold beskrevet i tilstandsrapporten, så genoptager vi gerne skadesagen til fornyet vurdering, uanset forholdet af flere grunde ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen. Er der en ny situation eller nye oplysninger til den tid revurderer vi gerne og ser på, om forholdet kunne berette til erstatning til trods for vores tidligere udmelding.

> *'Husets sætningsforløb kan alternativt holdes under observation over en længere periode, f.eks. 2-5 år for at fastlægge omfanget og størrelsen af det fortsatte sætningsforløb inden evt. sikringsarbejder igangsættes.'*

Vi har bedt en specialist i revne-/sætningsskader udtale sig
Vi har haft kontakt til … v. … og bedt ham udtale sig på det foreliggende grundlag.

Det er blandt andet hans vurdering, at:

> *'Fremtidig risiko for skader mv.: Det vurderes, at tilsyneladende fravær af revner og skader fra en ejendom fra formentlig 1950'erne eller tidligere (opførelse også er anført i [geotek-*

nik] rapporten) ikke tyder på væsentlig frostfare, alene som følge af husets alder og frostpåvirkninger gennem tiden. Risikoen for væsentlige skader i fremtiden som følge af frost må derfor umiddelbart skønnes for beskeden, men kan dog kvalificeres bedre f. eks. gennem ovenstående supplerende undersøgelser. Der er heller ikke angivet at der er revner i overgangen til kælderdelen, hvor der erfaringsmæssigt er størst risiko for skader som følge af uens fundering. Det skal dog bemærkes, som også anført af [geoteknik], at revnebilledet kan være sløret af den foretagne udvendige efterisolering (alder ukendt). Eventuelle frosthævninger af betydning af sokkel under den oprindelige ydermur vil dog givetvis slå igennem nuværende facade i et vist omfang, da den udvendige isolering givetvis hænger på daværende ydervæg. Der er ikke beskrevet indvendige efterisoleringsarbejder eller revner indvendigt.

Dette naturligvis forudsat, at der ikke foretages væsentlige ombygninger, som påfører større belastninger end de nuværende. Det skal også bemærkes, at bedre frostsikring kan opnås ved f.eks. udvendig isolering og/eller hævning af terræn frem for eventuel undermuring. Fundering med minipæle sikrer efter vores opfattelse ikke mod frosthævninger og vurderes i øvrigt uegnet, når eksisterende fundament består af mursten, som angivet af [geoteknik].

<u>Bebyggelsens alder:</u> Flyfotos fra 1954 indikerer bebyggelse på samme sted som den nuværende. Af det foreliggende materiale kan det ikke fuldstændig vurderes, hvor undersøgelsen er foretaget i forhold til bebyggelse i 1500'erne. [Geoteknik] angiver dog i deres rapport, at undersøgelserne er foretaget ved bebyggelsen fra 1950'erne.

Historiske kort fra starten 1900 indikerer ligeledes, at der tidligere har været bebyggelse på matriklen. Den nøjagtige placering kan dog ikke fastslås ud fra kortmaterialet.

Det forhold, at fundamentet tilsyneladende er udført med mursten afsluttet i beskeden dybde under nuværende terræn, kunne godt indikere, at der er sket en ombygning af tidligere bebyggelse, idet det ikke var unormalt at udføre især mindre betydende bygninger, f.eks. udhuse på murstensfundament i starten af 1900 tallet.'

Vi må på det foreliggende grundlag fastholde, at forholdet ikke er dækket af forsikringen.

I forhold til vores kundes mulighed for at opnå mindre, samme eller en bedre pris ved gensalg, så afhænger det blandt andet af markedskræfterne på et eventuelt salgstidspunkt. Hertil kommer, at Ejerskifteforsikringen ikke er en værditabsforsikring og derfor ikke dækket et værditab, hvis det måtte kunne påvises, at der er forhold ved bygningen, som medfører værditab."

Klagernes advokat har ved mail af 13/12 2017 til nævnet fremsendt bemærkninger til selskabets svarskrivelse. Af bemærkningerne fremgår det bl.a.:

"Vi forstår ikke hvor de har 'højst sandsynligt ligger nogen år før 1951' fra. I tilstandsrapporten står det opført som en 1950er villa 1½ plan. Og som du selv beskriver i nedenstående, må det kunne forventes at en bolig fra den periode, har en sokkel.

…

Det er korrekt at en del af vores hus tidligere har været en garage/maskinrum. Jf. byggetegninger. Der er dog den af huset som er ombygget i 1970, og ikke det oprindelige hus fra 1950erne. Efter

anbefaling fra dig, har vi gravet op et enkelt sted ved 1970er bygningen, og der fandt vi min 90 cm sokkel. Ligeledes har vi renoveret en mindre del af 1970er tilbygningen, hvor vi gravede op til gulvvarme - i den forbindelse fandt vi ligeledes en betonsokkel (vi var dog ikke nede i 90 cm dybde).
…
Byggesagkyndig kiggede på revner i muren, samt svindrevner i soklen på 1950er huset. Disse blev vurderet at være uden betydning, med det udgangspunkt at huset har en skalmur, og at revnerne formentligt udelukkende var relateret til disse. Bygsagkyndig gennemgik ikke boligens fundament. Endvidere var overordnede kommentarer fra byggesagkyndig: *'Det er min vurdering, at bygningerne A og B er forhold til bygningerne alder og type i god stand'*. Det må forventes, at havde boligsagkyndig været opmærksom på manglende fundering, så havde han ikke vurderet at bygningerne var i god stand."

Selskabet har i mail af 9/1 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi må i det hele fastholde vores svar på klagen.

Det fremgår af fotos i sagen, at der er et murstensfundament og at det er et stykke inde fra yderkanten af ydervæggen skyldes dette (blandt andet beskrevet i kundens egen ingeniørrapport):

> *'Det er oplyst af nuværende ejer, at den tidligere ejer har foretaget facaderenovering af huset med opsætning af udvendig isolering og pudsning af facaden efterfølgende.'*

[Foto]

Som I kan se, så er der mursten inde under ydervæggen, som senere hen er blevet 'forlænget/gjort breddere' i forbindelse med en facaderenovering.

Tilstandsrapporten gjorde obs på kritiske revner i soklen:

'4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	*K3*	*Der er en revne i sokkel mod syd. Revnen har videre forløb op i murværk'*

…
I øvrigt er der ikke konstateret skade herudover, som følge af forholdet. Det er såvel kundens egen ingeniør som vores byggetekniske konsulent enige om. Ingen af kundens egne rapporter påviser skader på bygningen, der ikke blev nævnt i tilstandsrapporten.

Vores kundes anden ingeniørudtalelse, som blev indhentet i forbindelse med købet af ejendommen nævner intet om manglende fundament og det må skyldes, at denne bygningssagkyndige ikke mener, at der mangler fundament.

Vi fastholder, at vores kunde kan vende tilbage i forsikringstiden, der udløber 31. maj 2020, hvis der viser sig skade, som følge af fundamentet og herefter genoptager vi gerne skadebehandlingen på ny.

> Vi henviser igen til den udtalelse, som rådgivende ingeniørfirma … har givet i skadesagen og gentager, at der ikke er et problem på ejendommen i henhold til de udtalelser, der ligger på dette tidspunkt."

Klagernes advokat har i mail af 22/2 2018 til nævnet bemærket:

> "Det gøres gældende at, der alene er ført mursten under jordniveau, og at dette ikke kan anses for at være et fundament, hverken i relation til materialevalg eller funderingsdybde.
>
> Det fastholdes, at forholdet er en dækningsberettiget skade."

I mail af 8/3 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> "Vi må fastholde, at der er købt en basisdækning, der alene skal forholde sig til, hvorvidt der er en skade på bygningen som følge af det anmeldte forhold.
>
> Der er ikke anmeldt et forhold, der opfylder forsikringens skadebegreb. Vi må derfor fastholde vores vurdering, som blandt andet baserer sig på en specialistudtalelse fra et rådgivende ingeniørfirma ..."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Klagerne har i forbindelse med købet af ejendommen indhentet en bygningssagkyndig rapport af 11/3 2015, hvoraf det bl.a. fremgår:

> "Der er tidligere udarbejdet en tilstandsrapport efter huseftersynsordningen. Rapporten er udarbejdet af konsulent nr. …, rapport lb.nr. … af 27-10-2014. Rapporten findes med få tilføjelser fyldestgørende.
> …
> **Kommentarer til tilstandsrapporten:**
> I tilstandsrapporten er der angivet karakteren K3 under pkt. 4.2 Fundamenter for bygningerne A og B. Det er min vurdering at disse sokkelrevner er ældre revne uden betydning for bygningen stabilitet.
>
> **Supplerende bemærkninger:**
> Det er min vurdering, at bygningerne A og B er forhold til bygningerne alder og type i god stand …"

Klagerne har i mail af 14/9 2016 til selskabet bl.a. anført:

> "Det drejer sig umiddelbart om bygning A. Det er der jeg har kunnet konstatere manglen af sokkel. Jeg har ikke undersøgt resten af huset.
> …
> En yderligere beskrivelse er, at vi ønskede at anlægge græsplæne op til huset. Under dette arbejde har vi fundet en gammelt støbt trappesten. Jeg har gravet omkring dette gamle støberi og har

derved set at der ikke er sokkel i mere end 20 cm dybde under vores hus, hvilket jeg ikke mener er inden for standarden. Derudover mener jeg at der kan være en potentiel fare for at huset tager skade, hvis det ikke allerede har taget skade. Derudover vil det medføre et værditab ved et evt. salg. Vi har ydermere konfereret med en byggesagkyndig der støtter op om disse betragtninger."

Selskabets bygningssagkyndige/risikoingeniør har i mail af 27/9 2016 til klagerne bl.a. anført:

"Vi foretog sammen en besigtigelse af soklen, for hvilken du havde frigravet et mindre stykke. Her kunne det noteres at soklen var ca. 40 cm.

Det er ikke så usædvanligt at ældre ejendomme ikke har en sokkel der går længere ned, og vi kunne da ej heller konstaterer skader i form af sætningsrevner i såvel sokkel som facadevæg.

Det er en misforståelse at der i bygningsreglementet/ god dansk byggeskik for den tid, skulle eksistere et krav om min. 0.9 m's funderingsdybde, det er altså ikke tilfældet.

Der er kun normsat, at funderingen skal sikres, så der ikke opstår skader som følge af bevægelser i jordbunden, og det kan bl.a. opnås ved en tilstrækkelig dyb fundering, eller fundering på ikke frostfølsom jordbund, eller ved udvendig isolering.

Ved netop renovering af ældre ejendomme, hvor funderingen ikke er ført til 'frostfri' dybde (0.90 m) men i øvrigt hviler på en acceptabel jordbund, har det i en årrække været praktiseret, at foretage udvendig fundamentsisolering til sikring mod frostbevægelser i stedet for understøbning.

Ovennævnte blot til orientering.

Vi kan derfor ikke hjælpe jer denne gang, men håber på trods af dette, at i har været tilfreds med mit besøg."

Klagerne har indhentet en geoteknisk rapport af 15/11 2016, hvori det bl.a. hedder:

"1. Formål:
Formål med undersøgelsen er at give en orientering om jordbundsforholdene og funderingsforholdene af eksisterende enfamiliehus i forbindelse med vurdering af husets generelle funderingsforhold for den undersøgte del af huset. Indeværende undersøgelse omhandler således udelukkende den del af det oprindelige hus fra 1950'erne hvorunder der ikke er kælder.

Historik
Ejendommen er opført i 1950'erne og bygget til i 1970'erne. Den i indeværende rapport undersøgte del af huset er opført i 1950'erne i 1½ plan med delvis kælder. Det bemærkes, at … ikke er i besiddelse af den udførte tilstandsrapport og ikke har gennemlæst denne.

Det er oplyst af nuværende ejer, at den tidligere ejer har foretaget facaderenovering af huset med opsætning af udvendig isolering og pudsning af facaden efterfølgende. Det vides derfor ikke hvorvidt der optræder revner i den oprindelige facade, som er skjult bag facaderenoveringen.

2. Boringer:
Der er i november 2016 udført i alt 1 stk. boring på stedet uden anvendelse af foringsrør, boring nr. B1. Der er desuden foretaget to prøvegravninger PG1 og PG2 til fastlæggelse af fundamentsunderkant.

Boringen er udført som 4' snegleboring med et hydraulisk boreværk. Boringen er ført til 4,50 meter under terræn (m.u.t.), og der er udtaget jordprøver i hvert enkelt jordlag, dog maksimalt 0,50 meter imellem de enkelte prøver. I boringen er der udført styrkeforsøg i alle relevante aflejringer, ligesom betydende laggrænser er indmålt.

Resultatet af boringen samt vingeforsøg er optegnet på vedlagte boreprofil. Boringen er foretaget som angivet på vedlagte plan.

I begge prøvegravninger er der gravet ca. 0,50 meter under terræn. I begge gravninger kunne underkantet af fundamentet registreres ca. 10-15 cm under terræn. Fundamentet bestod af mursten og var således ikke betonstøbt. Det formodes, at fundamentet derfor blot er en videreførelse af facaden.
…
5. Geologiske forhold:
I boringen B1 er der under ca. 2,80 meter formodet fyldjord af sandet og leret beskaffenhed truffet lerblandet sand af senglacialt flydejord underlejret af smeltevandsler og moræneler fortsættende til boringens slutdybde.

6. Grundvandsforhold:
I boringen er der konstateret frit vandspejl ved borearbejdets afslutning, som vist i nedenstående skema samt på boreprofil. Der er nedsat pejlerør i den på profilet viste boring for senere kontrol af vandspejl.

Vandspejlet har formentlig ikke nået at stabilisere sig i pejlerøret, så det må anbefales, at kontrollere vandspejlet inden evt. gravearbejde opstartes. Der gøres opmærksom på, at vandspejlets placering i øvrigt kan variere afhængig af årstid og nedbørsmængde.

		Vandstand	
Boring nr.	Terrænkote	Kote	Ca. dybde (m.u.t)
B1	9,60	6,10	3,50

7. Funderingsforhold:
På grundlag af ovennævnte boreresultater skal følgende dybde være overholdt som angivet i nedenstående skema samt på boreprofil for at få bæredygtigt underlag under gulvkonstruktionen og under fundamenterne.

		AFRN	OBL	
Boring nr.	Terrænkote	Udskiftningsniveau (m.u.t.)	Kote	Ca. dybde (m.u.t.)
B1	9,60	2,80	6,70	2,90

'OBL' angiver dybden til overside af bæredygtige aflejringer for fundamenter, mens 'AFRN' angiver dybden til afrømningsniveauet af muld og overjord til opbygning under normalt sætningsfrie gulve.

Idet jordbundsforholdene kan variere væsentligt indenfor få meters afstand fra det steder, hvor boreprøven er udført, skal man under evt. forestående udgravningsarbejde eller sikringsarbejder være meget opmærksom på variationer i jordbundsforholdene, idet ovennævnte funderingsdybde kun giver sikkerhed for bæreevnen i det enkelte prøvepunkt.
…
10. Konklusion:
Den geotekniske undersøgelse er udført for at belyse funderingsforholdene under den kælderløse del af den oprindelige del af bygning på ejendommen ...

Den eksisterende bygning er opført 1950'erne. Bygningen er opført i 1½ plan med delvis kælder. Bygningen er tilbygget og ombygget efterfølgende. For at belyse forholdene er der udført 1 stk. geoteknisk boring, B1 samt 2 stk. prøvegravninger, PG 1 og PG2.

Den udførte boring samt de udførte prøvegravninger viser, at huset er funderet ovenpå formodet fyldaflejringer bestående af sand og ler med indhold af sten og grus ned til ca. 2,80 meter under terræn.

De udførte prøvegravninger viser, at huset er direkte funderet i en meget begrænset dybde af ca. 10-15 cm under eksisterende terræn. Huset mangler et egentlig betonfundament, således at facademuren bestående af mursten blot er ført under terræn og afsluttet her.

Husets fundering opfylder efter vores vurdering således ikke nuværende og daværende funderingsnorm (1952), hvor frostfri dybde samt beskaffenhed af jorden i forhold til funderingsegnet jordbund er angivet.

Ved fundering i kun 10-15 cm under terræn samt fundering på formodet ukontrolleret fyldjord vil der være risiko for fremtidige sætninger. Langt de største sætninger, husets alder taget i betragtning, vil typisk/teoretisk være overstået på nuværende tidspunkt. Dog kan der ved stærkt frost forekomme sætning/hævning af facaden med risiko for skader.

For at standse evt. fremtidige sætninger i konstruktionen anbefales det, at der udføres en sikring af husets bærende fundamenter. Sikringen kan udføres ved understøbning til intakte bæredygtige aflejringer eller nedpresning/ramning af ministålpæle.

Understøbning ned til bæredygtige aflejringer i den registrerede dybde (ca. 2,80 meter under terræn) vurderes at være relativ besværlig. Det anbefales dog, at der foretages en understøbning af den kælderløse del af bygningen ned til minimum frostfri dybde.

Sikring af huset med nedpresning eller ramning af minipæle vurderes at kunne udføres uden større gener. Sikring med minipæle kan formentlig bedst udføres som en kombinering ved nedramning af pælene med etablering af traverser og nedpresning af pæle under andre steder af huset.

Husets sætningsforløb kan alternativt holdes under observation over en længere periode, f.eks. 2-5 år for at fastlægge omfanget og størrelsen af det fortsatte sætningsforløb inden evt. sikringsarbejder igangsættes. Der skal i så fald etableres faste målepunkter til registrering af koter. Etablering af evt. målepunkter til registrering af det fortsatte sætningsforløb skal udføres al landmåler.

Vurdering af sætningsforløb over en for huset kort levetid på 2-5 år vil dog ikke garantere et fuldt overblik over husets sætninger, og der vil stadig kunne ske hævninger/sætninger som følge af kraftig frost med mindre frostfri dybde sikres."

I mail af 9/1 2017 fra selskabets rådgivende ingeniør til selskabets sagsbehandler hedder det:

"Vi har set lidt på jeres sag og har følgende kommentarer, primært med hensyn til risiko for skader, og primært på grundlag af de medsendte dokumenter:

Revner og nuværende skader: I byggeteknisk rapport er anført, at 'der kunne ikke konstateres skader i form af revner i såvel sokkel som facadevæg'. I rapport fra [geoteknik] er heller ikke anført noget specifikt om skævheder eller revner. Og at der er konstateret sokkeldybde på ca. 40 cm. I rapport fra [geoteknik] er dog anført, at der er foretaget udvendig efterisolering, som kan sløre det oprindelige revnebillede.

Geotekniske forhold: Rapport fra [geoteknik] omfatter 1 boring, samt 2 gravninger ved fundament, hvorom er anført
…
Vores væsentligste kommentar til undersøgelsen af [geoteknik] er, at denne er ufuldstændig til vurdering af fyldmægtighed og fasthed af fylden under soklen. Dette fordi gravningerne 'kun' er ført 0,5 m under terræn uden **jordartsbeskrivelse** og forsøg til bedømmelse af **fasthed**. Endvidere er boringen udført flere metre fra facaden og dermed ikke giver det nødvendigvise korrekte billede af forholdene under huset (som anført af [geoteknik] kan forholdene variere inden for korte afstande). Med hensyn til frostfare kan dette forhold heller ikke vurderes nærmere på det nuværende grundlag, idet der ikke er udført **jordartsbeskrivelse** og, som minimum, **kornkurve** af jorden under fundamenter til vurdering af frostfare. Der er tilsyneladende nogen forskel på funderingsdybde, jf. forskellige iagttagelser (10 – 15 – 40 cm).

Fremtidig risiko for skader mv.: Det vurderes, at tilsyneladende fravær af revner og skader fra en ejendom fra formentlig 1950'erne eller tidligere (opførelse også er anført i [geoteknik] rapporten) ikke tyder på væsentlig frostfare, alene som følge af husets alder og frostpåvirkninger gennem tiden. Risikoen for væsentlige skader i fremtiden som følge af frost må derfor umiddelbart skønnes for beskeden, men kan dog kvalificeres bedre f. eks. gennem ovenstående supplerende undersøgelser. Der er heller ikke angivet at der er revner i overgangen til kælderdelen, hvor der erfaringsmæssigt er størst risiko for skader som følge af uens fundering. Det skal dog bemærkes, som også anført af [geoteknik], at revnebilledet kan være sløret af den foretagne udvendige efterisolering (alder ukendt). Eventuelle frosthævninger af betydning af sokkel under den oprindelige ydermur vil dog givetvis slå igennem nuværende facade i et vist omfang, da den udvendige isolering givetvis hænger på daværende ydervæg. Der er ikke beskrevet indvendige efterisoleringsarbejder eller revner indvendigt.

Dette naturligvis forudsat, at der ikke foretages væsentlige ombygninger, som påfører større belastninger end de nuværende. Det skal også bemærkes, at bedre frostsikring kan opnås ved f. eks. udvendig isolering og/eller hævning af terræn frem for eventuel undermuring. Fundering med minipæle sikrer efter vores opfattelse ikke mod frosthævninger og vurderes i øvrigt uegnet, når eksisterende fundament består af mursten, som angivet af [geoteknik].

Bebyggelsens alder: Flyfotos fra 1954 indikerer bebyggelse på samme sted som den nuværende. Af det foreliggende materiale kan det ikke fuldstændig vurderes, hvor undersøgelsen er foretaget i forhold til bebyggelse i 1500'erne. [Geoteknik] angiver dog i deres rapport, at undersøgelserne er foretaget ved bebyggelsen fra 1950'erne.

Historiske kort fra starten 1900 indikerer ligeledes, at der tidligere har været bebyggelse på matriklen. Den nøjagtige placering kan dog ikke fastslås ud fra kortmaterialet.

Det forhold, at fundamentet tilsyneladende er udført med mursten afsluttet i beskeden dybde under nuværende terræn, kunne godt indikere, at der er sket en ombygning af tidligere bebyggelse, idet det ikke var unormalt at udføre især mindre betydende bygninger, f. eks. udhuse på murstensfundament i starten af 1900 tallet.

Det skal understreges, at kommentarerne udelukkende er baseret på det foreliggende materiale, **uden** en besigtigelse af forholdene."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

…

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."

Af policen fremgår bl.a.:

"For policen gælder disse forbehold/klausuler

…

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de revner og/eller sætninger, som er nævnt i tilstandsrapporten. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Ankenævnet *for* Forsikring

16. 91036

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er en villa opført senest i løbet af 1950'erne med en tilbygning fra 1974. Den oprindelige del af ejendommen har delvis kælder.

Klagerne har anmeldt, at den kælderløse del af den oprindelige del af bygningen er fejlfunderet derved, at soklens mursten blot er ført 10-15 cm ned under terræn, og der mangler et betonfundament.

Selskabets besigtigelseskonsulent har i mail af 27/9 2016 blandt andet anført, at det ved besigtigelsen kunne noteres, at soklen var ca. 40 cm, og at der ikke kunne konstateres skader i form af sætningsrevner i såvel sokkel som facadevæg.

Klagerne har indhentet en geoteknisk rapport af 15/11 2016, hvori det blandt andet hedder, at udførte prøvegravninger ved facaden viste, at huset er direkte funderet i meget begrænset dybde af ca. 10-15 cm under eksisterende terræn. Huset mangler et egentlig betonfundament. Facademuren bestående af mursten er blot ført under terræn og afsluttet her. En geoteknisk boring viste, at huset er funderet oven på formodet fyldaflejringer bestående af sand og ler med indhold af sten og grus ned til ca. 2,80 meter under terræn. Tidligere ejer har foretaget facaderenovering med opsætning af udvendig isolering og puds, og det vides derfor ikke, om der er revner i den oprindelige facade, som er skjult bag facaderenoveringen.

Geoteknikfirmaet vurderer i rapporten af 15/11 2016, at der vil være risiko for fremtidige sætninger. Langt de største sætninger vil – husets alder taget i betragtning – typisk/teoretisk være overstået på nuværende tidspunkt, men der kan dog ved stærk frost forekomme sætning/hævning af facaden med risiko for skader. For at standse eventuelle fremtidige sætninger anbefales det, at der udføres sikring af husets bærende fundamenter ned til minimum frostfri dybde, f.eks. ved nedpresning af minipæle. Alternativt kan husets sætningsforløb holdes under observation over en længere periode, f.eks. 2-5 år, inden eventuelt sikringsarbejde igangsættes. Dette vil dog ikke garantere et fuldt overblik over husets sætninger, og der vil stadig kunne ske hævninger/sænkninger som følge af kraftig frost.

17. 91036

Selskabet har konsulteret en rådgivende ingeniør, der i notat af 9/1 2017 blandt andet har anført, at den geotekniske rapport er ufuldstændig til vurdering af fyldmægtigheden og fastheden af fylden under soklen. Frostfaren kan heller ikke vurderes nærmere, da der ikke er udført jordartsbeskrivelse og kornkurve af jorden under fundamentet til vurdering af frostfare. Ingeniøren vurderer, at det tilsyneladende fravær af revner og skader ikke tyder på væsentlig frostfare, alene som følge af husets alder og frostpåvirkninger gennem tiden. Risikoen for væsentlige frostskader i fremtiden skønnes at være beskeden, men kan dog kvalificeres ved supplerende undersøgelser. Der er ikke angivet revner i overgangen til kælderdelen, hvor der erfaringsmæssigt er størst risiko for revner. Ingeniøren anfører, at selvom revnebilledet kan være sløret af den udførte efterisolering, vil betydelige frosthævninger af sokkel givetvis slå igennem den nuværende facade i et vist omfang. Der er ikke beskrevet indvendige revner. Ingeniøren vurderer, at efterfundering med minipæle vil være uegnet, når det eksisterende fundament består af mursten.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Nævnet bemærker, at det er klagerne, der har bevisbyrden for, at der foreligger en skade i forsikringens forstand.

Nævnet finder, at fundamentets beskaffenhed ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, men at det derimod er afgørende, om mangelfulde funderingsforhold har givet anledning til aktuelle skader på bygningen eller medfører, at der er nærliggende risiko for fremtidig skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er aktuelle skader på bygningen, som kan henføres til mangler ved bygningens fundering.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne ikke har anmeldt, at der forekommer væsentlige sætningsrevner, og at der ikke i forbindelse med besigtigelserne foretaget af selskabets

konsulent og af geoteknikfirmaet blev konstateret tegn på aktuelle sætningsskader. Nævnet har også lagt vægt på, at det i ingeniørnotat af 9/1 2017 vurderes, at selvom den udførte efterisolering kan have sløret revnebilledet, vil betydelige frosthævninger af sokkel givetvis slå igennem den nuværende facade i et vist omfang. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ikke foreligger sagkyndige erklæringer til støtte for, at de revner i ydervægge og sokkel, som er omtalt i tilstandsrapportens punkt 2.1 og 4.2, kan tilskrives sætninger som følge af mangelfuld fundering.

Nævnet finder, at klagerne heller ikke har bevist, at der foreligger nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at iværksætte forebyggende foranstaltninger.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der hverken i geoteknikrapport af 15/11 2016 eller ingeniørnotat af 9/1 2017 er anført en forventning om, at der vil ske fremtidige sætninger af bygningen af en nærmere angivet og uacceptabel størrelse som følge af fejlfundering. Nævnet har også lagt vægt på, at konstruktionen har bestået siden opførslen, uden at der er påvist skader som følge af streng frost eller andre væsentlige sætningsskader. Nævnet finder det derfor ikke godtgjort, at der er nærliggende risiko for fremtidige frostskader eller andre væsentlige sætningsskader. Nævnet har desuden lagt vægt på, at det i den geotekniske rapport af 15/11 2016 anføres som mulighed, at husets sætningsforløb holdes under observation over en længere periode på 2-5 år, inden et eventuelt sikringsarbejde igangsættes.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forstærkning af ejendommens fundament under den kælderløse del af ejendommen.

Nævnet bemærker, at selskabet har tilbudt at genoptage sagsbehandlingen, hvis klagerne anmelder sætningsskader inden udløb af forsikringstiden den 31/5 2020.

19. 91036

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen

formand