Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. oktober 2019 blev i sag nr. 92423:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1927. Klageren overtog ejendommen den 12/6 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 15/4 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**4. Fundament/sokler**

4.2 Sokkel	K1	Der er, jævnt fordelt, fine revner.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilket og hvornår? **Inddækning af kviste med zink og nye vinduer øverst mod syd og vest i 2006.** **Ændring af baderum i kælderen, nedlagt baderum i kælderen i 2010.**	**X**		
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse		**X**	
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt	**X**		

	eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Murerarbejdet er udført af ejer, der er faglært murer.**	
…		
4.Fundamenter/sokler		
…		
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?	**X**

"

I klageskema af 11/6 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Ved overtagelse af ejendommen på [adresse]. Var badeværelset i kælderen ny renoveret med isolering og gulvvarme, men under renovering af resten af kælderen isolering og gulvvarme. blev det konstateret at understøbning af eksisterende fundament til inder og ydervægge ikke var gjort i det renoverede! Det vil sige at i vægge og fundament i badeværelset er blevet undergravet for at få plads til isolering og gulvbelægning.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Udbedring af min redegørelse for skader i forbindelse med badeværelset vil betyde at gulv og de tilstødende konstruktioner og installationer, skal fjernes genopbygges, og fundamentet understøbes, det vil sige nyt badeværelse eksklusiv inventar."

Selskabets advokat har i brev af 7/8 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "Sagens faktiske omstændigheder
>
> Klagerne overtog den af sagen omhandlede ejendom beliggende …, med overtagelsesdag den 15. juni 2015.
>
> Kopi af købsaftalen fremlægges som **bilag A**.
>
> I forbindelse med købet af ejendommen modtog klagerne tilstandsrapport dateret 15. april 2015. Tilstandsrapporten fremlægges som **bilag B**.
>
> Tilstandsrapporten indeholdt på side 9 bl.a. følgende bemærkninger:
>
> | | |
> |---|---|
> | *'**4. Fundament/sokler*** | |
> | *4.2 Sokkel* | *K1 Der er, jævnt fordelt, fine revner.* |
> | *4.3 Udvendige trapper* | *K1 En del af belægningen på trappen ved hoveddøren mangler vedhæftning til underlaget.* |
> | ***5. Kældre/krybe/terrændæk*** | |

5.2 Vægge *K2 I det urenoverede kælderrum mod nordøst er der skader fra indtrængende grundfugt og der mangler færdiggørelse af renoveringen*.'

Tilstandsrapporten indeholdt endvidere på side 13 under 'Sælgers oplysninger om ejendommen' sælgers oplysning om, at han i 2010 havde foretaget en ændring af baderum i kælderen, samt at sælger af uddannelse var faglært murer.

Under sælgeroplysningerne på side 14, position 3.1, var endvidere af sælger svaret benægtende til, at der var revner eller andre skader, som var dækket af møbler eller andet inventar.

Sammesteds side 14 i tilstandsrapporten svarede sælger benægtende til (position 4.3), at der var sætningsskader, som var udbedret.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klagerne ejerskifteforsikring med basisdækning hos undertegnedes klient. Policen fremlægges som sagens **bilag C**.

Mere end to år efter at have overtaget ejendommen anmeldte klagerne den 22. juli 2017 under ejerskifteforsikringen, at klagerne havde konstateret manglende understøbning af sokkel i badeværelse. Registreringen af anmeldelsen fremlægges som sagens **bilag D**.

Indklagede lod herefter taksator … foretage besigtigelse, hvilken besigtigelse fandt sted den 1. november 2017, ….
…
Der henvises til mail af den 1. november 2017, der fremlægges som sagens **bilag E**.

Idet der således ikke ved besigtigelsen blev konstateret skader endsige forhold, der udgjorde nærliggende risiko for skader, blev forsikringsdækning afvist.

Efterfølgende mails af 23. november og 12. december 2017 fra indklagede til klager fremlægges som sagens **bilag F og G**.

Bemærkninger til klagen

Klagerne har anmeldt manglende understøbning af sokkel i badeværelse som en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen er indtegnet som en ejerskifteforsikring med basisdækning, dvs. en dækning i overensstemmelse med minimumsbekendtgørelsen for ejerskifteforsikringer.
…
Som redegjort for i bilag E er der konstateret et mindre område, hvor ydermure ikke er blevet understøttet i forbindelse med renovering af badeværelset i 2010.

Der er ikke konstateret skader eller tegn på skader. Forholdet har været til stede siden 2010, hvor badeværelset blev renoveret, og er således dags dato ca. 8 år gammelt, uden at forholdet har medført skader eller tegn på skader.

Det forhold, at der på et mindre område er en manglende understøtning, er ikke i sig selv en skade. Når der samtidig ikke igennem en periode på ca. 8 år er konstateret skader som følge af den manglende understøtning endsige tegn på skader, foreligger der ej heller nærliggende risiko for skade.

Der henvises til AK 88.424, der fremlægges som **bilag H**, ….
…
Det bemærkes for god ordens skyld, at klager i forbindelse med købet er blevet gjort opmærksom på, at dele af kælderen manglede færdiggørelse, se herved tilstandsrapporten fremlagt som bilag B, side 9, position 5.2.

Klager **opfordres (A)** følgelig til at redegøre for, hvorvidt klager og/eller hans rådgiver i forbindelse med købet spurgte nærmere ind til, hvilke forhold der manglede færdiggørelse, og i bekræftende fald bedes klager fremlægge svaret fra sælger/dennes repræsentant desangående.

Indklagede bemærker for god ordens skyld, at indklagede ikke ud fra de nuværende oplysninger kan danne sig et klart billede over, hvorvidt det forhold, der klages over, er ét af de forhold, som manglede færdiggørelse, men indklagede forbeholder sig adgang til at fremkomme med bemærkninger desangående, når forholdet er blevet korrekt belyst."

Klageren har i indlæg af 14/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Huset, [adresse], er blevet købt med en forventning om et komplet renoveret badeværelse i Syd/Vest, i kælderen.

Der blev, under renovering af resten kælderen, konstateret manglende understøbningen af badeværelset, der ved købet fremstod brugbart og velfungerende. Denne konstatering betød, jf. [ingeniør 1], at det på sigt ville medføre sætningsskader. Det bør dog siges, at badeværelset ville være blevet bevaret, hvis ikke denne grelle fejl var blevet opdaget.

Der er ved udarbejdelse af tilstandsrapport af huset blevet svaret på om der var revner, der var skjult af møbler o.l. hvor der ganske rigtigt er svaret nej. Div. Sætningsskader er blevet skjult af en skalmur af letbeton i den renoverede del, som i øvrigt er udført så der kommer skimmeldannelser på de originale kældervægge. I min optik, er en skalmur af letbeton ikke møbler o.l.

Ved overtagelsen af ejendommen var kælderen delvist renoveret, men siden der ikke er nogen, der har gjort opmærksom på den manglende understøbning af sokkel, i et ellers komplet renoveret badeværelse Syd/Vest, burde der være gjort opmærksom på problemet.

Som I rigtig beskriver i ejerskifteforsikringens betingelser, står der, at den dækker svækkede bygningsdele. Dette vil jeg mene, at en ikke understøbt ydermur samt et helt vådrum, burde gå ind under.

Forsikringsselskabet gør gældende, at jeg skal argumentere for den nærliggende risiko for skader i forbindelse med den manglende understøbning i badeværelset. Dette mener jeg, at [ingeniør 1] gør yderst klart i sin vurdering af skaden. Han understreger endda, at det udover at medføre en

meget stor risiko for sætningsskader også er ulovligt udført. Dette burde, efter min mening, en uddannet [håndværker] udmærket være klar over da arbejdet er blevet udført.

Man kan meget let få den tanke, at bare byggesjusket ikke bliver opdaget eller der ikke opstår skader derved i den nærmeste fremtid, så er det i orden. Dette synes jeg er et hak i tuden for Dansk Byggelovgivning."

Selskabet har herefter ønsket at genbesigtige, og selskabets advokat har i brev af 15/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"I ovennævnte sag fremsendes vedhæftet som sagens **bilag J og K**:
- vurdering af 7. november 2018 fra [ingeniør 2],
- supplerende redegørelse af 10. december 2018 fra [ingeniør 2].

Som det fremgår af vedhæftede bilag, vurderer ingeniøren, at risikoen for yderligere sætninger er lille, se herved bilag K.

Det af sagen omhandlede forhold har som tidligere omtalt været til stede siden 2010, hvor badeværelset blev renoveret. Dags dato er der således gået ca. 9 år, uden at forholdet har medført skader eller tegn på skader.

Med henvisning hertil samt vurderingen fra ingeniøren, hvorefter risikoen for skade er lille, gøres det fortsat gældende, at der ikke foreligger nærliggende risiko for skade."

Til dette har klageren i indlæg af 20/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Som ingeniøren og du rigtig bekræfter, er der risiko for at der kan forekomme sætningsskader, hvor stor eller lille risikoen er, ved undergravning af fundamentet på et hus, er op til jordbundens beskaffenhed på den enkelte matrikel.

Jeg vil gerne stille spørgsmål til, hvad der stilles til grund for udtalelsen 'lille risiko' og om der er nogle fakta der understøtter udtagelsen.

Hvor stor risiko vil advokaten mene er acceptabelt for en forsikringstager, med en ejendom hvor der er fortaget byggesjusk? Badeværelset var, jf. udtalelse fra [ingeniør 1], ikke korrekt opført, da soklen herunder ikke var understøttet.

Udtalelsen fra advokaten om der i 8 år ikke er sket nogen skade på ejendommen er ikke sand, da der er er sætningsskade under vinduet i badeværelset på vestsiden, sætningsskaden er dokumenteret med foto tidligere."

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

Af mail af 1/11 2017 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Da jeg ankom til jeres adresse, kunne du vise mig ned i kælderen, hvor i havde fjernet alle gulve og understøttet alle mure undtagen i badeværelset.
I havde dog lavet et mindre hul, hvorfra i kunne konstatere at ydermurene ikke er blevet understøttet i forbindelse med renovering af badeværelset for år tilbage.
Der var i badeværelset ingen tegn på skader.

Vi besigtigede herefter huset udefra hvor der under kældervinduet var tegn på mindre revner i soklen.
Der var ingen tegn på revner i murværket over eller omkring kældervinduet."

Af et notat af 11/8 2017 udarbejdet af [ingeniør 1] til klageren fremgår bl.a.:

"Efter henvendelse fra jer har vi foretaget besigtigelse af ejendommen med henblik på at vurdere fundamenter rundt om renoveret badeværelse i kælderen, da der i forbindelse med ombygning af kælderen opstod tvivl om hvorvidt gammel renovering af badeværelse var udført korrekt.

Ved besigtigelsen var kældergulvet, excl. badeværelse hugget om og der var påbegyndt en udgravning af kældergulvet kombineret med en understøbning af fundamenterne. Det kunne derved konstateres at der i forbindelse med tidligere renovering af badeværelset er foretaget en udgravning af gulvet under denne, for at få plads til ny gulvisolering. Denne udgravning har bevirket at der er gravet dybere en om kransende fundamenter hvilket absolut ikke er tilladt, og som på sigt vil give sætningsskader på huset. Dette gør sig gældende for både yder- og indervægsfundamenter.

Eneste løsning på dette er at grave ned og få understøbt disse fundamenter. De indvendige fundamenter kan relativt nemt understøbes i forbindelse med igangværende renovering, mens de udvendige fundamenter kræver at badeværelsesgulvet hugges op eller der graves ned på udvendig side af huset.
…
Det fremgår her tydeligt at fundamenter er undergravet (ca. 200 mm)."

Af et supplerende notat af 10/10 2018 fra [ingeniør 1] til klageren fremgår bl.a.:

"De konstaterede forhold ved besigtigelsen tilbage i august 2017 må helt klart betragtes som grove fejl, i forhold til alle gældende regler og vejledninger.
Man må på ingen måde undergrave fundamenter vedvarende på denne måde, da fundamenterne fuldstændig mister deres bæredygtige bund hvis f.eks. jorden opløses ved vedvarende regn eller udtørring. Polystyren kan på ingen måde yde tilstrækkelig sidestøtte til at modvirke dette.
Dette ville derfor efter min bedste overbevisning, være et spørgsmål om tid, inden det udførte ville have medført, en eller anden form for sætningsskade."

Af et notat af 7/11 2018 udarbejdet af [ingeniør 2] for selskabet fremgår bl.a.:

"D. 06. november besigtigede jeg [adresse] med henblik på at vurdere, om der ved badeværelset i kælderen var/er risiko for sætningsskader.

> Ved besigtigelsen d. 06. november havde klager, …, fjernet badeværelset, understøbt de omkransende vægge og støbt et nyt isoleret betongulv. Ifølge [klageren] er understøbningen ført ca. 70 cm under færdigt gulv. (Som den øvrige del af kælderen).
>
> Da badeværelset er fjernet, har jeg kun det notat som Ingeniørfirmaet …, [ingeniør 1], har udarbejdet d. 11. august 2017.
> Efter at have gennemlæst dette notat, samt gransket de vedhæftede billeder, er jeg hel enig med [ingeniør 1], der var risiko for sætningsskader på huset."

Af mail af 10/12 2018 fra [ingeniør 2] til selskabet fremgår bl.a.:

> "Når man undergraver en sokkel, vil der altid blive løsnet den jord/sand der ligger under den eksisterende sokkel og dette vil medfører, at ved eksempelvis nedsivende regnvand vil soklen blive undermineret. Når/hvis dette sker vil huset i det aktuelle hjørne risikerer at sætte sig flere centimeter. Man kan ikke sætte en tidshorisont på en sådan skade. Risikoen for at skade sker ikke er stor, men dog stadig tilstede."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "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 brug barhed 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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1927, og klagerens sælger har i 2010 renoveret baderummet i kælderen med isolering og gulvvarme. Klageren overtog ejendommen den 12/6 2015 og konstaterede i 2017 i forbindelse med udgravning af resten af kælderen for etablering af isolering og gulvvarme, at fundamenterne i badeværelset ikke var blevet understøbt ved renoveringen i 2010.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skader eller tegn på skader, og at forholdet har været til stede siden 2010, hvorfor der ikke foreligger nærliggende risiko for skade.

Af et notat af 11/8 2017 udarbejdet af [ingeniør 1] for klageren fremgår, at "Det kunne … konstateres at der i forbindelse med tidligere renovering af badeværelset er foretaget en udgravning af gulvet under denne, for at få plads til ny gulvisolering. Denne udgravning har bevirket at der er gravet dybere en om kransende fundamenter hvilket absolut ikke er tilladt, og som på sigt vil give sætningsskader på huset. Dette gør sig gældende for både yder- og indervægsfundamenter … Det fremgår … tydeligt at fundamenter er undergravet (ca. 200 mm)".

I et supplerende notat af 10/10 2018 har [ingeniør 1] udtalt, at "Man må på ingen måde undergrave fundamenter vedvarende på denne måde, da fundamenterne fuldstændig mister deres bæredygtige bund hvis f.eks. jorden opløses ved vedvarende regn eller udtørring. Polystyren kan på ingen måde yde tilstrækkelig sidestøtte til at modvirke dette. Dette ville derfor efter min bedste overbevisning, være et spørgsmål om tid, inden det udførte arbejde ville have medført, en eller anden form for sætningsskade".

[Ingeniør 2] har besigtiget for selskabet den 6/11 2018 og kunne konstatere, at klageren havde fjernet badeværelset, understøbt de omkransende vægge og støbt nyt isoleret betongulv. [Ingeniør 2] har på baggrund af [ingeniør 1's] notat af 11/8 2017 med fotos udtalt, at "jeg [er] hel enig med [ingeniør 1], der var risiko for sætningsskader på huset".

[Ingeniør 2] har i en mail af 10/12 2018 til selskabet udtalt, at "Når man undergraver en sokkel, vil der altid blive løsnet den jord/sand der ligger under den eksisterende sokkel og dette vil medføre, at ved eksempelvis nedsivende regnvand vil soklen blive undermineret. Når/hvis dette sker vil huset i det aktuelle hjørne risikerer at sætte sig flere centimeter. Man kan ikke sætte

en tidshorisont på en sådan skade. Risikoen for at skade sker ikke er stor, men dog stadig tilstede".

Nævnet bemærker indledningsvist, at ejerskifteforsikringen ikke er tegnet med udvidet dækning.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist, at den manglende understøbning af fundamenterne ved badeværelset på overtagelsestidspunktet har medført skader eller givet nærliggende risiko for skade på bygningen i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet har eksisteret i 8 år, og at der ikke foreligger oplysninger om sætninger af bygningen i badeværelseshjørnet eller om revner, der er unormale for en bygning af den pågældende alder.

Som sagen foreligger oplyst, har nævnet derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at erstatte klagerens udgifter til understøbning af fundamenterne omkring badeværelset.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels