# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. august 2019 blev i sag nr. 93218:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 1974 og er overtaget af klageren den 30/10 2017. Tilstandsrapport af 31/7 2017 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

**"Registrering af bygningens tilstand**

...

**2. Ydervægge**

2.1 Facader/gavle

K2 Murværk mod nord er med lodret revne fra sokkel og op, samt med lodret revne mellem kældervindue og pejsestuevindue. Murværk mod vest er med en større vandret revne. Murværk mod syd er med vandrette revner over kældervinduerne. Murværk mod nord er med 5 murede vinduesoverliggere med revnedannelser og i murværk mod øst er 1 muret vinduesoverligger med revnedannelse. Murværk i vestfacaden er med lidt fugeudfald. Murværk i gavlen mod syd er med lodrette revner og fugeudfald.
Note: Yderligere skadesudvikling i murværket må påregnes.

...

**4. Fundament/sokler**

4.2 Sokkel K2 Soklen mod nord er der enkelte større revner.
Note: Revnerne forløber videre op i murværk. Revnerne er efter husets alder vurderet til at være uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.

K1 Soklen er med mindre revnedannelser, eksempelvis mod øst.
Note: Skaderne er af mindre omfang.

...

**Sælgers oplysninger om ejendommen**

Ja Nej

...

2. 93218

| | | |
|---|---|---|
| 1. | **Generelle oplysninger** | |
| 1.1 | Hvor mange år har du ejet ejendommen?<br>**sinden december 2005. 11,5 år** | |
| 1.2 | I hvilken periode har du boet på ejendommen?<br>**Siden december 2005** | |
| 1.3 | Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?<br>Hvis ja, hvilke og hvornår?<br>**Ja i 1998. Nye mursten om hele huset, samt delvis nye vinduer og nyt køkken.** | ☒ ☐ |

Af klageskemaet af 22/1 2019 til nævnet fremgår bl.a.:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> Kort efter overtagelse af ejendommen … konstaterer mine klienter, at ejendommen er funderet på løst lejret fyld. Dansk Boligforsikring afslår forsikringsdækning, da sætningsrevnerne er acceptable.
>
> Det er mine klienters opfattelse, at de på baggrund af bygningens faktiske forhold indhentede geotekniske og ingeniørnotater har dokumenteret, at ejendommen fortsat sætter sig, og at det ud fra bygningens historik må forventes, at der også fremadrettet vil opstå betydelige sætninger, hvorfor der i ejerskifteforsikringens forstand er nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Ejerskifteforsikringen skal anerkende, at skaden er omfattet af forsikringsdækning."

Klagerens advokat har i brev af 24/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Det gøres gældende, at de konstaterede skjulte skader, som er opstået før mine klienter overtog boligen, og som mine klienter ikke kendte til på forhånd, er omfattet af mine klienters ejerskifteforsikring ved Dansk Boligforsikring A/S.
>
> Det gøres endvidere gældende, at Dansk Boligforsikring A/S skal dække mine klienters rimelige og nødvendige sagkyndige erklæringer og advokatomkostninger.
>
> <u>Jeg skal i det følgende redegøre for baggrunden for nærværende klage:</u>
> Efter køb af ovennævnte ejendom konstaterer mine klienter, at murværket er i dårligere stand end beskrevet i tilstandsrapporten, da der ikke kun er revner i ydermuren men gennemgående revner i murværk og sokkel.
>
> Med henblik på at få klarlagt årsagen hertil, retter mine klienter henvendelse til [geotekniker 1], der er projektleder – geotekniker ved [firma A] ...
>
> På baggrund af en nærmere undersøgelse af ejendommens funderingsforhold, konkluderer [geotekniker 1], at bygningen er delvist funderet på løst lejret fyld.
>
> Efterfølgende retter mine klienter henvendelse til bygningsingeniør, [ingeniør 1] … fra [firma B].

Efter visuel besigtigelse af såvel facader og kældervæge samt visuel besigtigelse af kældergulve konkluderer bygningsingeniør [ingeniør 1], at boligens fundablokke er stillet direkte ovenpå sand/fyldlaget, hvilket er i strid med SBI-Anvisninger og dermed ikke udført håndværksmæssigt korrekt. [Ingeniør 1] konkluderer ligeledes, at der jævnfør de geotekniske undersøgelser udført af [firma A] – jf. ovenfor – ikke er ført ned til de faste senglaciale smeltevandsaflejringer på ydersiden af fundamentet. Der er altså også her svigt i den håndværksmæssige udførelse. Endeligt konkluderes det, at soklen er dårligt funderet på fyld og derfor ikke udført håndværksmæssigt korrekt.

Ud fra de geotekniske undersøgelser, samt rapporten fra bygningsingeniør [ingeniør 1], er der altså skjulte fejl/mangler ved ejendommens fundering.

Bygningsingeniør [ingeniør 1] beskriver i rapporten, at han ved besigtigelse såvel indvendig som udvendig flere steder kunne lokalisere revnedannelser i murværk og kældervægge. Flere steder på facaden ses der tegn på, at der tidligere har været foretaget udskiftning af sten og omfugning af murværk for at afhjælpe revnedannelserne i murværket. Revnerne i ydermuren er omtalt i tilstandsrapporten, men disse revner vurderes af den bygningssagkyndige under hensyntagen til ejendommen alder, at være uden betydning for bygningens stabilitet.

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige har ved afgørelse af 18. december 2018 afgjort at den bygningssagkyndige ikke er erstatningsansvarlig.

Ved skrivelse af 16. marts 2018 indgives der skadesanmeldelse til Dansk Boligforsikring A/S.

Det er mine klienters, [firma B], samt [geotekniker 1] opfattelse, at sætningsskaderne skyldes fejlfundering af bygningen. Til dokumentation herfor har følgende været fremlagt:

- Geotekniskrapport udarbejdet af [geotekniker 1], geotekniker ved [firma A]
- Vurderingsrapport udarbejdet af bygningsingeniør [ingeniør 1] ved [firma B]

Den geotekniske rapport understøtter, at den oprindeligt udførte fundering er fejlagtig udført, det rapporten fastslår at bygningen er funderet på løst lejret fyld.

Ved mail af 6. juni 2018 oplyser skadesbehandler ved Dansk Boligforsikring A/S …, at han har kontaktet mine klienters geotekniker – [geotekniker 1] – og at … har oplyst *'at jordbundsprøverne ikke indikerer, at der skulle været noget galt med grundlaget, hertil at der ikke vil forekomme skadeudvikling. Han … nævner at der muligvis er tale om gamle inaktive sætninger, som har været repareret, men nu er sprunget op'.*

Ved mail af 8. oktober 2018 anfører [geotekniker 1], at sagsbehandler ved Dansk Boligforsikring A/S … udlægning ikke er korrekt gengivet.

Jeg har i øvrigt påtalt, at jeg ikke finder det hensigtsmæssigt, at sagsbehandleren tager direkte kontakt til mine klienters konsulenter uden at adspørge mine klienter først.

Ved besigtigelse den 15. august 2018 har Dansk Boligforsikrings konsulent … målt bygningens skævheder m.v. På besigtigelsen deltog mine klienters [ingeniør 2]. Såvel under besigtigelsen som efterfølgende har ingeniøren kritiseret fremgangsmåden i forbindelse med opmålingen. Denne kritik kommer ligeledes til udtryk i et notat fra besigtigelsen den 15. august 2018.

[Geotekniker 1] forholder sig ligeledes kritisk til de foretagne opmålinger, jf. mail af 8. oktober 2018.

Det fremgår af Dansk Boligforsikrings afslag på forsikringsdækning, at de største skævheder Dansk Boligforsikring har opmålt er et fald på 2,7 cm, hvilket ifølge Dansk Boligforsikring svarer til ca. 0,4 cm pr. meter. Dansk Boligforsikring henviser i afslaget ligeledes til DS 415 (1977), og at det af denne norm fremgår, at sætninger på max. 30-40 mm og skævheder svarende til 1:300 – altså 0,33 cm på meter – er acceptabelt. Desuagtet at normen foreskriver at skævheder på mere end 0,33 cm pr. meter er uacceptabelt, konkluderer Dansk Boligforsikring, at skævheden i nærværende bygning på 0,4 cm pr. meter – altså en skævhed på mere end 0,33 cm pr. meter – er acceptabelt.

Det er i øvrigt bemærkelsesværdigt, at Dansk Boligforsikrings afslag på forsikringsdækning tager afsæt i målinger som Dansk Boligforsikring selv tilkendegiver 'muligvis ikke er præcis nok'.

Til orientering har [ingeniør 2] og mine klienter målt ejendommens sokkel, og i den forbindelse er der målt skævheder på 4,2 cm, altså 1,5 cm mere end Dansk Boligforsikrings opmålinger. Mine klienter er herefter af den opfattelse, at Dansk Boligforsikrings opmålinger er så unøjagtige, at de ikke kan danne grundlag for en saglig afgørelse.

Det fremgår ligeledes af Dansk Boligforsikrings afslag på forsikringsdækning, at sætningsraten aftager med tiden, og at det må forventes at der efter 40-50 år kun vil restere sætninger der svarer til ca. 1/10 af de allerede skete sætninger. Dansk Boligforsikring anfører herefter, at restsætningerne de næste 50 år ikke kan forventes at overstige 5-10 mm.

Dansk Boligforsikring forholder sig ikke til, at det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er skalmuret i 1998 og at det i forbindelse med skalmuring er kutyme, at sokkel rettes, således at murstenene kan mures i vatter. Da ejendommen er skalmuret i 1998, betyder det også, at de målte sætninger maksimalt kan tilbagedateres til 1998, og sætningerne er således ikke 44 år som Dansk Boligforsikring fejlagtigt anfører, men derimod kun 20 år.

Dansk Boligforsikrings beregninger er altså både upræcise og fejlbehæftet, hvorfor opmålingerne samt beregningerne ikke kan danne grundlag for en saglig bedømmelse af hvorvidt der er nærliggende risiko for skade som følge af fremtidige sætninger af ejendommen.
…
Det er herefter mine klienters opfattelse, at de konstaterede fejl/mangler ved ejendommens fundering er omfattet af mine klienters ejerskifteforsikring, idet der er tale om skjulte fejl/mangler, som er opstået før mine klienter overtog ejendommen, ligesom mine klienter ikke kendte til ejendommens funderingsforhold.

Det er mine klienters opfattelse, at de på baggrund af bygningens faktiske forhold, de indhentede geotekniske- og ingeniørnotater har bevist at huset fortsat sætter sig, og at det ud fra bygningens historik må forventes, at der også fremadrettet vil opstå betydelige sætninger samt revnedannelser, hvorfor der i ejerskifteforsikringens forstand er nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger, hvorfor de konstaterede fejl/mangler er omfattet af mine klienters ejerskifteforsikring ved Dansk Boligforsikring A/S."

5. 93218

I brev af 11/3 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> **"1. Indledning**
> Sagen vedrører spørgsmålet om hvorvidt der er nærliggende risiko for skade på klagers ejendom, som følge af sætninger. Det er selskabets opfattelse, at bygningen efter 45 år vil have konsolideret sig, hvorfor der fremtidigt kun kan forventes meget begrænsede bevægelser i bygningen. Klager mener, at der fremadrettet må forventes betydelige sætninger, men har ikke nærmere redegjort for, hvilke forebyggende foranstaltninger der ønskes dækning for.
>
> **2. Forløb**
> Klager overtog ejendommen beliggende … d. 30. oktober 2017. … Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.
>
> Klagers advokat anmeldte den 16. marts 2018, at der var konstateret skjulte fejl ved ejendommens fundering.
>
> Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 17. april 2018. Fotos fra besigtigelsen fremlægges som bilag A.
>
> Dansk Boligforsikring havde efterfølgende en drøftelse med geoteknikeren, som mundtligt bekræftede, at der ikke kunne forventes yderligere sætninger af betydning. Det var hans opfattelse, at der var tale om ældre inaktive sætninger, bilag B.
>
> Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 25. september 2018, da der ikke vurderes, at være risiko for fremtidige sætninger af betydning.
>
> Efterfølgende har selskabet modtaget e-mail af 8. oktober 2018, i hvilken geoteknikeren redegør for, at han ikke mener at have udtalt sig om den fremtidige risiko for sætninger. Geoteknikeren medgiver, at huset burde være i ro efter 45 år, men mener alligevel, at dette ikke er tilfældet, begrundet i de konstaterede revner og en antagelse om, at murværket skulle være fra 1998 (jf. tilstandsrapporten).
>
> Geoteknikeren vurderer, at der med stor sandsynlighed vil blive brug for reparationer af ejendommens murværk fremadrettet, men det fremgår, at vurderingen baserer sig på murværkets formodede alder og de konstaterede revner, og ikke på resultaterne af jordbundundersøgelsen.
>
> Vedrørende murværkets alder, fremgår det af den tidligere tilstandsrapport fra 2005, at murværket blev udskiftet i 1984, bilag C.
>
> Dansk Boligforsikring har genbehandlet sagen, og har ved e-mail af 21. december 2018 fastholdt, at det ikke er sandsynliggjort, at der skulle være nærliggende risiko for skade, bilag D.
>
> Dansk Boligforsikring har opfordret klager til at afkræve geoteknikeren en mere klar stillingtagen til den fremtidige sætningsrisiko, bl.a. med udgangsudgangspunkt i korrekte oplysninger om bygningens historik, men selskabet har ikke modtaget yderligere i sagen.
>
> **3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.**

Klagers ejendom er opført i 1974, og klager har erhvervet ejendommen på baggrund af en tilstandsrapport, som beskriver revner på alle husets facader, med note en om, at yderligere skadeudvikling på påregnes. Forholdet er beskrevet under pkt. 2.1 som en alvorlig skade (K2), og til dels under pkt. 4.2 fundament/sokkel. Endelig er der under pkt. 6 flere oplysninger om revnede klinker i husets badeværelser.

Klager har fået foretaget nogle tekniske undersøgelser med det formål, at få afdækket årsagen til de anmærkede revneskader. Der er bl.a. udført boreprøver under husets fundament, som viser, at der to steder er 30-40 cm fyldjord/sand under fundamentet. Det er antaget, at dette er årsagen til, at der er sket differenssætninger, som har medført revnedannelser i murværket.

Dansk Boligforsikring er enig i, at fundering på fyldjord kan medføre sætninger, men det er selskabets opfattelse, at der er tale om en meget begrænset mængde fyldjord, og at det er meget usandsynligt, at huset ikke efter 45 år skulle have konsolideret sig. Geoteknikeren har mundtligt givet udtryk for samme opfattelse, og det fremgår også af dennes e-mail af 8. oktober 2018, at huset burde være i ro.

Baseret på den geotekniske undersøgelse og husets alder, er det selskabets opfattelse, at eventuelle fremtidige sætninger, som følge bevægelser i fundamenterne, vil være minimale. Revnerne i murværket ses da også at være stort set uden forskydning, hvorfor der mest sandsynligt er tale om tidligere reparerede revner, der er genopstået som følge af naturlige bevægelser i bygningen fra vind, tung trafik, varme/kulde m.m.

Afhængigt af, hvilken udbedringsmetode der vælges, kan det forventes, at der også fremtidigt vil kunne blive behov for revnereparationer på husets facader, men dette er klager også blevet advaret om i tilstandsrapporten.

Med hensyn til spørgsmålet om murværkets alder, må oplysningerne i tilstandsrapporten fra 2005 lægges til grund. Det må bero på en fejl, når den ejer, der først erhvervede ejendommen i 2005, oplyser, at der i 1998 blev renoveret, herunder med nye mursten om hele huset. Det må lægges til grund, at den person der var ejer af ejendommen i perioden, hvor udskiftningen af murværket fandt sted, også har de bedste forsætninger for at udtale sig om tidspunktet herfor.

Det er klager, der må sandsynliggøre, at der fremtidigt skulle være nærliggende risiko for skader på bygningen, som går ud over, hvad klager er blevet advaret om gennem oplysningerne i tilstandsrapporten.

Da geoteknikeren dels kun har udtalt, at der også fremadrettet vil blive brug for reparationer af murværket (tilsvarende noten til pkt. 2.1. i tilstandsrapporten) og i øvrigt har baseret sin vurdering på en fejlagtig antagelse vedrørende murværkets alder, er det ikke Dansk Boligforsikrings opfattelse, at klager har sandsynliggjort et dækningsberettigende forhold.

Klager har i øvrigt heller ikke fulgt selskabets opfordring til at afkræve geoteknikeren en mere præcis stillingtagen til risikoen for fremtidige sætninger, ligesom klager ikke har fremlagt oplysninger om, hvilke foranstaltninger der ønskes dækket.

Under disse omstændigheder ses der ikke at være grundlag for at opgøre en erstatning vedrørende de påklagede forhold.

> Det forhold, at huset oprindeligt ikke overalt har været funderet på fast grund, udgør ikke i sig selv en skade. Der kan fx henvises til Ankenævnets kendelse i 90.782."

Klagerens advokat har i brev af 20/3 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Det fremgår af tilstandsrapporten, at den tidligere tilstandsrapport …, dateret den 30. oktober 2014 forelå, da den gældende tilstandsrapport … blev udarbejdet. Dansk Boligforsikring A/S anfører, at det er oplysningerne i tilstandsrapporten fra 2005, der må lægges til grund.
>
> Jeg skal i den forbindelse påpege, at ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af seneste tilstandsrapport, ligesom mine klienter i forbindelse med hushandlen alene har forholdt sig til oplysningerne i tilstandsrapporten …, hvori det oplyses, at der i 1998 er kommet nye mursten om hele ejendommen. Jeg mener herefter ikke uden videre, at tilstandsrapporten fra 2005 kan lægges til grund.
>
> Uanset hvornår ejendommen er skalmuret, er sætningerne ikke 44 år som Danske Boligforsikring fejlagtigt har anført, og derfor fastholdes det, at Dansk Boligforsikrings beregninger er både upræcise og fejlbehæftede, hvorfor opmålingerne samt beregningerne ikke kan danne grundlag for en saglig bedømmelse af, hvorvidt der er nærliggende risiko for skade som følge af fremtidige sætninger af ejendommen.
>
> Det er ubestridt, at tilstandsrapporten beskriver revner på ejendommens facade, men sammenholdes skadesforholdene på ejendommen med tilstandsrapportens anmærkninger, har mine klienter ikke på grundlag af tilstandsrapporten haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Der henvises til UfR2010.3165H.
> …
> I min skrivelse af 24. januar 2019 er det ud fra de geotekniske undersøgelser, samt rapporten fra bygningsingeniør [ingeniør 1], konkluderet, at ejendommens sokkel er dårligt funderet på fyld, og soklen er derfor ikke udført håndværksmæssigt korrekt, hvorfor det er konkluderet, at der er skjulte fejl/mangler ved ejendommens fundering.
>
> Det kan da også konstateres, at Dansk Boligforsikring A/S erklærer sig enig i, at ejendommen er fejlagtig funderet som følge af fundering på sætningsgivende lag, jf. skrivelse af 11. marts 2019, side 2, pkt. 3, 3. afsnit.
>
> Den konstaterede skjulte fejl/mangel ved ejendommens fundering må utvivlsomt forventes at nedsætte ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt, hvorfor det må konkluderes, at fejlfunderingen er omfattet af policens skadesbegreb jf. ovenfor.
>
> Det gøres herefter gældende, at den konstaterede skade (fejlfunderingen) er en aktuel skade, der jf. policen er en dækningsberettiget skade.
>
> Da Dansk Boligforsikring A/S imidlertid mener, at skaden – for at være dækningsberettiget – også skal give nærliggende risiko for skade på ejendommen, består uenigheden i, hvorvidt fejlfunderingen kan karakteriseres som en aktuel skade eller som et fysisk forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade.

Som det fremgår af min skrivelse af 24. januar 2019, har mine klienter for at belyse skaderne, herunder omfanget og udviklingen heraf, bekostet en geoteknisk undersøgelse og vurdering af ejendommen, ligesom mine klienter har rekvireret en undersøgelse og vurdering fra en bygningsingeniør og bekostet en nivellering af ejendommen.

Dansk Boligforsikring A/S har derimod foretaget en opmåling af sætningerne, der var så unøjagtig, at de end ikke selv ville bruge målingerne.

Baseret på de foretagne undersøgelser, er der betydelig risiko for skader, også større skader i fremtiden, både pga. de allerede indtrufne sætninger og de fortsatte sætninger, som med meget stor sandsynlighed vil komme. Manglende udbedring kan derfor potentielt medføre endog meget større skade på ejendommen.

Det er i tilstrækkelig grad antageliggjort, at de allerede konstaterede, ikke ubetydelige sætninger, kan tænkes at udvikle sig på en sådan måde, at der er tale om en dækningsberettigende skade i form af konstaterede og fortsættende sætninger, hvorfor en efterfundering af ejendommen er nødvendig, jf. tidligere fremlagte rapport af bygningsingeniør [ingeniør 1], afsnit 1.4.

Da Dansk Boligforsikring A/S ikke har foretaget undersøgelse og vurdering af ejendommen som belyser omfanget af forventelig fremtidige sætninger, gøres det subsidiært gældende, at Dansk Boligforsikring A/S skal pålægges at genoptage sagsbehandlingen og bekoste indhentelse af en geoteknisk undersøgelse og vurdering."

Hertil har selskabet i brev af 17/4 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det kan oplyses, at Dansk Boligforsikring har bedt en geotekniker [geotekniker 2] om at gennemgå sagen, med henblik på at få dennes vurdering af den fremtidige sætningsrisiko. E-mailkorrespondancen med geoteknikeren fremlægges som bilag E.

Geoteknikeren har oplyst, at han ikke ud fra de angivne jordbundsforhold mener, at der er tale om fejlfundering ligesom han heller ikke har anledning til at tro, at der vil komme restsætninger. Han var uforstående overfor klagers oplysninger om at der fremadrettet skulle ske betydelige sætninger, og det blev derfor aftalt, at han ville kontakte [geotekniker 1] for en faglig drøftelse af sagen. Desværre viste dette sig ikke muligt, da [geotekniker 1] ikke ønskede at udtale sig i sagen, og i øvrigt ønskede at komme ud af sagen.

Det har således ikke været muligt for selskabet, at få afklaret, på hvilket grundlag klagers advokat anfører, at der skulle være nærliggende risiko for skade, som følge af fremtidige sætninger.

Uanset, at [geotekniker 1] ikke ønsker at udtale sig i sagen, må vi gå ud fra, at jordbundsundersøgelserne er korrekte. Da jordbundsforholdene ikke giver ingeniør [geotekniker 2] anledning til at sige, at huset er fejlfunderet eller til at forvente restsætninger, har selskabet ikke anledning til at foretage yderligere undersøgelser af bygningens funderingsforhold.

Med baggrund i ovenstående ses der intet behov for efterfundering, som foreslået af [ingeniør 1]. Det bemærkes i øvrigt, at de revner der ses i kældergulvet er helt sædvanlige svindrevner, som skyldes, at gulvet er udført uden svindarmering, hvilket var sædvanligt i 1974.

> En ophugning og udstøbning af et nyt, armeret betondæk, som foreslået af …, må betragtes som en forbedring af ejendommen, opførelsesåret taget i betragtning."

I brev af 1/5 2019 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

> "På trods af de tidligere erindringer om, at dialogen i henhold til de advokatetiske regler – som i øvrigt i vid udstrækning ligeledes gælder for forsikringsselskaber – skal gå igennem advokaten, kan det nu for tredje gang konstateres, at Dansk Boligforsikring A/S tager direkte kontakt til mine klienters rådgiver; [geotekniker 1]. Dette er ganske uacceptabelt! Derfor kan man kan vel næppe klandre [geotekniker 1] for, angiveligt overfor modparten at skulle have ytret ønske om at komme ud af nærværende sag.
>
> At Dansk Boligforsikring A/S' nu hyrede konsulent, [geotekniker 2], i forhold til [geotekniker 1], når et modstridende resultat, kommer næppe som en stor overraskelse. Mine klienter ville blot have ønsket, at Dansk Boligforsikring A/S havde taget nærværende sag alvorlig fra dens begyndelse.
>
> Under henvisning til [geotekniker 2] mail af 11. marts 2019, giver det imidlertid grundlag for stor undren, at [geotekniker 2], på trods af at han anfører at *'det fremsendte materiale ikke giver mig ([geotekniker 2]) grundlag til at forstå, hvorfor der er denne skævhed*', konkluderer, at jordbundsforholdene ikke indikerer en fejlfundering eller i øvrigt giver anledning til at tro, at der kommer restsætninger.
>
> Hertil skal det bemærkes, at de opmålte skævheder [geotekniker 2] henviser til, er opmålinger som Dansk Boligforsikring selv har tilkendegivet *'muligvis ikke er præcis nok'*, jeg henviser til min klage af 24. januar 2019, side 4, afsnit 1.
>
> Endeligt skal det bemærkes, at [geotekniker 2] aldrig har besigtiget ejendommen, hvorfor [geotekniker 2] forudsætning som geotekniker for at udtale sig om fejlfunderingen er fuldkommen utilstedelig.
>
> Jeg skal på ny henvise til [ingeniør 1], [firma B] notat af 5. marts 2018 hvori det på baggrund af de foretagne ophugninger i kælderens kan konkluderes, at fundablokke er stillet direkte ovenpå sand/fyldlaget.
>
> Dansk Boligforsikring A/S har da også erklæret sig enig i, at ejendommen er fejlagtig funderet som følge af fundering på sætningsgivende lag, jeg henviser til min skrivelse af 20. marts 2019, 2. sidste afsnit side 2.
>
> Det fastholdes således, at mine klienter på baggrund af bygningens faktiske forhold, de indhentede geotekniske- og ingeniørnotater har bevist, at huset fortsat sætter sig, og at det ud fra bygningens historik må forventes, at der også fremadrettet vil opstå betydelige sætninger samt revnedannelser, hvorfor der i ejerskifteforsikringens forstand er nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger, hvorfor de konstaterede fejl/mangler er omfattet af mine klienters ejerskifteforsikring ved Dansk Boligforsikring A/S."

Selskabet har i brev af 27/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har ved flere lejligheder forsøgt at få klager til at afkræve [geotekniker 1] et skøn over forventede restsætninger, men dette har man ikke ønsket.

Når [geotekniker 2] derfor kontaktede [geotekniker 1] for en faglig drøftelse af sagen, var det i et forsøg på at forstå baggrunden for klagers anbringender i denne sag, da [geotekniker 2] egen gennemgang af det tilgængelige materiale, ikke gav holdepunkter for at betegne huset som fejlfunderet.

[Geotekniker 2] har ganske rigtigt ikke set huset, men han gennemgået såvel den geotekniske rapport, som notatet udarbejdet af [firma B] v/[ingeniør 1]. Det er næppe utilstedeligt, at han på det grundlag kommer med en faglig vurdering af funderingsforholdene, som de er beskrevet i det materiale klager lægger til grund for sit anbringende om, at huset skulle være fejlfunderet.

Klagers advokat har gjort gældende, at der skulle være nærliggende risiko for betydelige sætninger, men der er dog ingen af de teknikere, der har beskæftiget sig med sagen, der har udtalt sig om en sådan risiko. Det er derfor stadig uvist, hvad klagers advokat baserer sit anbringende på.

At klagers advokat mener, at kunne finde holdepunkter for at sige, at der er enighed om, at ejendommen er fejlagtigt funderet, er helt enkelt urigtigt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

Af tidligere tilstandsrapport af 8/9 2005 fremgår bl.a.:

**"Sælgers oplysninger om ejendommen**

...

| | | Ja | Nej | Ved ikke |
|---|---|---|---|---|
| 0. | **Generelle oplysninger** | | | |
| 0.1 | Hvor mange år har du boet i ejendommen?<br>**25 år** | | | |
| 0.2 | Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen?<br>Hvis ja, hvilke og hvornår?<br>**Murværket udskiftet i 1984** | ☒ | ☐ | ☐ |

"

I rapport af 15/1 2018 udarbejdet af geotekniker 1 hedder det bl.a.:

**"Projekt og problemstilling**
Efter køb af ejendommen … konstaterer ejer, at det virker som om, der et bevægelser i huset. Dette er særligt udtalt når det blæser. Ejendommen er opført i 1974, og der er foretaget en senere facaderenovering. Projektets formål er, at klarlægge årsagen til sætningerne på bygningen.

**Besigtigelse og undersøgelser**
Ejendommen er højt beliggende i ...

Ved vores besigtigelse af ejendommen den 17. november 2017 er der lokaliseret flere revner i bygningen, se foto 1 - 5, samt bilag 5a.

På baggrund af besigtigelsen er det aftalt, at der skal udføres 2 maskinboringer på husets yderside, se situationsskitsen bilag 5a. Boring 1 og boring 2 viser fyld 1,6 á 1,9 meter.

På baggrund af maskinboringerne besluttes det at undersøge funderingsforholdene for fundamenterne. Dette kunne enklest gøres ved at udføre håndboringer i fundamentsfrigravninger foretaget fra den indvendige side, se boring 3-5.
…
**Resultater**
Der ses tydelige deformationer i det udlagte betongulv. Både revner og prøvegravninger/håndboringer viser, at gulvet er dårligt funderet på fyld.

Jordlagene ved håndboring 4 viser, at soklen er funderet på fyldjord med muldpletter. Det kan umiddelbart konstateres, at sandet er løst lejret.

**Konklusion**
Det er vores opfattelse, at bygningen delvist er funderet på løst lejret fyld. Sætningerne og revnerne i murværk og sokler stammer fra utilstrækkelig fundering på fyld."

Af rapport af 5/3 2018 udarbejdet af ingeniør 1 fremgår bl.a.:

**"1.1 Visuel besigtigelse af facader og kældervægge**
Ved besigtigelsen kunne såvel udvendig som indvendig flere steder lokaliseres revnedannelser i murværk og kældervægge. Foto af disse revnedannelser er indsat sidst i dette notat.

Flere steder på facader ses tegn på, at der tidligere har været foretaget udskiftning af sten og om fugning af murværk for afhjælpning af revnedannelser i murværk.

Kældervægge er er opført af fundablokke, som er stillet direkte ovenpå sand/fyldlaget. Der er flere steder udvendig på kældervægge foretaget reparation af revnedannelser og puds på kældervægge. Se foto 2 og 4.

Ved afvendelse af fundablokke til kældervægge skal disse armeres såvel lodret som vandret i liggefuger. Dimension af armering og placering er afhængig af feltbredde (højde af væg samt vandret afstand mellem afstivende tværvægge).

Det var ikke muligt ved besigtigelsen af afklare om kælder ydervægge er armeret.

Såvel nye som ældre SBI anvisninger omkring fundering af mindre bygninger angiver, at fundablokke skal stilles på afretningslag af beton eller et betonfundament
…
Som det ses af foto 7, 8 og 9 ved ophugninger i kælder for frilægning af underside af fundamenter, er der ikke udført et stribefundament eller udstøbt renselag før opstilling af fundablokke.

Fundaments bredde på 500 mm i BSB 181 kan reduceres, såfremt geotekniske bæreevneberegninger baseret på udførte geotekniske undersøgelse viser dette. Vi er ikke bekendt med om sådanne geotekniske beregninger og jordbundsundersøgelser foreligger i hos myndighederne i forbindelse med byggetilladelsen.

**1.2 Visuel besigtigelse af kældergulve**
Kældergulve er udstøbt med ca. 8 cm uarmeret beton med slidlag ovenpå 3-5 cm pladebatts og 15 cm ral drænlag. Se foto 7, 8 og 9. I kældergulvet i hobbyrum og gildesal ses mange revnedannelser. Se foto 10. Dette formodes også at gælde øvrige rum i kælder hvor gulvet var dækket af tæpper.

**1.3 Konklusion**
På baggrund af min erfaring som bygnings ingeniør med ansættelse i konstruktions afdelingen … år hos … og senest … år hos … vurderer jeg følgende:

Ved de foretagne ophugninger i kælder kan konstateres, at fundablokke her er stillet direkte ovenpå sand/fyldlaget.

Krav i henhold til SBI- Anvisninger fundering af mindre bygninger omkring udførelse, dybde og bredde af fundamenter er ikke overholdt. Der synes her at være svigt i forbindelse med god håndværksmæssig udførelse.

Underside af fundamenter er ikke ført de faste senglaciale smeltevandsaflejringer jævnfør de geotekniske undersøgelser udført af [firma A]. Der synes her at være svigt i forbindelse med god håndværksmæssig udførelse.

Der ses tydelige deformationer i det udlagte betongulv. Både revner og prøvegravninger/håndboringer viser ifølge [firma A], at gulvet er dårligt funderet på fyld. Der synes her at være svigt i forbindelse med god håndværksmæssig udførelse.

**1.4 Afhjælpning**
For afhjælpning af ovennævnte skader og revnedannelse i huset facader og kældervægge vurderes det nødvendigt at foretage en understøbning af husets fundamenter.

Understøbning skal foretages ned til faste senglaciale smeltevandsaflejringer jævnfør de geotekniske undersøgelser udført af [firma A]. Understøbning skal udføres etapevis af hensyn til bygningens stabilitet.

De revnede gulve i kælder må hugges op for udstøbning af nye gulve, som bør armeres med svindarmering f.eks. Rio-net 6015.

**Foto Bilag til besigtigelse**
Fig 1. Lodret revnedannelser i formur ved det syd vestlige hjørne ved soveværelse. Placering se rød pil.

Fig 2. Lodret revnedannelser i formur ved det syd vestlige hjørne ved hobbyrum. Placering se rød pil.

Fig 3. Visuelt ses tidligere udbedringer af vandrette revner i murværk på vest facade ved soveværelse.

Fig 4. Visuelt ses tidligere udbedringer af lodrette revner i murværk på nordfacade facade. Samme sted ses nu igen nye revner i fuger og revnede sten. Der har også tidligere at være foretages en reparation af puds på sokkel/kældervæg. Placering af revnedannelse se rød pil. Det er ikke muligt at konstatere om disse revnedannelser også er i bagmuren, da der i stue er opmuret en ny teglvæg foran denne.

Fig 5. Visuelt ses lodrette revner i murværk på nord facade. Her har der tidligere været udskiftet revnede sten og om fuget murværk. Placering se rød pil. De nu igen revnede sten indikerer, at der stadig også her pågår sætninger af huset.

Fig 6. Visuelt ses lodrette revner i fliser på badeværelse i kælder ved nord facade. Revnedannelser forløber helt ned til gulvet. Placering se rød pil. Det var ikke muligt af besigtige evt. revnedannelse i sauna i kælder, da denne indvendigt er beklædt med træ.

Fig 7. Ophugning af gulv og frilægning af underkant fundament ved vest gavl i kælder. Bemærk fundablokke er stillet direkte på sand/fyldlaget. Underside af nederste fundablokke blev her målt til kun at være 300 mm under overside af betongulvet. Der henvises her til [firma A] boring nr. 4 omkring jordarts beskrivelse.

Fig 8. Ophugning af gulv og frilægning af underkant fundament i badeværelse ved nord facade. Bemærk fundablokke er stillet direkte på sand/fyldlaget. Der henvises her til [firma A] boring nr. 3 omkring jordarts beskrivelse.

Fig 9. Ophugning af gulv og frilægning af underkant fundament ved syd facade. Bemærk fundablokke er stillet direkte på sand/fyldlaget. Der henvises her til [firma A] boring nr. 5 omkring jordarts beskrivelse.

Fig 10. Store revnedannelse og forskydninger i gulv i gildesal i kælder. Det samme billede med revnedannelser ses i hobbyrum i kælder. Det formodes også at gælde øvrige rum i kælder hvor gulvet var dækket af tæpper. Ved de udførte ophugninger i gulvet kan konstateres, at der ikke er anvendt armering i gulvet.

Fig 11. Revnedannelse i fuger og revnede sten på syd facade over garageport. Placering se rød pil. Flere steder på denne facade ses afskalninger af fuger i murværk på grund af rustne murbindere. Bemærk overligger over porte har her tidligere være udskiftet."

Selskabets taksator har i rapport af 24/4 2018 bl.a. anført:

**"Anmeldt forhold:**
Bevægelser i huset.

**Beskrivelse:**
Ved gennemgang af huset, sammen med FT og advokat, kan det konstateres at der i stueplan, i soveværelse og bad i den vestvendte del, er med fald ud mod ydervæggen, foto 6 til 12.

Ligeledes kan der på væggen ses revnede fliser som tidligere er udbedret med fuge, foto 1, samt revner mellem væg og gulvfliser, foto 2 til 5.

I kælderen er der tre steder ophugget og udgravet to mindre huller, og her er der ikke beton under den første fundablok, foto 13 & 14, samt 22 & 23, samt 30 & 31. Der er i gildestuen, i kælderen en del revner, foto 15 til 21. I tekøkken i kælderen ses der på ydervæggen, en revne under vinduet, foto 24. I badeværelse i kælderen er der i flisebeklædningen revner, foto 26 til 29. I disponibelt rum i kælderen ses der revne i væggen, foto 32 til 35, samt der ses revner i gulvet, foto 36 & 37, gulvet konstateres vandret, foto 38 & 39, selv om det syntes at gulvet er sunket i forhold til fodpanel. I gildestuen er der under vinduet revne i ydervæggen, foto 42 til 44.

I stuen i stueplan, der kan man 'skubbe' væggen, foto 45 & 46.

Udvendig på den sydvendte terrasse er der en revne, foto 47, og som fortsætter ned under terrassen i murværk og sokkel, foto 48 til 50. I den vestvendte gavl ses der rep. af fuger, samt steder hvor der er revnede fuger, foto 52 til 56. På den nordvendte facade (inde i haven) ses der revner i murværket, og der er steder hvor revnerne fortsætter ned i soklen foto 57 til 70. På den østvendte facade ses der vandrette revner i murværket over vindue, foto 71 til 73. På gavlen over garagen ses der revner fra sålbænken og ned, foto 74.

På den vestvendte gavl er der udført to jordbundsundersøgelser, foto 56.
…
**Årsag/konklusion:**
Når man læser jordbundsundersøgelsen, så er den lidt vag, da man under konklusionen ikke er skarp på hvad forholdet egentligt skyldes. Vi skal kontakte geoteknikeren for en uddybelse, da det ikke fremgår klart af rapporten.

Hvad er årsagen – Se konklusion.

Alderen på det skadet? Huset er opført i 1974 = 44 år, dog muret om i 1984 = 34 år.
Det vurderes at er udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt.
…
**Udbedring:**
Kan ikke siges, da jeg/man ikke lige pt kan vurdere om der udvikling i skaden."

Klagerens rådgiver, ingeniør 2, har i mail af 9/8 til klageren bl.a. anført:

"Tak for din mail og snakken i går. Som lovet har jeg herunder beskrevet lidt om grundvandsstanden ud fra geotekniske undersøgelser i området, samt en beskrivelse af infiltrationsevnen ud fra jeres geotekniske rapport.

<u>Grundvandsstand</u>
Der er taget udgangspunkt i flere geotekniske boringer indenfor en radius på ca. 500 meter. De geotekniske boringer som er anvendt, er registreret i GEUS' Jupiter database. Geologien i de anvendte boringer er næsten identiske med den vedhæftede geotekniske rapport, som der er udført ved … Grundvandsstanden ved … kan derfor godt sammenlignes med de udførte boringer.

Boring … Vandspejl truffet i kote 4.79 ved boring … som er placeret ved ...
Boring … Vandspejl truffet i kote 5.09 ved boring … som er placeret ved ...

Derudover har jeg lavet en grundvandsmodel som tager udgangspunkt i alle geotekniske boringer i området, samt vandstanden i havet.

Grundvandsmodellen for området indikerer en vandstand ved … i kote 3.41. Terrænet ved … er i kote 18.16, så grundvandsstanden ved ejendommen må formodes at være ca. 13-15 m.u.t. Dette stemmer overens med den vedhæftede geotekniske rapport, som ikke har truffet grundvand ifm. boringerne.

Infiltrationsevne
Jævnfør den geotekniske rapport, er der kun registreret senglaciale smeltevandsaflejringer i boringerne, hvilket har en infiltrationsevne fra 1e-5 til 1e-2 m/s. Hvis den mindst gunstige infiltrationsevne anvendes, vil sandaflejringerne kunne nedsive 36 mm/time. Til orientering er et skybrud 15 mm/30 min.

Konklusion
Det er min konklusion, at jeres fundament aldrig vil blive påvirket af nedbør, hvilket skyldes at grundvandsstanden ved … er ca. 13-15 m.u.t. og infiltrationsevnen i jorden er meget gunstig."

I notat af 20/8 2018 fra ingeniør 2 hedder det bl.a.:

**"Status fra besigtigelse d. 15.08.2018**
…
Følgende observationer er foretaget under besigtigelsen d. 15.08.2018, som giver anledning til at tvivle på metoden som Dansk Boligforsikring anvender til at vurdere skadernes videre udvikling.

1. På foranledning af Dansk Boligforsikring er … sendt ud for at nivellere soklens niveau dags dato, som han efterfølgende vil nivellere igen efter 2-4 måneder. Dette mener jeg ikke, vil give et resultat som kan bruges, da min vurdering er, at metoden som er anvendt ikke er præcis.

Dette skyldes at nivelleringsapparatet er af ældre dato og skal indstilles manuelt, og ikke indstiller sig selv automatisk. Min erfaring som ingeniør og tømrer er, at det vil være meget svært at ramme det samme niveau, da apparatet skal indstilles manuelt.

… målte soklens niveau med en tommestok. Problemet hermed er, at han ikke havde et fast fixpunkt at måle fra, som gør det meget upræcist at sammenligne med de fremtidige målinger. Nedenstående foto indikerer hvordan målingerne blev foretaget, hvor tommestokken er ude af lod.

2. Efter egen besigtigelse og i henholdt til den Geotekniske rapport er huset funderet ovenpå fyld. Dette fremgår af rapportens konklusion; *'at bygningen delvis er funderet på løst lejret fyld'.* Sætningerne og revnerne i murværk og sokler stammer fra utilstrækkelig fundering på fyld. [Geotekniker 1] fra [firma A] konklusion er i overensstemmelse med min vurdering, som konkluderer at der altid vil være bevægelser i et hus som er funderet ovenpå fyld, da det ikke er et bæredygtigt underlag.

Dette gav [selskabets konsulent] også undertegnede ret i under besigtigelsen, hvor … også sagde, at der altid skal være intakt jord eller beton under et fundament. … konkluderede også under be-

sigtigelsen at et hus fra 1974 skal have sat sig det den kan inden skalmuringen i 1998, og det at den revner igen indikerer at huset er funderet forkert.

Dette fremgår også af [ingeniør 1] Notat d. 5. marts 2018, at fundamentet er funderet forkert (ovenpå fyld) hvilket forårsager revnedannelserne og sætningerne i murværk og soklen.

3. Efter samtale med [selskabets konsulent] kunne jeg forstå, at vurderingen af skadens omfang vurderes ved Dansk Boligforsikring af en jurist, og ikke en fagstærk person. Dette syntes jeg er meget bekymrende, skadernes omfang taget i betragtning."

Selskabets sagsbehandler har i mail af 25/9 2018 til klagerens advokat bl.a. anført:

"Efter drøftelse med chefkonsulenten medgiver jeg, at en senere måling muligvis ikke vil være præcis nok, og det i øvrigt er usandsynligt at man ville se udvikling på den korte tid. Fremgangsmåden er ikke holdbar i konkrete sag. Generelt kan man sige at sætninger/differenssætninger altid forekommer i et eller andet omfang når man har opført et hus. Når jordlagene tilføres ekstra vægt, vil der altid ske en hvis sammentrykning, som medfører sætninger. Den sædvanlige fremgangsmåden hos ankenævnet for forsikring, ville være at sammenholde de aktuelle skævheder, med husets alder og ændringer og benytte sig af teorien og normerne på området. I de nyere funderingsnormer er der sat tal på, hvad der generelt må anses som acceptable sætninger/differenssætninger. De allerede indhentede data fra besigtigelsen geoteknikeren er fyldestgørende til at lave denne vurdering.

De undersøgelser vores egne folk har udført, viser kun begrænsede skævheder. Største skævhed er opmålt på vestgavlen hvor der fra syd til nord er registeret et fald på 2,7 cm. Det svarer til ca. 0,4 cm pr. meter. Vi har ikke grundlag for at afgøre om hele skævheden skyldes sætninger. Der må tages højde for skævheder opstået i forbindelse med opførelsen og i øvrigt unøjagtigheder ved opmålingen. Skævheden er ikke stor nok, til at den i sig selv har betydningen for husets brugbarhed jf. AN-praksis.

Huset er opført i 1974 og dengang var det DS415 (1965) der var gældende. Denne norm indeholder ikke en nærmere angivelse af acceptable sætninger, men af den efterfølgende DS415 (1977) fremgår, at sætninger på 30-40 mm og skævheder svarende til 1:300 (dvs. 0,33 cm pr. meter) er acceptabelt. Der er derfor ikke på dette hus registeret skævheder, som kan siges at være i strid med DS415 (1965). Når konkrete sag ikke strider imod normen, må det tale for at forholdet ikke ligger i risikozonen.

Sætningsraten aftager som bekendt med tiden, og man kan med god tilnærmelse gå ud fra, at der efter 40-50 år kun vil restere sætninger der svarer til ca. 1/10 af allerede skete sætninger. Har huset således sat sig 10 cm over de første 50 år, kan man regne med, at der over de næste 50 år kan forekomme restsætninger på ca. 10 mm. Her vurderes de skete sætninger betydeligt mindre, hvilket jo også betyder at restsætningerne de næste 50 år, ikke kan forventes at overstige 5-10 mm. Det er selvsagt ikke noget der kan medføre nærliggende risiko for skade."

Geotekniker 1 har i mail af 8/10 2018 til klageren bl.a. anført:

"Jeg vil gerne komme med supplerende bemærkninger vedr. min telefonsamtale med Dansk Boligforsikring, ejendommens sætninger og det fremtidige sætningsforløb.

Jeg er tidligere pr. tlf blevet kontaktet af din forsikring (…) der spurgte ind til sætningerne på dit hus. … udlægning af mine ord er ikke korrekt i sin helhed. Det er korrekt, at den intakte jord 'ikke fejler noget'. Om fundering på løstfyld giver anledning til fremtidige sætninger er en helt anden sag!

Det faktuelle er, at huset burde være i ro i forhold til den tid der er gået fra opførelsen til nu. Det faktuelle er også, at der i perioden fra opførelsen i 1974 til i dag har været udført gentagne udbedringer/reparationer på huset, hvorfor det med sikkerhed kan oplyses, at husets bevægelser ikke er i ro.

Huset er efter opførelsen i 1974 skalmuret i 1998. Efter skalmuring er der over tid fremkommet en del revner i murværket. Disse revner er udbedret i den efterfølgende periode (efter 1998). Det kan pr. 2018 konstateres, at der fortsat er revner i huset og at der efter vores vurdering fortsat vil være et behov for løbende udbedring af revner mv. fremadrettet.

Dansk Boligforsikring har ved besigtigelsen d. 15. august 2018 målt skævheder mv. Opmåling af skævheder skal foretages med nivellerapparat, f.eks. Leica. Der kan ikke anvendes tommestok, vaterpas, rotorlaser eller tilsvarende. Hvis der ønskes en opmåling af husets skævheder for en efterfølgende vurdering af sætningsforløbet skal dette udføres efter korrekt metode. Da den udførte metode ikke er korrekt kan målingerne derfor ikke anvendes.

Ved normale målinger af sætninger går man ud fra at en ejendom er opført vandret. Husets sætninger defineres som sætninger over måleperioden (fra opførelse til måletidspunkt). I dette tilfælde er 'tidspunkt for 'vandret bygning', defineret som 1998 (skalmuring). Sætningsperioden er fra 1998 til nu, dvs. 20 år.

Jeg har modtaget svarmail fra Dansk Boligforsikring (af 5. september 2018), som jeg gerne vil kommentere på.

I den samtale jeg har haft med Dansk Boligforsikring ved … har vi ikke drøftet sætninger, udelukkende de intakte jordlag, som nævnt i det ovenstående.

Med henvisning til Dansk Boligforsikringsskrivelse af 25. september 2018 er det oplyst at DS 415 1. udgave fra 1965 var gældende på opførelsestidspunktet. Dette er korrekt.

Af DS 415 (1. udgave, april 1965) fremgår i afsnit 5.4 side 15 at: *'Sandlag vil normalt være så lidt sammentrykkelige, at deres bidrag til sætninger kan negligeres, medmindre der er tale om løst lejret sand.'*

Af vores geotekniske rapport fremgår, at vi vurderer, at ejendommen er funderet på løs lejret sand. Følgelig kan sætninger fra fundamenter opført på løst lejret sand ikke negligeres.

Af DS 415 fremgår yderligere af afsnit 6.2 side 21 at: *'Såfremt konstruktionen eller jorden kan blive udsat for dynamiske påvirkninger, må der for det første indføres en passende stødkoefficient på den pågældende belastning. Desuden må det undersøges, om der kan opstå resonans med den*

*gældende eller andre konstruktioner. Endelig skal opmærksomheden henledes på, at der i friktionsjord (navnlig løstlejret sand og vandmættet silt) under ugunstige forhold kan forventes en væsentlig reduktion af den effektive friktionsvinkel og/eller en stærk forøgelse af sætninger.'*

Da huset jf. vores geotekniske undersøgelser er funderet på løs lejret sand, vil dette med stor sandsynlighed kunne forklare de opståede revner og deformationer.

De sete revner og skævheder (fra skalmuringen og reparation af denne efter 1998 til nu) vil med stor sandsynlighed tale for, at der fortsat vil blive brug for reparationer af ejendommens murværk fremadrettet."

Selskabet har i mail af 8/3 2019 til geotekniker 2 bl.a. anført:

"Er det muligt på baggrund af den vedhæftede geotekniske undersøgelse at sige noget om risikoen for fremtidige sætninger?

Som det fremgår af den ældre tilstandsrapport (sælgeroplysninger) blev murværket udskiftet i 1984. Der ses dog en del revner i huset, som det også er beskrevet i tilstandsrapporten fra 2017. Dette var også anledningen til, at kunden ønskede at få undersøgt forholdene nærmere.

Bekymringen går på, om der fremtidigt kan forventes sætninger af betydning. Det har [geotekniker 1] ikke rigtigt ønsket at give et bud på.

Det kan oplyses at vores besigtigelseskonsulent har opmålt den største skævhed på vestgavlen, hvor der fra nord til syd er registeret et fald på 2,7 cm over en afstand på 6,59 m, dvs. ca. 4 mm pr. meter."

Geotekniker 2 har i mail af 11/3 2019 til selskabet bl.a. anført:

"Af [firma A] rapport ser jeg ikke nogen jordbundsforhold, der giv mig anledning til at sige 'fejlfundering', og jeg ser heller ikke forhold, der mig anledning til at tro, at der vil komme restsætninger.

Men jeg accepterer fakta, at jeres besigtigelseskonsulent har opmålt den største skævhed på vestgavlen, hvor der fra nord til syd er registeret et fald på 2,7 cm over en afstand på 6,59 m, dvs. ca. 4 mm pr. meter. Blot giver det fremsendte materiale mig ikke grundlag til at forstå, hvorfor der er denne skævhed.

Vedr. fotos, så ser jeg reparerede revnedannelser og revnedannelser, ja, men jeg ser ingen egentlige sætningsrevner forårsaget af svigtende/svage jordbundsforhold."

Af mail af 12/3 2019 fra selskabet til geotekniker 2 fremgår bl.a.:

"Som aftalt får du nogle flere billeder, en plantegning og [geotekniker 1] e-mail af 8. oktober 2018. Det ville være fint, hvis du kunne prøve at tage en snak med [geotekniker 1]."

19. 93218

I mail af 13/3 2019 fra geotekniker 2 til selskabet hedder det bl.a.:

> "Tak for det tilsendte, som jeg har gennemset. Jeg er fortsat af den samme opfattelse af huset, som jeg tilkendegav i går.
>
> Jeg talte tidligere i dag med [geotekniker 1], [firma A], og samtalen var egentlig ikke ubesværet. [Geotekniker 1] ønskede ikke at udtale om den aktuelle sag. Han tilkendegav, at han i længere tid havde ønsket sig at komme væk, ud af, denne sag."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> **"3. Hvilke forhold er dækket**
> **3.1** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

**Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom er opført i 1974 og er overtaget af klageren den 30/10 2017. Det fremgår af en tidligere tilstandsrapport af 8/9 2005, at der i 1984 er blevet udskiftet murværk. I seneste tilstandsrapport af 31/7 2017 har sælger, der havde boet i ejendommen siden 2005, imidlertid oplyst, at der blev foretaget ommuring i 1998.

Klageren har den 16/3 2018 anmeldt, at der er fejl ved ejendommens fundering, som giver skader på bygningen. Hun henviser til de foreliggende ingeniørrapporter. Selskabet har afvist, at der er skade eller nærliggende risiko for skade, som er dækningsberettigende henset til tilstandsrapportens beskrivelser. Selskabet har blandt andet anført, at boreprøverne viser, at der kun er en meget begrænset mængde fyldjord under fundamenterne, og at de fremtidige bevægelser i fundamenterne vil være minimale. Selskabet har videre anført, at murværksrevner mest sandsynligt er tidligere reparerede revner, der er sprunget op igen.

20. 93218

Af tilstandsrapportens punkt 2.1 og 4.2 fremgår det blandt andet med karakteren K2 – der betegner alvorlige skader – at der er revner i facader/gavle og sokkel mod nord. Det anføres, at yderligere skadesudvikling i murværk må forventes. Med K1 er der anmærket mindre revnedannelser i sokkel i øvrigt.

Af rapport af 15/1 2018 fra geotekniker 1 fremgår det, at der er udført to prøveboringer ved vestfacaden, hvor der træffes fyld/sand ned til 1,6-1,9 m. Soklen er funderet på fyldjord med muldpletter/løst lejret fyld. Det kan umiddelbart konstateres, at sandet er løst lejret. Sætninger og revner i murværk og sokkel vurderes at stamme fra utilstrækkelig fundering på fyld. Geotekniker 1 har i mail af 8/10 2018 anført, at det med sikkerhed kan oplyses, at husets bevægelser ikke er i ro, og at der vurderes at være et behov for løbende udbedring af revner mv. fremadrettet. Det fremgår af mailen, at han ved sin vurdering har lagt til grund, at der er foretaget skalmuring i 1998, og at sætningsperioden for så vidt angår de visuelle skader kun er ca. 20 år.

I ingeniørrapport af 5/3 2018 hedder det, at der kunne konstateres revnedannelser i murværk og kældervægge. Flere steder på facader er der tegn på tidligere reparationer af sten og fuger for at afhjælpe revnedannelser. Kældervægge er udført af fundablokke, der i strid med god håndværksmæssig udførelse er stillet direkte på sand/fyldjord. Krav i henhold til SBI-anvisninger omkring udførelse, dybde og bredde af fundamenter synes ikke overholdt. Undersiden af fundamenter er ikke ført til fast underlag, og der ses deformationer i betongulvet i kælder. For at afhjælpe skader og revnedannelser i facader og kældervægge vurderes det nødvendigt at foretage understøbning af husets fundamenter.

Selskabets taksator har i rapport af 24/4 2018 beskrevet revner på bygningen. Han anfører, at konklusionerne på jordbundsundersøgelsen er vag, og at han/man ikke pt. kan vurdere, om der er udvikling i skaden. Selskabet har i mail af 25/9 2018 oplyst, at taksator har målt skævheder, der er værst ved vestfacaden, hvor der er registeret et fald på 2,7 cm, svarende til 0,4 cm pr. meter.

21. 93218

Klagerens advokat har anført, at klagerens rådgivende ingeniør, ingeniør 2, har målt ejendommens sokkel og konstateret skævheder på 4,2 cm, og at selskabets opmålinger og målemetoder er så unøjagtige, at disse ikke kan danne grundlag for en saglig afgørelse. Hun henviser i den forbindelse bl.a. til notat af 20/8 2018 fra ingeniør 2.

Selskabet har forelagt sagens materiale for geotekniker 2, der i mail af 11/3 2019 har anført, at han ikke i geoteknisk rapport af 15/1 2018 ser beskrevet jordbundsforhold, som giver anledning til at tale om fejlfundering eller grund til at tro, at der vil komme restsætninger. Han anerkender, at der er registreret skævheder på ca. 4 mm pr. meter, men anfører, at der ikke er grundlag for at forstå, hvorfor der er denne skævhed. Vedrørende fotos anfører han, at han ikke ser egentlige sætningsrevner forårsaget af svigtende/svage jordbundsforhold.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der forekommer aktuelle revnedannelser i bygningen, som udgør en skade i forsikringens forstand, og som går ud over, hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at klageren heller ikke har bevist, at der er skævheder ved ejendommen, der nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt og derfor i sig selv udgør en skade. Nævnet finder derfor, at det ikke er godtgjort, at der er aktuelle bygningsskader på ejendommen, som er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen.

Spørgsmålet er herefter, om der er forhold vedrørende bygningens fundering, der indebærer en nærliggende risiko for fremtidig skade og derfor er dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, sidste led.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der er forhold ved ejendommen, der er dækningsberettigende over forsikringen.

22. 93218

Nævnet finder efter en samlet vurdering, at klageren ikke har bevist, at der på grund af dårlige funderingsforhold kan antages at være en sådan risiko for fremtidige sætninger og heraf følgende sætningsskader, at risikoen kan betegnes som nærliggende. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for forbedring af ejendommens fundering. Nævnet finder, at nærliggende risiko for skade heller ikke er antageliggjort på sådan måde, at nævnet kan pålægge selskabet at bekoste, at der indhentes yderligere geotekniske undersøgelser og vurderinger.

Nævnet har foruden de sagkyndige vurderinger, som gengivet ovenfor, og fotos blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er opført i 1974. Det er efter nævnets opfattelse sædvanligt, at de væsentligste sætninger ved et hus sker i den første periode af bygningens levetid, hvorefter bygningen konsoliderer sig. Der er i de sagkyndige erklæringer ikke foretaget vurderinger af, hvor store restsætninger man må forvente i den kommende periode. Der er heller ikke beskrevet tegn på udvikling af revner og skævheder i klagerens ejertid, der kan tilskrives fortsatte sætninger af ejendommen.

Nævnet har også lagt vægt på, at et forventet, løbende behov for vedligeholdelse af mindre revnedannelser, der ikke har nævneværdig konstruktiv betydning for bygningen, ikke konstituerer en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand og ikke kan føre til, at klageren kan kræve efterfundering af ejendommen eller tilsvarende omfattende tiltag. Det bemærkes i den forbindelse, at klageren i tilstandsrapportens punkt 2.1 er advaret om, at der må påregnes yderligere skadesudvikling i murværket og dermed et løbende vedligeholdelsesbehov.

23. 93218

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels