

Ankenævnet for Forsikring

Den 3. marts 2021 blev i sag nr. 94016:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1937 og er overtaget af klageren den 1/11 2016. Af tilstandsrapport af 12/12 2015 fremgår bl.a.:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K1	Der er områder med porøse og udfaldene fuger, bl.a. sydøst gavlen. Der er områder med reparationer fra tidligere skader på murværket, bl.a. mod nordsiden. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.
	K2	Der er mangler fuger mellem betonmur (værn) og murværk ved hovedtrappen.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel	K1	Revne i sokkel over kælder vindue mod sydøst og over/under kældervinduer syd. Sokkelpuds er i områder med revner, se bl.a. mod sydsiden. Note: Revnerne er efter husets alder vurderet til at være i ro og uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.
------------	----	---

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.2 Vægge	K1	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst puds, bl.a. mod vaskerummet. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
5.4 Indvendig beklædning	K2	Der er pladebeklædning på kældervægge i kælderrum mod syd. Note: Konstruktionen er uhensigtsmæssig pga. øget risiko for fugtrelaterede skader i vægbeklædningen. Der var, jf. stikprøvevis fugtmåling i vægbeklædningen, ingen forhøjet fugt ved besigtigelsen.

Klagerens advokat har i klageskemaet af 4/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

...

Som det fremgår af salgsoptillingen, beskrev ejendomsmægleren kælderen som 'med god loftshøjde'. Den gode loftshøjde beroede på den omstændighed, at sælger eller tidligere ejere af ejendommen havde udgravet ca. halvdelen af kældergulvene og støbt nye.

Jeg vedhæfter som bilag 4 plantegning af kælderrummet, hvor med blå farve er markeret de vægge, der afgrænser de sænkede gulve.

... og ... ønsker at etablere et nyt badeværelse i kælderen og vil til det formål inddrage det med pink farve på bilag 5 markerede areal.

Dette rum skal lægges sammen med en del af det areal, der på bilag 6 er markeret med sort farve, således at det nye badeværelse bliver L-formet som vist på bilag 7 markeret med rød farve.

... murer indledte i begyndelse af marts 2018 gravearbejdet og konstaterede da, at ydervæggen vist på bilag 8 med gul farve ikke er understøbt.

Mureren antager, at det samme gælder overalt, hvor ejendommens tidligere ejere har sænket kældergulvet som vist med grøn farve på bilag 9.

Uden understøbning står væggene på den blotte jord med risiko for i tilfælde af vedvarende regn og/eller rørbrud og/eller tørke som for eksempel i sommeren 2018 at miste deres fodfæste med sammenstyrtning til følge.

Idet der var tale om manglende bygningsdele, var det min opfattelse, at der var tale om et dækningsberettigende forhold, hvorfor jeg den 12. marts 2019 anmeldte skaden til ejerskifteforsikringen.

Taksator ... besigtigede forholdene den 14 marts 2019. Gjensidige afviste den 15. marts 2019, at forholdet var dækningsberettigende med den begrundelse, at der hverken var konstateret skade eller nærliggende risiko for skade.

Jeg bad ved brev af 30. april 2019 Gjensidige revurdere afvisningen, idet jeg pointerede, at manglende bygningsdele ifølge forsikringsbetingelserne var dækningsberettigende, hvis forholdet nedsatte husets værdi nævneværdigt.

Gjensidige fastholdt ved e-mail af 3. maj 2019 afvisningen med samme begrundelse som den hidtil anvendte.

Jeg bad fortsat om en forståelig forklaring.

Ved e-mail af 16. maj 2019 meddelte selskabets sagsbehandler, ... mig, at *'Det er korrekt, at en manglende bygningsdel kan udgøre en skade, såfremt den har medført en skade på bygningen som var til stede ved din klients overtagelse i november 2016 og som nedsætter bygningens værdi*

og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder og god vedligeholdelsestand eller hvis der er nærliggende risiko for en skade såfremt der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejder.'

Da der i min øjne ikke kan herske tvivl om, at en manglende sokkel nedsætter husets værdi nævneværdigt, og da jeg ikke kunne finde formuleringen *'en manglende bygningsdel kan udgøre en skade, såfremt den har medført en skade på bygningen'* i forsikringsbetingelserne, bad jeg om en henvisning til den relevante bestemmelse.

Ved e-mail af 14. juni 2019 modtog jeg imidlertid endnu en afvisning med den hidtil anvendte begrundelse og således uden den ønskede forklaring. ... bemærkede dog om begrebet *'bygningens værdi'*, at *'En prisfastsættelse af et hus består af mange elementer, herunder varierer prisen afhængigt af et svingende hussalgsmarked, og derfor en vurdering, som er afhængig af udbud og efterspørgsmål i et svingende husmarked. Vi mener i stedet, at begrebet 'husets værdi' i forsikringsbetingelserne ikke nødvendigvis skal sidestilles med huset økonomiske værdi, men i stedet som husets nytteværdi som et hus.'*

... bemærkning giver rent ud sagt ikke mening og lægger yderligere alen til behovet for en ankenævnsafgørelse.

Kort opsummering:

Det er ubestridt, at den manglende sokkel er en manglende bygningsdel. Striden går derfor alene på, om det efter forsikringsbetingelserne for at opnå erstatning er tilstrækkeligt, at den manglende sokkel nedsætter ejendommens værdi, eller om den manglende bygningsdel som hævet af selskabet tillige skal have medført en skade eller en nærliggende risiko for skade.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Der søges med klagen opnået dækningstilsagn fra Gjensidige for afhjælpningsomkostninger i forbindelse med den manglende sokkel.

Der kræves tillige erstatning for udgifter til advokatbistand, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3."

I brev af 14/11 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Sagens fakta

Ejendom er opført i 1937 og er et enfamilieshus med et boligareal på 106 m² fordelt på stueetage og 1. sal. Hertil 62 m² kælder, som ikke er godkendt til beboelse.

...

Overordnet sagsforløb:

Vi kan i det store tiltræde advokatens gengivelse af sagsforløbet i klagen.

...

Vores afgørelse har ikke været påklaget til vores Klageansvarlig Enhed forinden indbringelsen for Ankenævnet for Forsikring. Forholdet er derfor aktuelt genbesigtiget ved vores seniortaksator, ingeniør ..., hvorefter der er fremkommet taksatorrapport (**bilag F**) samt fotorapport (**bilag G**). Derudover har vi modtaget rapport fra vores forsikringstagers rådgiver ... fra den 13. maj 2019. Blot for god ordens skyld skal vi anføre, at vi ikke tidligere fået forelagt rapporten.

Som det fremgår af rapporten fra ft. rådgiver (**bilag J**) og fotorapporten (bilag E) var ombygningen til badeværelse i gang på besigtigelsestidspunktet i marts 2019 og afsluttet ved vores genbesigtigelse ved seniortaksator den 25. september 2019, jf. bilag G.

Vores vurdering

...

Ft. rådgivers rapport

Indledningsvist beskriver ft. rådgiver terrændækkets opbygning samt det nyudførte fundament. Vi noterer os, at ejendommen oprindeligt er opført, som ejendommen traditionelt blev opført i 1937, uden egentligt fundament, men hvor kælderydervægge er ført til stabil grund lige under kældergulvniveau.

Derudover beskriver rådgiveren, at kældervægsfundament ligger over kældergulv, hvorefter fugt og vand kan trænge ind i bygningen, og kan forårsage skade. Ft. rådgiver beskriver, at der under nedbrydningsarbejderne er konstateret skimmel bag pladebeklædning. Ligesom der er konstateret fugt i isolering ved terrændæk.

Hertil skal vi anføre, at det er ganske sædvanligt og forventeligt, at en kælder fra 1937 er fugtig og der til tider kan stå blankt vand på gulvet, da konstruktioner fra denne tid ikke er fugtsikret og dermed eksponeret for grundfugt samt -vand. Vi skal anføre, uanset om kældervægge er ført lige under kældergulvniveau, vil der være et støbeskel, hvor de to bygningsdele mødes og hvor vand og fugt vil kunne trænge ind. Endelig skal vi anføre, at kældervæggens understøbning heller ikke i sig selv er en vandtæt konstruktion, da denne typisk vil være udført i beton. Der henvises til tilstandsrapportens pkt. 5.2 med K1 og 5.4 med K2.

Fugt og skimmel er således ganske sædvanligt for en konstruktion af denne karakter og alder. Blot for god ordens skyld skal vi henvise til taksator fotorapport i bilag E, som ikke umiddelbart viser fugtige forhold eller skimmel – se særligt sidste billeder (side 3) hvor vægbeklædning er fjernet.

Ft. rådgiver anfører, at kælderydervæggens bæreevne er reduceret og '*vurderes ikke umiddelbart at være tilstrækkelig*'. Videre anfører ft. rådgiver, at årsagen til at der ikke er sket svigt, kan være funderingen i ler.

Ft. rådgiver har ikke påvist svækkelse eller andre forhold, som kan føres tilbage til den manglende understøbning. Ligesom der ikke på ft. rådgivers foto 4 kan konstateres sætningsrevner, som direkte relaterer sig til området med den faktiske manglende understøbning i det nye badeværelse. Derudover viser taksators fotorapport i bilag E, at der ikke er konstaterede sætninger i området ved det nye badeværelse i kælderen i det nordvestlige hjørne.

Endelig forholder ft. rådgiver sig ikke til det faktum, at der ved støbning af gulv opstår en skivevirkning, idet gulvet herefter vil være med til at afstive kældervæggene.

For facaden anfører ft. rådgiver, at der kan konstateres tidligere (ældre) sætningsrevner, som må tilbageføres til den manglende understøbning af kældervægge, jf. bilag 9. Dette er dog på modsat hjørne af det nye badeværelse. Ft. rådgiver forholder sig ikke til det faktum, at der reelt ikke er konstateret hvorvidt der mangler understøbning i de i bilag 9 anførte områder. Ligesom ft. rådgiver ikke forholder sig til, at der er tale om en ældre ejendom som vil sætte sig og derfor vil der over tid forekomme naturlige sætningsrevner.

Ft. rådgiver konkluderer endeligt, at der skal ske understøbning dels af hensyn til vand og fugt indtrængen, dels svigt i de bærende konstruktioner.

Som anført tidligere vil en almindelig understøbning med beton ikke hindre vand og fugt i at trænge ind i konstruktionen. Dette er heller ikke understøbningens funktion. Derimod skal en understøbning stabilisere den lodrette belastning fra husets kældervægge og sammenstøbt med gulvet give den stabiliserende funktion. Henset til, at der aktuelt ikke er konstateret sætningsrevner, som kan tilbageføres til området med den manglende understøbning sammenholdt med det faktum, at understøbningen antagelige har været fraværende i henved 20 år er det lidet sandsynligt, at der vil ske svigt.

Vi skal anføre, at vi antager, at kældergulvet er sænket for hen ved 20 år siden, da kælderens gule gulvklinker kan tidsfastsættes til slutningen af 1990'erne tidlige start af 00'erne.

Delkonklusion ft. rådgivers rapport

Vi må konstatere, at ft. rådgiver med rapporten ikke har påvist dækningsberettigende skader eller forhold, som skulle indebære nærliggende risiko for udvikling af dækningsberettigende skader, hverken for den del af kælderen hvor der var konstateret manglende understøbning, som nu er etableret eller for den del af kælderen, hvor vores forsikringstager blot formoder, at der mangler understøbning.

Vores seniortaksators rapport

På tidspunktet for vores seniortaksators besigtigelse var arbejdet med etableringen af badeværelset afsluttet og der var sket understøbning af vægge i badeværelset iht. bilag 7.

På ejendommens ydervægge mod nord/øst og nord/vest er der konstateret ældre sætninger, som er udbedret forud for overtagelsen. Sætningerne kan ikke direkte relateres til det påviste lokale område i kælderen, hvor kældervægge ikke var understøbt (bilag 8), ligesom der ikke kan konstateres nogen form for aktivitet i de konstaterede og udbedrede revner.

Ved besigtigelsen blev seniortaksator forevist svindrevner indvendigt i bagmur. Disse svindrevner er ganske normale og forventelige, ligesom der ikke er påvist nogen form for sammenhæng til kælderen.

For kælderen har vores seniortaksator gennemgået vægge, som relaterer sig til bilag 8 og 9.

Seniortaksator oplyser, at det i forbindelse med etablering af det nye badeværelse var planlagt, at sænke gulvniveauet yderligere 10 cm i forhold til gulvniveauet på overtagelsestidspunktet, jf. bilag G.

Der skulle således under alle omstændigheder udføres understøbning i forbindelse med nyetableringen, hvormed der allerede i forbindelse med projekteringen af badeværelset må være estimeret udgifter til understøbning. Vi medgiver, at der skulle ske en yderligere/forlængere understøbning end estimeret, svarende måske til 5 cm. Omkostningen hertil vil principielt alene udgøre materialeudgiften til støbebeton, da selve arbejdet i øvrigt var planlagt og estimeret.

For de i bilag 9 anførte områder kunne seniortaksator ikke konstatere skade eller nærliggende risiko herfor, da kældervægge fremstod uden revner eller anden påvirkning.

Med henblik på at vurdere en evt. videreudvikling, har vi under sagen anmodet vores forsikringstager om at fremlægge (hente) tidligere tilstandsrapporter fra henholdsvis 2013 (**bilag H**) og 2014 (**bilag I**). Disse er gennemgået af seniortaksator, som ikke konstaterer udvikling i perioden. Vi må herefter konkludere, at der fra tilstandsrapporten fra 2014 og frem til vores forsikringstagers ejertid og efterfølgende ikke er konstateret udvikling, hvorefter forholdene må betragtes som stabile. Seniortaksators udtalelse vedlægges som **bilag K**.

For så vidt angår vores forsikringstagers bristede forventninger til kælderens indretning i relation til kælderens gode loftshøjde, er det, som anført af seniortaksator, ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi skal ganske kort nævne, at vi ikke har foretaget en egentlig behandling og vurdering af de fugtforhold, som er nævnt i ft. rådgivers rapport, allerede fordi forholdet ikke er anmeldt eller for den sags skyld en del af klagesagen i øvrigt. Der henvises til tilstandsrapportens pkt. 5.2 med K1 og 5.4 med K2, hvor risikoen for fugt i kælderen er angivet.

Vi henviser i det hele til seniortaksators rapport (bilag F), hvor der også foretages henvisning til ft. rådgivers rapport.

Delkonklusion på seniortaksator rapport

Vi kan således konstatere, at der ikke er grundlag for, at antage at forholdet har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom der ikke er grundlag for at antage, at der er nærliggende risiko, henset til at vores forsikringstager har ejet ejendommen siden 2016, hertil at forholdet i det hele formentlig har bestået i hvert fald siden slutningen af 1990'erne starten af 00'erne.

Seniortaksator har heller ikke kunne verificere, at der er grundlag for at antage, at der mangler understøbning i området anført i bilag 9.

Vi fastholder, at den manglende understøbning ikke i sig selv udgør en skade, jf. betingelsernes punkt 18.3, subsidiært at vores forsikringstager ikke har lidt tab, jf. forsikringsaftalelovens § 39, da udgiften til understøbning var estimeret i forbindelse med ombygningen, mere subsidiært at omkostningen til den yderligere understøbning på estimeret 5 cm ikke i sig selv overstiger ejerskifteforsikringens bagatelgrænse, jf. betingelsernes punkt 14.

Vores sammenfattende vurdering

I forbindelse med etablering af badeværelse i kælderen konstaterer vores forsikringstager, at en partiel del af kælderyder- og skillevæg ikke er understøbt.

På baggrund af såvel taksators fotorapport (bilag E), ft. rådgivers rapport (bilag J) samt seniortaksators rapport (bilag F), kan der ikke konstateres skade i ejerskifteforsikringens forstand. Henset til, at vi må antage at forholdet har bestået i hen ved 20 år sammenholdt med det aktuelle skadebillede, er der ikke grundlag for at antage, at der er nærliggende risiko for skade, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vi må herefter konstatere, at vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at der foreligger skade i ejerskifteforsikringsforstand eller der skulle være nærliggende risiko for at forholdet skal udvikle sig til skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 shm. punkt 3.3.

Vi noterer os i øvrigt, at vores forsikringstager i forbindelse med etableringen af badeværelset havde estimeret omkostninger til en yderligere sænkning af gulvet, hvorfor der som følge heraf skulle foretages en yderligere understøbning af de eksisterende vægge. Vores forsikringstagers reelle økonomiske udgift i forbindelse med aktuelle kan afgrænses til merudgiften til støbebeton. Denne udgift vil under alle omstændigheder ikke overstige den policemæssige bagatelgrænse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14.

Endelig skal vi anføre, at vores forsikringstagers bristede forventninger til kælderens 'gode loftshøjde' heller ikke i sig selv er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, dels forudsætter krav af den karakter særlig lovhjemmel, dels er forholdet undtaget i medfør af forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra b og k.

Sidst skal nævnes, at vores forsikringstagers antagelse om manglende understøbning af kælder-yder- og skillevægge som anført i bilag 9, heller ikke er udtryk for skade jf. betingelsernes punkt 18.3. allerede fordi forholdet ikke er påvist eller på anden måde sandsynliggjort."

Klagerens advokat har i brev af 9/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"1 Skade i ejerskifteforsikringens forstand

I det omfang, en bygning er funderet, sikres dens stabilitet blandt andet af mødet mellem fundament/sokkel og ydermur.

Det kan lægges til grund, at mine klienters hus er funderet, og at ydermurene oprindelig støttede sig på fundamentets sokkel.

I formentlig 1980'erne ønskede husets daværende ejere at øge loftshøjden i kælderen. Den øvelse førte ejerne ud i livet ved at hugge det eksisterende gulv op og derpå støbe et nyt i den ønskede kote.

Når man med henblik på at øge loftshøjden ophugger et eksisterende kældergulv, fjerner man i sagens natur forbindelsen mellem fundament og ydervægge. Hvis ydervæggene blot efterlades på den bare jord, destabiliseres huset. For at undgå denne destabilisering understøber man i intervaller på 1 til 1½ m. kælderydervæggene.

Husets daværende ejere så stort på denne også på udførelsestidspunktet sædvanlige forholdsregel.

...

Erstatning udløses, hvis den manglende understøbning nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Kælderens brugsværdi er for så vidt upåvirket af den manglende understøbning, men der bør ikke herske nogen tvivl om, hvorvidt ejendommens værdi er nævneværdigt lavere uden end med understøbte kælderydervægge. Jeg eftersender en mæglervurdering.

2 Rapport fra [klagerens ingeniør] – Bilag J

...

Ingeniør ... anfører, at kælderydervæggens bæreevne som følge af den manglende understøbning er utilstrækkelig, hvilket i sig selv er en skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

[Klagerens ingeniør] tilskriver facadens sætningsrevner den manglende understøbning af kældervæggene.

Hertil anfører [selskabets medarbejder], at de konstaterede revner er på den modsatte side af det nye badeværelse (a), at det ikke er konstateret, om der faktisk mangler understøbning i de bilag 9 anførte områder (b), at sætningsrevner er naturlige for ældre ejendomme (c), og at ingeniøren forbigår det nye gulvs stabiliserende virkning (d). [Selskabets medarbejder] har enten ikke læst eller ikke forstået rapporten.

a De konstaterede revner

Det nye badeværelse ligger i kælderen bag det nederste vindue mod højre foreviget på foto nr. 4, hvor også revnerne er markeret.

b Den manglende understøbnings omfang

Der er en stærk formodning for, at den manglende understøbning angår alle kældervægge.

Husets tidligere ejere øgede loftshøjden ved at sænke kældergulvet i størstedelen af kælderen, idet de kun bibeholdt loftshøjden i det i bilag 6 optegnede areal.

Mine klienter ønskede at etablere et større badeværelse som markeret på bilag 7.

I lyset af de forskellige gulvkoter i de i bilag 5 og 6 markerede områder, og da gulvbelægningen skulle være ens, besluttede mine klienter sig for at sænke gulvet i det i bilag 6 optegnede areal.

Det er således korrekt, at udgifterne til understøbning i området i bilag 6 var en accepteret udgift, og at der ikke skal ydes erstatning for denne understøbning.

I forbindelse med badeværelsets etablering blev det konstateret, at der manglede understøbning af kældervæggene markeret i bilag 8.

Mine klienter kunne med rette regne med, at der blev understøbt i forbindelse med den tidligere ejers sænkning af kældergulvet.

[Selskabets medarbejders] antagelse (side 6, 6. afsnit) af, at mine klienter i forbindelse med etableringen af det nye badeværelse havde forventet omkostninger til en yderligere sænkning af gulvet i området markeret med gul i bilag 8 er grebet ud af den blå luft.

Da der ikke understøbt i området markeret i bilag 8, er det usandsynligt, at der skulle være understøbt kælderens i den resterende del af kælderen, hvor loftshøjden er øget, jf. bilag 9.

Mine klienter søger med klagen dækning for omkostningerne forbundet med tilvejebringelse af den manglende understøbning.

I de tilfælde, hvor de berørte kælderyder- og kælderindervægge måtte være behørigt understøbt, skal selskabet ikke betale erstatning.

c Årsagen til sætningsrevnerne

Henset til den nylige udvikling af sætningsrevnerne forekommer det usandsynligt, at de alle tilskrives ejendommens alder.

I tilstandsrapporten fra 2013, jf. bilag H, anføres (punkt 2) om ydervæggene, at *'Der er områder med porøse og udfaldne fuger, bl.a. sydøst. Note: det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner'* og under punkt 4 om fundament/sokkel, at *'Der mangler fuge mellem betonmur og bolig sydøst. Note: Utætheden giver konkret risiko for fugtindtrængning.'*

Tilstandsrapporten fra 2014, som er udarbejdet blot 9 måneder senere end bilag H, beskriver udover ovenstående forhold også, at *'2.1 Facader/gavle. Der er mindre revnedannelser i murværk over vindue mod stuen på vestsiden. Note: Forholdet vurderes aktuelt uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet'* og under punkt 4 om fundament og sokkel konstateres følgende nyopståede forhold: *'Sokkelpuds er i områder med revner, se f.eks. mod sydsiden. Note: Skaderne er af mindre omfang. Kældertrappen samt hovedtrappen har revnedannelser, i puds og beton, konstateret særligt i trinnene. Note: Der er risiko for yderligere skadesudvikling i trappen. Trappesten mod haven ved terrassedøren har revnedannelser.'*

[Ingeniør] vurderer kælderydervæggene utilstrækkeligt funderet med for ringe bæreevne til følge. Ingeniørens vurdering sekunderes af de forholdsvis nyopståede og omfangsrige sætningsskader.

d Skivevirkning

[Selskabets medarbejder] anfører (side 4, 4. afsnit), at ingeniør ... ikke forholder sig *'til det faktum, at der ved støbning af gulv opstår en skivevirkning, idet gulvet herefter vil være med til at afstive kældervæggene.'*

Gulve og etageadskillelser indgår eller skal indgå som stabiliserende elementer i ethvert byggeri. I det omfang, gulve og etageadskillelser måtte optræde som selvstændige enheder uden forbindelse til den bygning, hvori de ellers befinder sig, indgår de ikke som stabiliserende momenter.

I denne sag er kældergulvet uden forbindelse med kælderydervæggene, hvis bæreevne derfor ifølge ingeniøren er forringet.

3 Seniortaksatorens rapport

Seniortaksator ... konstaterer, at de konstaterede sætningsrevner skyldes almindelig slid og ælde, hvilket fører ham til den konklusion, at den manglende understøbning ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Rapportens begrundelser og konklusioner er i diametral modstrid med rapporten fra [klagerens ingeniør].

Det ligger fast, at en tidligere ejer ved sænkning af kældergulvet så stort på den håndværksmæssigt forsvarlige fremgangsmåde. Det ligger ligeledes fast, at et korrekt etableret kældergulv har den af [selskabets medarbejder] omtalte skivevirkning. Det ligger endelig fast, at mine klienters kældergulv ikke afføder den forudsatte og ønskelige skivevirkning.

Det kan således efter begge parter opfattelse uden betænkelighed lægges til grund, at den manglende forbindelse mellem kældergulv og sokkel indebærer en nærliggende risiko for skade.

Den omstændighed, at risikoen endnu kun har udmøntet sig i mindre facaderevner mod øst og syd, bør ikke komme mine klienter til skade.

Taksator anfører (side 2, 6. afsnit), at den manglende understøbning af det i bilag 8 med gult markerede område var en påregnelig følgeudgift, der ikke skal erstattes.

Som [selskabets medarbejder] misforstår taksator omfanget af de udførte arbejder; jeg henviser til beskrivelsen ovenfor under punkt 2, litra b).

4 Sammenfatning

Skaden er for det første dækningsberettigende, fordi det er en manglende bygningsdel, der forringer ejendommens værdi nævneværdigt. Værdiforringelsen vil blive dokumenteret af en ejendomsmæglervurdering.

For det andet er svækkelsen af kælderydervæggens bæreevne i sig selv en dækningsberettigende skade.

For det tredje er det sandsynliggjort, at kælderens øvrige vægge markeret med grøn farve i bilag 9 mangler understøbning.

For det fjerde udgør den manglende understøbning nærliggende risiko for skade.

For det femte er afhjælpningsudgifterne ikke under den policemæssige bagatelgrænse."

Selskabet har i brev af 16/2 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ejerskifteforsikringen er en skadesforsikringsaftale, som yder dækning, i form af reetablering i forbindelse med bygningsbeskadigelser, som defineret i forsikringsaftalen (forsikringsbetingelserne).

Ejerskifteforsikringen er ikke en værditabsforsikring, hvilket heller ikke kan udledes af skadesbegrebet ved en naturlig fortolkning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Skadedefinitionens værdibegreb skal forstås i relation til ejendommens byggetekniske værdi.

Erstatning under ejerskifteforsikringen opgøres i overensstemmelse med betingelsernes punkt 21 om erstatningsopgørelse, som i det hele omhandler opgørelse i forbindelse med bygningsbeskadigelse. Bestemmelsen hverken indikerer eller anviser retningslinjer for hvorledes et værditab skal opgøres.

En ejendommens værdi afspejles af udbud og efterspørgsel, men også andre faktorer i markeds-konjekturen. Historisk er markedskonjekturen meget svingende, et forhold som gør det stort set umuligt at afgøre et værditab – og så er det end ikke afklaret hvorledes, og på hvilket tidspunkt et muligt værditab skulle fastsættes."

I brev af 20/2 2020 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Det kan lægges til grund som ubestridt, at ejerskifteforsikringen træder i kraft i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, og at forsikringen ikke er en værditabsforsikring.

...

[Selskabets medarbejder] anvender imidlertid ordet '*bygningsbeskadigelse*' for snævert ... [Selskabets medarbejder] forholder sig ikke til det faktum, at erstatning ikke forudsætter, at disse '*andre fysiske forhold i bygningen*' eller '*manglende bygningsdele*' medfører en skade på anden bygningsdel, men i sig selv kan udgøre en skade.

Den manglende understøbning har ikke med sikkerhed affødt skader på ejendommen.

Da tidligere ejer for antagelig 30 år siden øgede kælderens loftshøjde uden at understøbe kælder-væggene, og da den manglende understøbning ikke med sikkerhed har affødt skader på ejendommen, ligger det efter fast praksis heller ikke lige for at antage, at der er nærliggende risiko for skade.

Som fremhævet ovenfor rummer forsikringsbetingelserne ikke desto mindre mulighed for erstatning. Erstatning forudsætter, at der er dokumenteret nævneværdig nedsættelse af ejendommens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det gøres ikke gældende, at ejendommens brugbarhed er nedsat; kælderen og resten af huset fungerer efter hensigten.

Tilbage står spørgsmålet om, hvorvidt den manglende understøbning nedsætter ejendommens værdi nævneværdigt.

Når lovgiver uden definition anvender begrebet '*værdi*', skal det overvejes, om det refererer til ejendommens værdi i handel og vandel, eller om det skal vurderes, om ejendommens byggetekniske værdi er nedsat.

I det omfang, begrebet '*værdi*' skal forstås som '*værdi i handel og vandel*', dokumenterer mæglererklæringen, at den manglende understøbning nedsætter ejendommens værdi. Det gøres gældende, at en værdinedsættelse på 20 % er nævneværdig.

Nedsætter den manglende understøbning ejendommens byggetekniske værdi? Til det formål har mine klienter rekvireret den som bilag J fremlagte erklæring udarbejdet den 10. april 2019 af bygningsingeniør

Ingeniør ... konkluderer (side 4, næstsidste afsnit), at

*'Fundamenter i kælder skal understøbes fordi der trænger **vand og fugt** ind under underkant eksisterende kælderydervægsfundament med risiko for skimmel og skader på bygningsdele. Selvom der på registreringstidspunktet ikke kunne konstateres nye revner i facaderne så **mangler kælderydervæggen en vandret understøtning fra terrændæk i kælder hvilket skal genetableres af hensyn til bæreevnen for kælderydervæggen**. Dette gøres ved understøbning af eksisterende kælderydervægsfundament. Såfremt ovennævnte understøbning ikke udføres vurderes det sandsynligt at det kan medføre **svigt af de bærende konstruktioner** (mine udhævninger).'*

I det omfang, begrebet 'værdi' skal forstås som 'byggeteknisk værdi', dokumenterer ingeniørerklæringen, at den manglende understøbning nedsætter ejendommens byggetekniske værdi i en sådan grad, at den er nævneværdig.

Formålet med opsamlingsbestemmelsen, der tillader dækning i tilfælde af nedsat enten anvendelighed eller værdi, er at sikre de kunder, der køber både ejendom og ejerskifteforsikring mod skader, der ikke kan rubriceres blandt hverken de sædvanlige skadestyper eller -udviklinger.

Det fastholdes, at indklagede på baggrund af den tegnede ejerskifteforsikring skal dække udgiften til understøbning af klagernes kælderyder- og indervægge, ligesom det fastholdes, at indklagede tillige skal dække udgiften til klagernes rådgivere."

Af brev af 12/3 2020 fra selskabet til nævnet fremgår bl.a.:

"Derimod skal vi oplyse, at klagers advokat kontaktede os den 27. februar 2020 med oplysning om, at der nu trængte vand ind i kælderen. Advokaten vedhæftede billeder optaget af klager. Billederne har vi samlet i billedrapport vedlagt som **bilag L**.

Seniortaksator foretog besigtigelse den 4. marts 2020. Besigtigelsesnotat vedlægges som **bilag M** og billedrapport som **bilag N**. Ved besigtigelsen kunne seniortaksator konstatere dels hårfine revner i ejendommens sokkel og klinkegulv, dels fugt i den nederste del af ydervæg samt spor efter opfugtning på gulvklinker og fuger, jf. bilag N.

Revner

Der er ikke grundlag for at antage, at de hårfine revner er udtryk for sætningsrevner henset til revnernes forløb, men også ejendommens alder.

Derimod må det antages, at revnerne er udtryk for almindelige bevægelsesrevner, som kan være forstærket ved de anlægsarbejder, der er foretaget i offentlig vej uden for ejendommen samt på selve ejendommen, jf. seniortaksators besigtigelsesnotat (bilag M).

Indtrængende vand/fugt

Seniortaksator har ved besigtigelsen den 4. marts 2020 konstateret spor efter opfugtning på gulvklinker og fuger, ligesom der blev målt fugt nederst på forsatsvægge af gips, jf. taksators billedrapport bilag N.

Som det fremgår af besigtigelsesnotatet, anfører seniortaksator, at fugtindtrængning skyldes megen regn og opfugtning af terræn omkring ejendommen sammenholdt med, at der er tale om en kælder fra 1937 som ikke er fugtsikret.

På denne baggrund må vi konstatere, at hverken de anmeldte revner eller opfugtning i kælder er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, da forholdene ikke afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3."

Klagerens advokat har i brev af 30/3 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"1 Skade eller nærliggende risiko for skade

a Gamle revner i facader

Da bygningers alder naturligt afspejles i mindre skavanker som for eksempel facaderevner, er det vanskeligt på fornuftig vis at imødegå Gjensidiges syn på dette forhold.

b Nye revner i facader og klinker samt vandindtrængning

Der var den 27. februar 2020 ingen nærliggende anlægsarbejder, hvorfor de nye facaderevner, de revnede klinker som også vandindtrængningen må tilskrives andre årsager.

Som bilag J er fremlagt erklæring udarbejdet den 10. april 2019 af bygningsingeniør ... Ingeniør ... konkluderer (side 4, næstsidste afsnit), at

*'Fundamenter i kælder skal understøbes fordi der trænger **vand og fugt** ind under underkant eksisterende kælderydervægsfundament med risiko for skimmel og skader på bygningsdele. Selvom der på registreringstidspunktet ikke kunne konstateres nye revner i facaderne så **mangler kælderydervæggen en vandret understøtning fra terrændæk i kælder hvilket skal genetableres af hen-syn til bæreevnen for kælderydervæggen.** Dette gøres ved understøbning af eksisterende kælderydervægsfundament. Såfremt ovennævnte understøbning ikke udføres vurderes det sandsynligt at det kan medføre **svigt af de bærende konstruktioner** (mine udhævninger).'*

Idet bemærkes, at klinkerevnerne, som det ses af bilag L, ikke er hårfine som hævdet af Gjensidige, gøres det gældende, at de, facaderevner og vandindtrængning hver for sig og sammen beror på den manglende understøbning, og at der derfor er tale om skader omfattet af ejerskifteforsikringen.

c Manglende bygningsdel eller andre forhold ved ejendommen

Skulle nævnet ikke finde det bevist eller med den fornødne sikkerhed sandsynliggjort, at de nye facade- og klinkerevner samt vandindtrængning er erstatningsudløsende, bemærkes, at forsikringsbetingelserne definerer begrebet skade som ...

Erstatning forudsætter med andre ord ikke, at de *'andre fysiske forhold i bygningen'* og/eller de *'manglende bygningsdele'* medfører en skade på anden bygningsdel som hævdet af Gjensidige. De *'andre fysiske forhold i bygningen'* og/eller de *'manglende bygningsdele'* kan i sig selv udgøre en skade, hvis de nedsætter ejendommens værdi nævneværdigt.

Når lovgiver uden definition anvender begrebet *'værdi'*, skal det overvejes, om det refererer til ejendommens værdi handel og vandel, eller til ejendommens byggetekniske værdi.

...

2 Påregnelig udgift

Forsikringens anbringende er korrekt, for så vidt angår det i bilag 6 anførte område, idet loftshøjden i dette område var den oprindelige.

Ud fra gængs – og af Gjensidige anerkendt – byggeteknisk teori og praksis ophugger ingen et kældergulv for at forøge loftshøjden uden i samme åndedrag at understøbe yder- og indervæggene som markeret i bilag 8 og 9.

Mine klienter kunne derfor med rette forvente, at tidligere ejer havde tilvejebragt den fornødne understøbning i områderne angivet i bilag 8 og 9. Kun udgiften til etablering af understøbning af det i bilag 6 markerede område var således påregnelig.

3 Bagatelgrænse

Gjensidiges anbringende unddrager sig anden kommentar, end at det er uforståeligt.

4 Manglende understøbning udokumenteret

Da der ubestridt ikke understøbt i området markeret i bilag 8, er det usandsynligt, at der skulle være understøbt kælderens i den resterende del af kælderen, hvor loftshøjden er øget, jf. bilag 9.

Finder nævnet, at der ikke på det foreliggende grundlag kan gives mine klienter medhold, påstås Gjensidige subsidiært pålagt at bekoste udgiften til en uvildig undersøgelse af omfanget af den manglende understøbning og dens betydning, jf. AK93.164.

Gjensidige forsøger med selskabets opfindsomme undskyldninger, bagatelliseringer og ind i mellem decideret sorte tale at bortlede læserens opmærksomhed fra det faktum, at vandindtrængningen, de nyopståede sætningsrevner og de revnede fliser beror på den manglende understøbning som varslet af ingeniør ...

Det fastholdes, at Gjensidige skal pålægges at afholde mine klienters udgifter til rådgivere efter regning."

I brev af 25/5 2020 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"I forlængelse af advokatens høringssvar har vi anmodet geotekniker ... om en umiddelbar vurdering. Vurderingen vedlægges som **bilag O**.

Overordnet konkluderes i notatet, at manglende understøbning kan være problematisk i forhold til kældervægges bæreevne og stabilitet. En faktisk svækkelse af bæreevne og stabilitet vil vise sig i revnedannelser i facader.

[Geoteknisk ingeniør] har ikke konstateret sådan revnedannelse, ligesom det skønnes, at der ikke er risiko for betydende sætninger. Der er således ikke konstateret aktuelle problemstillinger.

Vi skal indskyde, at når det angives '*betydende sætninger*' henvises til, at der er foretaget en yderligere udgravning i forbindelse med etablering af badeværelset i kælderen, da gulvet er sænket yderligere 10 cm. Ligesom det er et faktum, at der er foregået større anlægningsarbejde i ejendommens umiddelbare nærhed. Disse forhold kan have betydning i form af nye bevægelser i ejendommen, som kan medføre revnedannelse i facader.

[Geoteknisk ingeniør] fastslår, at det er forventeligt med fugt i en ejendom fra 1937, men anfører også at risiko for vandindtrængen ikke kan kvalificeres uden yderligere undersøgelser.

På baggrund af en konkret vurdering er vi indstillet på at iværksætte de af [geoteknisk ingeniør] anbefalet undersøgelser. Vi beder vores forsikringstager meddele om de er indstillet på medvirke hertil, idet undersøgelsen antagelig vil medføre destruktivt indgreb i kældergulv.

...

Afslutningsvist skal vi for fuldstændighedens skyld anføre, at der er tale om en ejendom fra 1937, hvor der ikke er etableret fugtsikring. Der kan derfor ikke forventes en tør kælder, men i stedet må forventes en kælder med varierende fugtforhold alt efter 'vind og vejr'. Kælderens fugtniveau vil heller ikke ændres ved understøbning, ligesom der fortsat vil bestå en risiko for vandindtrængen. I samme forbindelse skal nævnes, at ved en konkret understøbning vil der dog være risiko for almindelige – og differens sætningsrevner i facader, som anført af [geoteknisk ingeniør], der er altså ingen garanti for et sætningsfrit hus."

Klagerens advokat har hertil i brev af 27/5 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"1 E-mail af 7. maj 2020 fra ingeniør Poul Jørgensen

a Indledning

Ingeniør ... oplyser indledningsvis, at Gjensidige har bedt om hans *'umiddelbare kommentarer til kælderproblematikken'*.

Den præcise baggrund for ingeniør ... notat er således ukendt, men formentlig har Gjensidige bedt ingeniør ... udtale sig om, hvorvidt den manglende understøbning er et problem i henseende til stabilitet og tæthed.

Ingeniør ... har ikke med egne øjne set huset, men baserer sine iagttagelser på Gjensidiges fotografier og på den af mine klienter rekvirerede ingeniørrapport af 13. maj 2019.

b Stabilitet og bæreevne

Ingeniør ... medgiver, at der som anført i mine klienters ingeniørrapport, *'kan være en problematik vedrørende bæreevne og stabilitet af væggene'*, idet han dog ikke af fotografierne kan se *'nyere revnedannelser i facader, der kunne være betinget af aktive sætninger – også henset til husets alder.'*

Ingeniør ... iagttagelser adskiller sig ikke fra den almindelige konsensus.

c Tæthed

Ingeniør ... medgiver [klagerens ingeniør], at *'risikoen for indsivende vand til gulvet er større såfremt kælderydervæggene ikke er ført til underside gulvkonstruktion inkl. lecanødder, end hvis fundamentet er dybere.'*

Ingeniør ... iagttagelser adskiller sig ikke fra den almindelige konsensus.

d Konklusion

Der er blandt de involverede ingeniører enighed om, at den manglende understøbning meget muligt indebærer problemer for husets stabilitet, bæreevne og tæthed.

Ingeniør ... finder afslutningsvist, at *'der bør udføres supplerende undersøgelser af jordbundsforholdene (art, styrke og vandspejl) og de eksakte opbygninger af kældergulv (såvel ikke sænkede*

som sænkede) samt de tilhørende funderingsniveauer for at kunne kvalificere risikoen for fremtidige sætninger nærmere.'

2 Gjensidiges brev af 25. maj 2020

[Selskabets medarbejder] indskyder, at *'når det angives 'betydende sætninger' henvises til, at der er foretaget en yderligere udgravning i forbindelse med etablering af badeværelset i kælderen, da gulvet er sænket yderligere 10 cm.'*

Dels er [selskabets medarbejders] ræsonnement om ingeniør ... forudsætninger for sit ordvalg som tidligere set uden hold i faktum, og dels står det hen i det uvisse, hvad [selskabets medarbejder] mener med postulatet om, at gulvet skulle være sænket yderligere 10 cm.

Ingen del af kældergulvet er *'sænket yderligere 10 cm.'*

Som om, det var et ubestridt faktum, lægger [selskabets medarbejder] igen til grund, at *'der er foregået større anlægningsarbejde i ejendommens umiddelbare nærhed.'* På tilsvarende frit fabulerende vis anfører [selskabets medarbejder], at *'Kælderens fugtniveau vil heller ikke ændres ved understøbning'.*

Det ville lette sagsbehandlingen betydeligt, hvis indklagede lagde mere vægt på det objektive konstaterbare end på subjektive spekulationer.

Indklagede tilbyder afslutningsvis at iværksætte *'de af [geoteknisk ingeniør] anbefalet undersøgelser.'*

3 Undersøgelse og klagesag

Under forudsætning, at

- undersøgelserne tillige omfatter omfanget af den manglende understøbning
 - undersøgelserne gennemføres uden ophold
 - undersøgelserne og retableringsudgifterne gennemføres for Gjensidiges regning
- medvirker mine klienter gerne til indklagedes forslag.

Jeg bemærker, at kælderydervæggen ved det nye badeværelse er understøbt for mine klienters regning, og at der således ikke er anledning til at undersøge forholdene dér nærmere."

Selskabet har i brev modtaget af nævnet den 1/9 2020 bl.a. anført:

"I forlængelse af vores høringssvar af 25. maj 2020 samt advokatens høringssvar 27. maj 2020 har parterne i fællesskab indhentet vurdering fra geotekniker ... Rapporten har undersøgt og vurderet mulige risici som følge af manglende understøbning i relation til dels sætninger, dels vand-/fugtindtrængen.

Sætninger

Det konstateres, at ejendommens fundering er sket på stabilt moræneler med en god styrke, hvilket i sig selv medfører, at funderingsdybden ikke er afgørende for ejendommens stabilitet.

Hertil kommer, at den betonpladen i kælderen, som udgør gulvet skaber en stabilitet og bæreevne som bevirker, at ejendommen i det hele har den nødvendige bæreevne/stabilitet.

Det anføres videre, at sænkningen af kældergulvet heller ikke har medført betydende bevægelser i facade eller de udvendige vægge.

Hvorefter det konkluderes, at med de nuværende forhold er der ikke risiko for betydende sætninger.

Vi bemærker, at det forhold, at arbejdet ikke er udført i overensstemmelse med vejledninger mv. ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vand-/fugtindtrængen

Geo-rådgiver har konstateret, at der ikke er udført dræning af kældervægge eller etableret omfangsdræn.

Som allerede nævnt er fundering sket mod fed og stabilt moræneler, som er tæt og kun vil tillade meget begrænset vandmængder at passere.

Herefter konkluderer geo-rådgiver, at understøbning i bedste fald kun har ringe indflydelse på vandtilførslen. Samtidig anføres, at det anmeldte fugtforhold (februar 2020) er forventelig for en konstruktion, og der i øvrigt har været tale om usædvanligt vejrlig i den omhandlende periode.

Geo-rådgiver konstaterer således, at den manglende understøbning ikke i sig selv har eller vil medføre ændret eller øget fugt-/vandpåvirkning af kælderen. Nye arbejder med sandtilfyldning vil dog kunne ændre forholdet.

Vi henviser i det hele til rapporten, som vedlægges som **bilag P**.

Seniortaksator sammenfatter rapporten i mail af 24. august 2020, hvorefter det konkluderes, at der ikke er konstateret sætningsskader eller nærliggende risiko herfor, som kan henføres til funderingen, hvorefter ejerskifteforsikrings skadesbegreb ikke er opfyldt.

Videre konstaterer seniortaksator, at funderingen ikke har medført øget fugtindtrængning i kælderen udover hvad man må forvente af et hus fra 1937 med kælder.

Vi henviser i det hele til seniortaksator mail, som vedlægges som **bilag Q**.

Det er umiddelbart vores opfattelse, at sagens aktuelle forhold hermed er belyst, ligesom advokatens bemærkninger til nævnet af 27. maj 2020 i øvrigt er besvaret med undersøgelsen."

I brev af 25/9 2020 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"1 Ingeniør ... rapport

a Statik

Idet [geoteknisk ingeniør] lægger til grund, at de tre prøvegravninger er repræsentative for forholdene under inder- og ydervægge i hele det forsønkede areal, formoder han, at betondækket

med flisebelægning retablerer dels den vandrette stabilisering af ydervægsfundamentet og dels i relativ stor grad den lodrette bæreevne.

[Geoteknisk ingeniør] finder i murværket lige så lidt som [klagerens ingeniør] revner, der tyder på nærliggende risiko for sætningsskader af betydende størrelse, idet han dog forudsætter uændrede forhold.

I forlængelse deraf bemærker ingeniøren, at *'der næppe kan påregnes en regningsmæssig bæreevne med normale sikkerhed i henhold til nugældende funderingsnormer.'*

Ude af stand til at forstå, hvad [geoteknisk ingeniør] mente med den formulering, spurgte jeg ham og fik dette svar:

'Ved normmæssig beregning af bæreevne indgår flere faktorer, herunder skal der ifølge normen indregnes en såkaldt partialkoefficient (sikkerhedsfaktor) på styrkeegenskaber/brudbæreevne, når kældervægsfundamentet beregnes som et enkelt fundament. Denne indregnede normmæssige sikkerhedsfaktor er næppe til stede, men givetvis større end 1 ved en sådan beregning, idet der ville være væsentlige større skader på ejendommen, såfremt jorden havde været tæt på brud under arbejderne i den forsænkede del i 1985/1986. Denne udgravningssituation har været den langt kritiske i ejendommens levetid mht. bæreevne.'

En partialkoefficient er ifølge Den store danske Ordbog en *'byggeteknisk regnestørrelse, der anvendes ved dimensionering af bærende konstruktioner fastlagt på en sådan måde, at der bliver en meget lille sandsynlighed for konstruktionssvigt. Det kræves således, at den karakteristiske påvirkning (last) ganget med partialkoefficienten er mindre end den karakteristiske styrke divideret med partialkoefficienten.'*

Jeg forstår på det grundlag ingeniørens uddybende forklaring således, at beregner man under anvendelse af gængse metoder husets bæreevne, er der efter hans opfattelse næppe den foreskrevne sikkerhedsmargin.

[Geoteknisk ingeniør] pointerer, at der ved eventuelle ændringer af nuværende gulvkonstruktion skal foretages ekstraordinære foranstaltninger i form af for eksempel understøbning til mindst lidt under underside udgravningsniveau.

Jeg spurgte ingeniøren om, hvad han mente med formuleringen *'ekstraordinære foranstaltninger'* og fik som svar denne forklaring:

'Hvis betongulvet brydes op i sin helhed i den forsænkede del, f.eks. for at få foretaget yderligere isolering, skal der foretages sektionsvis opbrydning af betongulvet med tilhørende og samtidig sektionsvis understøbning af nuværende fundamenter til under underside fremtidigt udgravningsniveau. Mindre partiel opbrydning af betongulvet kan foretages uden særlige foranstaltninger, f.eks. i forbindelse med eventuel rørskade, når efterstøbning foretages umiddelbart herefter.'

Hvis betongulvet brydes op i den ikke forsænkede del, f.eks. for at få gravet ud til isolering, skal der ligeledes foretages sektionsvis understøbning af fundamenter. Betongulvet kan i denne del dog godt brydes op i sin helhed før understøbning foretages, men før udgravning af jord under nuværende kældergulv.'

Kort fortalt skal mine klienter, hvis de på et tidspunkt vil isolere den forsænkede del af kældergulvet yderligere, understøbe ydermurene sektionsvis.

Hvis mine klienter på et tidspunkt vil isolere den ikke-forsænkede del af kældergulvet yderligere, skal de understøbe ydermurene, idet det dog ikke behøver ske sektionsvis.

Afslutningsvis pointerer [geoteknisk ingeniør], at den manglende understøbning strider også mod dagældende normer, idet fundamentet skulle have været ført under underside gulvkonstruktion i det forsænkede område.

b Fugt

[Geoteknisk ingeniør] finder, at *'der kun er meget begrænset vandtilførsel til kælderen via nedsivning langs kældervæggen, idet kalkindholdet ved stor nedsivning vil være markant mindre,'* og vurderer på det grundlag, at en understøbning næppe vil have den store betydning for vandindtrængning, når blot den op til kælderen liggende lerjord ikke udskiftes i forbindelse med for eksempel kloakarbejder.

2 ... rapport er bestilt og betalt af indklagede, og den er således ikke rekvireret af parterne i fællesskab.

[Selskabets medarbejder] gentager på baggrund af rapporten både sig selv og taksator ..., idet hun igen fastslår, at huset er både stabilt og tæt.

3 [Seniortaksators] e-mail af 24. august 2020

[Seniortaksator] vurderer, at *'de konstaterede forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringen forstand, og det vurderes ej heller en nærliggende risiko herfor.'*

Det er uvist, om [seniortaksator] taler for egen regning, eller om han citerer [geoteknisk ingeniør]. Jeg pointerer derfor, at [geoteknisk ingeniør] intetsteds beflitter sig med forsikringsvilkårene.

4 Mine afsluttende bemærkninger

Der foreligger nu to ingeniørrapporter.

[Klagerens ingeniør] konkluderer, at den manglende understøbning indebærer vandindtrængning og risiko for svigt i de bærende konstruktioner.

Idet [geoteknisk ingeniør] som udgangspunkt er enig med sin kollega, mener han efter nærmere undersøgelser ikke, at den manglende understøbning har nogen betydning hverken for fugtproblemerne i kælderen eller for husets stabilitet.

Ingen af de i sagen involverede parter kan have nogen begrundet formening om, at den ene ingeniør tager fejl, og at den anden har ret.

Det, der for det første er ubestridt, er, at der i februar måned 2020 trængte store mængder vand ind i kælderen, og at der i foråret 2020 opstod en langsgående revne i kældergulvets klinkebelægning.

Det ligger med [geoteknisk ingeniør] rapport for det andet fast, at inder- og ydervægge skulle have været understøbt, men ikke er det.

For det tredje forudsætter [geoteknisk ingeniørs] udgangspunkt, at mine klienter opretholder status quo, for så vidt angår kælderens; mine klienter er således afskåret fra at etablere gulvvarme og/eller isolere den sænkede del af kældergulvet uden samtidig at gennemføre en sektionsvis understøbning.

Tilsvarende er mine klienter afskåret fra at etablere gulvvarme og/eller isolere den ikke-sænkede del af kældergulvet uden at gennemføre en understøbning. Således nedsætter den manglende bygningsdel ikke bare bygningens værdi som anført i mit brev af 30. marts 2020, men også dens brugbarhed, nævneværdigt."

Klagerens advokat har i brev af 2/10 2020 til nævnet videre bl.a. anført:

"Jeg henviser til sag 82791, der drejede sig om en manglende væg i et værelse. I denne sag tilkendte nævnet forsikringstager erstatning for en klar, men skuffet forventning om, at *'værelset var et normalt brugbart værelse med 4 almindelige vægge.'*

Disse forhold nedsatte efter nævnets opfattelse husets værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I den verserende sag, hvor begge ingeniører fastslår, at yder- og indervægge ved de arealer, hvor kældergulvet er sænket, skulle have været understøbt, kan man drage den parallelle slutning, at mine klienter skal erstatning for en klar, men skuffet forventning om, at *'huset var et normalt brugbart hus med en almindelig fundering.'*

[Geoteknisk ingeniør] anfører i sin rapport (side 8, 3. afsnit), at *'Lokale udgravninger og tilfyldninger med sandmaterialer i forbindelse med ledninger vil dog betyde risiko for lokale indsigvingsmuligheder.'*

Det følger med andre ord af ingeniørens konklusion, der sekunderes af [klagerens ingeniør], at eksempelvis etablering af omfangsdræn og/eller reparation og/eller udskiftning af kloak- og/eller andre ledninger, der forbinder huset med omverdenen, ikke kan ske uden skadevirkning.

Den omstændighed, at sådanne arbejder, der er sædvanlige og naturlige, ikke kan ske uden skadevirkninger, nedsætter ejendommens brugbarhed og værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Selskabets seniortaksator har i mail af 7/10 2020 indskrevet sine bemærkninger i seneste brev fra klagerens advokat. Seniortaksator har bl.a. anført:

"[Geoteknisk ingeniør] mener, at den udførte udgravning og sænkning af gulvet ville have været mere kritisk, såfremt jorden ikke havde kunne bære, men jorden har jo, som undersøgt, godt kunne bære på trods af denne kritiske udgravning, og det har ikke medført større sætningsrevner i ejendommen.

...

Nej det er forkert forstået, idet der jo er en sikkerhedsmargin > 1 . Se [geoteknisk ingeniørs] svar i mail af 8.09.2020: *'Denne indregnede normmæssige sikkerhedsfaktor er næppe til stede, men givetvis større end 1 ved en sådan beregning, idet der ville være væsentlige større skader på ejendommen, såfremt jorden havde været tæt på brud under arbejderne i den forsænkede del i 1985/1986.'*

...

Advokaten mangler dog at referere til 1. del af [geoteknisk ingeniørs] svar: *'Ved eventuelle ændringer og ekstraordinære foranstaltninger skal forstås: Så lang tid der ikke foretages opbrydning af betongulvet i sin helhed i såvel den forsænkede del som i den ikke forsænkede del er der ikke ekstraordinære foranstaltninger. Således kan gulvbelægninger fint udskiftes/ændres.'*

Ovennævnte er også vigtig i den samlede sag/vurdering.

...

Det at kælderen ikke opfylder dagældende normer, er ikke dækket da der jo ikke er ulovlighedsdækning på forsikringen, og det er jo derfor ikke et dækningsberettiget forhold.

...

Såfremt der skal udføres kloakarbejder, er man jo nødt til at tage hensyn til de eksisterende jordbundsforhold, og husets alder og opbygning, og derfor tage de nødvendige forholdsregler, men det er jo ikke dækket på forsikringen.

...

Se advokatens mail af 27/5-2020: Her blev der aftalt at [geoteknisk ingeniør] kunne rekvireres: *'Hvem skal efter din opfattelse stå for undersøgelsen? Jeg er før i tilsvarende sammenhænge stødt på [geoteknisk ingeniør] og har baseret på mine erfaringer ikke anledning til at betvivle hverken hans habilitet eller kompetence. Med venlig hilsen [klagerens advokat].'*

...

Denne konklusion [fra klagerens ingeniør] er kun fremført på baggrund af en almindelig besigtigelse og ikke ud fra yderligere undersøgelser og opgravninger, og [klagerens ingeniør] er ikke geoteknikker, men ingeniør.

...

[Geoteknisk ingeniør] har efterfølgende jo jf. aftale udført yderligere undersøgelser og frigravninger, og udarbejder herefter en egentlig geoteknisk rapport, som henviser til disse undersøgelser, og [geoteknisk ingeniør] fremfører sine konklusioner på baggrund af de nu afdækket forhold mht. terræn, opbygning og grundvandsforhold mv. [Klagerens ingeniør] har kun fremført sin vurdering/konklusion ud fra en besigtigelse uden yderligere undersøgelser.

...

Såfremt kunderne ønsker at ændre og ombygge kælderen og gulvet, må man påregne, at der skal udføres foranstaltninger, som f.eks. en understøbning af fundamenter i kælderen.

...

Brugbarheden vurderes ikke at være nedsat, idet den har fungeret som kælder siden overtagelsen i 2016. At kunden har ønsket at tilføje et nyt badeværelse i kælderen, er jo ikke et forhold, der nedsætter brugbarheden, og man må forvente at en kælder fra 1937 ikke er tæt og fugtisoleret."

Klagerens advokat har i brev af 16/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Kort fortalt er meningerne om de to foreliggende rapporters indhold, kvalitet og betydning delte, og parterne udlægger dem, så de bedst muligt sekunderer de respektive synspunkter. Rapporterne kan derfor på den ene side frakendes betydning i en nævnsbehandling, hvor afhjemling ikke kan finde sted.

På den anden side kan det med rapporterne trods alt lægges til grund, at husets yder- og indervægge i kældersens forsænkede område mangler understøbning.

Det er tillige ubestridt, at sådan manglende understøbning netop på grund af risikoen for sammenstyrtning er i strid med god, håndværksmæssig skik.

Uden derved at ville fravige det hidtil anførte giver disse konstateringer mig anledning til at meddele nogle mere generelle betragtninger om parternes retsstilling.

Disse betragtninger gøres nedenfor i punkt 1 først på baggrund af det kontrafaktiske udgangspunkt, at mine klienters køb ikke er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (forbrugerbeskyttelsesloven). Dernæst sammenholder jeg i punkt 2 teori og praksis fra det kontrafaktiske udgangspunkt med det faktiske, nemlig mine klienters retsstilling efter forbrugerbeskyttelsesloven.

1 Udenfor forbrugerbeskyttelsesloven (kontrafaktisk)

a Generelt

Sælger bestemmer suverænt, om handlen skal omfattes af forbrugerbeskyttelsesloven. Hvis sælger fravælger denne mulighed, kan den berettiget skuffede køber opnå økonomisk kompensation for mangler ved ejendommen fra sælger. Ønsket om økonomisk kompensation kan rejses som et krav om erstatning og/eller afslag i købesummen. Erstatning forudsætter culpa. Afslag indrømmes, hvis der er tale om forhold, der er ukendte for køber, forringer ejendommens værdi og brugbarhed, og hvis værdiforringelsen ikke er bagatelagtig. En værdiforringelse er efter fast og langvarig praksis bagatelagtig, hvis den udgør mindre end 5 % af købesummen.

b Konkret

Der er intet grundlag for at antage, at mine klienters sælgere kendte eller burde kende til den manglende understøbning og dermed heller intet grundlag for at rejse et erstatningskrav mod dem. Lige så lidt som deres sælgere kendte mine klienter til den manglende understøbning, da de købte huset.

Afslag i købesummen kan derimod ikke udelukkes.

Konkret lød købesummen på 3.850.000 kr., og 5 % heraf modsvarer 192.500 kr.

Der er som bilag 10 fremlagt en ejendomsmæglervurdering, hvorefter husets værdinedgang med den konstaterede mangel ansættes til 800.000 kr. Gjensidige bestrider ikke værdinedgangens årsag, eksistens og størrelse.

Under de beskrevne forudsætninger er der ingen tvivl om, at domstolene i det tænkte tilfælde ville karakterisere den manglende understøbning som en retligt relevant mangel. Der er i forlængelse heraf heller ingen tvivl om, at retten vil tilkende mine klienter et afslag i købesummen svarende til værdiforringelsen, der igen typisk modsvarer afhjælpningsudgiften.

Jeg vedhæfter som bilag 12 til illustration af praksis U.1958.3H, der er et udtryk for fast praksis på området.

2 Indenfor forbrugerbeskyttelsesloven (faktisk)

a Generelt

Lovgiver ønskede med den i 1996 ikrafttrådte forbrugerbeskyttelseslov at beskytte både køber og sælger af en bolig ved at flytte parternes mulige mellemværende fra retssalene til at være et spørgsmål mellem køber og købers ejerskifteforsikringsselskab.

Omfattes handlen af forbrugerbeskyttelsesloven, beskyttes den godtroende sælger mod hæftelse for fysiske mangler ved bygningen, mens den skuffede, men ejerskifteforsikringsdækkede køber må rette sit kompensationskrav mod forsikringsselskabet.

Den overvejende forudsætning for, at køber med held kan gennemføre kompensationskravet er, at der er en skade eller en nærliggende risiko for skade.

En manglende bygningsdel kan udgøre en dækningsberettigende skade, hvis den nedsætter ejendommens værdi nævneværdigt.

Det ville fremgå af bemærkningerne til lovforslaget, hvis lovgiver i relation til muligheden for økonomisk kompensation for fysiske mangler havde til hensigt at stille køber ringere i end udenfor forbrugerbeskyttelsesloven.

En sådan hensigtserklæring findes ikke, og udgangspunktet er derfor, at loven tilsigter at videreføre status quo som kendt udenfor forbrugerbeskyttelsesloven.

Et af Justitsministeriet nedsat udvalg om huseftersynsordningen tilkendegav da også i betænkning 1520 (2010) (side 84, punkt 4.5.2), at *'Det er udvalgets opfattelse, at der fortsat bør være en nær sammenhæng mellem det almindelige mangelsbegreb og huseftersynsordningens definition af en skade.'*

Forsikringsbetingelserne definerer derfor begrebet *'skade eller nærliggende risiko for skade'* meget bredt, så det i retspraksis indarbejdede begreb *'retligt relevant mangel'* ikke fraviges.

b Konkret

Forsikringsbetingelsernes brug af betegnelsen *'skade eller nærliggende risiko for skade'* skal som anført ovenfor under punkt 2a) forstås i lyset af den udenfor forbrugerbeskyttelsesloven gældende faste og langvarige praksis om *'retligt relevante mangler.'*

Udenfor forbrugerbeskyttelsesloven ville domstolene utvivlsomt kategorisere den manglende understøbning som retligt relevant og tilkende mine klienter et afslag svarende til de af en skønsmand fastsatte afhjælpningsomkostninger.

Derfor består dette kompensationskrav som udgangspunkt også indenfor forbrugerbeskyttelsesloven.

...

Der er tale om en manglende bygningsdel, der forringer husets brugbarhed og værdi nævneværdigt. Der er således tale om en dækningsberettigende skade, for hvilken der skal ydes erstatning, medmindre der er grundlag for at fravige udgangspunktet.

Der er ikke i hverken forsikringsbetingelser eller lov grundlag for at fravige udgangspunktet om fuld erstatning.

Derfor skal Gjensidige pålægges at dække udgifterne til fundering af de kælderyder- og indervægge, der ikke er funderede.

Det gøres endvidere gældende, at der i forbindelse med klagesagens behandling er grundlag for at pålægge Gjensidige at dække mine klienters omkostninger til advokat, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3."

Selskabet har i brev af 7/12 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ejerskifteforsikringen skal forholde sig til om der er skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Med udgangspunkt i rapporten fra Geo-rådgiver må vi konstatere, at dette ikke er tilfældet som anført i vores tidligere indlæg.

...

Værdinedgangens årsag, eksistens og størrelse

...

På opfordring kan vi dog bemærke, at vi ikke anser vurderingen i bilag 10 realistisk, hertil kan vi bl.a. henvise til, at der fraset område i det nye badeværelse og de tre prøvegravninger i bilag P, er der ikke er sket udgravning i den sænkede del af kælderen, jf. bilag 8 og 9 og dermed ingen omfangsbestemmelse.

Hertil kommer, at der nu foreligger en reel vurdering i form af rapport fra Geo-rådgiver (bilag P), som angiver at ejendommen er stabil og uden skader nu små 35 år efter sænkningen sandsynligvis er sket. Endelig at ydervægge syntes er ligge dybere end anført af [klagerens ingeniør] af 13. maj 2019 (bilag J), som er grundlaget for vurderingen i bilag 10.

Ad advokatomkostninger

Overordnet skal vi anføre, at det anmeldte forhold i sig selv ikke har en karakter eller et omfang, som kan berettige til dækning af advokat bistand, hvilket heller ikke er tilfældet for klagen til Klageansvarlige Enhed, hvorefter der ikke kan meddeles dækning af advokatomkostninger, jf. Forsikringstagelovens § 32, stk. 3.

For så vidt angår ankenævns sagen skal vi anføre, at der ikke er praksis for tilkendelse af omkostninger til advokatbistand, som det også fremgår af nævnets vedtægter § 23, stk. 3."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Taksator har i mail af 15/3 2019 til klageren bl.a. anført:

"Angående din anmeldelse om 'manglende understøbning', som jeg så på i går den 14. marts 2019. Der kan desværre ikke tilbydes erstatning til understøbning af sokkel ifm. ombygning/renovering af kælder.

Huset er opført år 1937. Gulvkonstruktionen er 50 mm leca, 75 mm 'isoleringsbattes', fugtspærre, 8 cm betonklaplag med gulvvarmeslanger, 10 cm slidlag afsluttet med klinker.

Denne konstruktion er ikke fra år 1937, derimod ændret siden da og derfor mener du at kunne forvente sokkel er understøbt længere ned.

Dog skal ejerskifteforsikringen forholde sig til konkrete konstruktion og der ses ingen reel skade, hverken på de blotlagte vægge i kælderen eller hele vejen rundt om huset udvendig. Derfor kan der ej heller argumenteres for 'nærliggende risiko' for skade.

Med andre ord har huset fungeret som tiltænkt med den aktuelle konstruktion – også efter det 'nyere' gulv er lavet. At din entreprenør ønsker at understøbe ifm renovering/ombygning af kælderen, udgør ikke en ejerskifteskade."

Af ingeniørrapport af 13/5 2019 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Besigtigelse:

Undertegnede besigtigede bygningen den 20.03.2019. Der blev ikke foretaget destruktive indgreb af større karakter.

...

Observationer:

Ved besigtigelsen er der gjort følgende observationer i kælder og udvendigt.

Kælder:

Arbejderne med ombygningen var på besigtigelsestidspunktet i gang. Et mindre område af terrændækket var brudt op og der kunne derved konstateres at underkant fundament for kælderydervæg ligger over overkant eksisterende gulv i kælder.

Opbygningen af terrændæk i kælder kunne konstateres at være som følger:

- 20 mm klinker
- 50 mm klaplag (overbeton)
- 80 mm beton
- Dampspærre
- 50 mm isolering
- Lecanødder

Opbygning af fundament under kælderydervæg som følger:

- Fundamentsbredde kunne konstateres at være ca. 380 mm.
- Kældervægsbredde kunne konstateres at være 350 mm og vurderes at være uarmeret beton. Det kunne ikke ved besigtigelse konstateres om kældervæggen er armeret.

Foto nr. 2: Opbygning af terrændæk.

Foto nr. 3: Kælderydervægsfundament og terrændæk. Armeringsstang stikker ud under fundamentet.

På foto nr. 3 kan ses en armeringsstang som på besigtigelsen er stukket ud under fundament for at synliggøre at underkant fundament er beliggende over overkant terrændæk. Det konstaterede forhold at underkant kote for kælderydervægsfundament er beliggende over overkant gulv i kælder medfører at fugt og vand frit kan trænge ind under fundamentsunderkant og ind i bygningen med risiko for skader og skimmel på bygningsdele. Årsagen til at dette forhold ikke er konstateret tidligere skyldes at der på indvendig side af kældervæg er monteret 25 mm isolering og en plade-

beklædning. Det vurderes nødvendigt at udbedre det nævnte forhold ved at understøbe kælderydervægsfundament således vand og fugt ikke kan trænge ind i bygningen. Bygherre oplyser at der ved nedbrydningsarbejder er konstateret skimmel bagved pladebeklædningen hvilket bekræfter at der trænger vand ind.

Det forhold at underkant kote for kælderydervægsfundament er beliggende over overkant gulv i kælder vurderes at medføre at kælderydervæggen mangler en vandret understøtning i bunden af væggen fra jordtrykspåvirkningen udefra. Det er helt normal praksis at terrændæk i kælder udgør en vandret understøtning for kælderydervæg. Bæreevnen for kælderydervæg er derfor reduceret og vurderes ikke umiddelbart at være tilstrækkelig. Årsagen til at der så ikke er sket et svigt i den bærende konstruktion kan skyldes det forhold at bygningen er funderet i ler som i visse situationer ikke påfører kælderydervæggen så stort et jordtryk som konstruktionen skal dimensioneres for.

Langs kant mellem jord (under kælderydervægsfundament) og terrændæk i kælder kunne der konstateres meget fugtig blød isolering med tykkelse på ca. 20 mm. Dampspærre som nævnt i ovennævnte opbygning ses at være bukket op langs kanten af terrændæk mellem den våde bløde isolering og beton (terrændækket). Dampspærre stopper ved overkant beton (terrændæk). Den opfugtede isolering er bevis for at vand/fugt trænger ind under det eksisterende fundament og ind i bygningen.

Facade:

Udvendigt på gavl mod vejen (nordøst) og på facaderne mod nordvest og sydøst kunne der konstateres revner i murværket. Revnerne fremstår som ældre revner hvoraf nogen af disse ses udbedret af flere omgange. Revnebilledet tyder på at det østlige hushjørne tidligere har sat sig. Dette forhold vurderes at skyldes den ukorrekte fundering som konstateret i kælder. Årsagen hertil vurderes at skyldes at en tidligere ejer af ejendommen har sænket terrændækket i kælder langs gavl (nordøst) mod vej og langs facaden (sydøst).

Foto nr. 4: Angivelse af revner i facade ved østligt hushjørne. Der ses ind mod gavl (nordøst) og facade (sydøst).

Det kan ikke udelukkes at der over tid vil komme yderligere revner i facadevæggene såfremt funderingsforholdene i kælderen ikke udbedres. Se fotos hvor revner er optegnet. Se i øvrigt bilag 1 for flere fotos af de nævnte revner.

Konklusion:

Fundamenter i kælder skal understøbes fordi der trænger vand og fugt ind under underkant eksisterende kælderydervægsfundament med risiko for skimmel og skader på bygningsdele.

Selvom der på registreringstidspunktet ikke kunne konstateres nye revner i facaderne så mangler kælderydervæggen en vandret understøtning fra terrændæk i kælder hvilket skal genetableres af hensyn til bæreevnen for kælderydervæggen. Dette gøres ved understøbning af eksisterende kælderydervægsfundament. Såfremt ovennævnte understøbning ikke udføres vurderes det sandsynligt at det kan medføre svigt af de bærende konstruktioner."

"Hermed min **interne taksatorrapport** og fotorapport fra min besigtigelse d. 25.09.2019.

...

Besigtigelse:

Ejendommen fra 1937 blev besigtiget udvendigt og indvendigt, se vedhæftet fotorapport. De i ingeniørrapporten fra [klagerens ingeniør] beskrevne revner i de murede facader blev vurderet.

Udvendigt:

Gavle og facader blev gennemgået og vurderet: Følgende er angivet i Tilstandsrapporten fra 12.12.2015:

...

(NB: Måske skulle vi få fat i Tilstandsrapporten fra 2014, så vi kunne tjekke om der har været en revne udvikling fra 2014-2015, hvis ikke, skyldes det jo nok ikke kælderombygningerne.)

I gavl mod vejen og i facade mod sås ældre revner, hvor af nogen af disse ses udbedret af flere omgange, øvrige mørtelfuger var porøse. Reparation af mørtelfugerne er udført inden vor kundens overtagelse af huset d. 01.11.16, og der ses ikke nye revner eller revneudvikling i de allerede udbedret mørtelfuger i gavle eller facader.

Sokkel er malet i sommeren 2019 efter de små revner i sokkel er udbedret af murer. Der er ikke yderligere tegn på sætningsrevner.

Vurdering: Der er ikke tegn på nye sætningsrevner på sokkel og gavle/facader efter overtagelsen i 2016. Dette er også samme konklusion fra ingeniøren: *'Selvom der på registreringstidspunktet ikke kunne konstateres nye revner i facaderne så mangler kælderydervæggen en vandret understøtning fra terrændæk i kælder hvilket skal genetableres af hensyn til bæreevnen for kælderydervæggen.'*

Min vurdering er, at der ikke er sket udvikling i sokkel, gavle og facader i de 3 år, som kunden har haft huset. De udførte ombygningsarbejder i kælderen, kan ikke henføres til de konstaterede revner, som var nævnt i TR.

Revnerne er normalt forekommende svind og bevægelsesrevner i et hus fra 1937.

NB: I øvrigt var der ved min besigtigelse gang i et større kommunalt gravearbejde (kloak eller fjernvarme) i selve [vej] uden at det har medført yderligere revner i gavle og facader.

Indvendigt:

Stueetage: Der blev fremvist enkelte små svindrevner i bagmur i køkken og stue. Det vurderes dog ikke at være sætningsrevner og har ikke sammenhæng med kælderen.

Kælder: Ved min besigtigelse var kundens ombygningsarbejder med et nyt badeværelse i kælderen udført og afsluttet. Gulvet i kælderen i badeværelset var sænket 10 cm, og kundens murer har udført understøbning rundt om badeværelset iht. bilag 7 tegning af kælder jf. den røde markering. Dette er en planlagt og forventelig udgift, som har måtte påregnes i forbindelse med etablering af et nyt badeværelse i kælderen.

De i bilag 8 med gult angivne konstaterede manglende understøbning er jo efterfølgende blevet udbedret i forbindelse med etablering af et nyt badeværelse, hvor gulv niveauet er blevet sænket

10 cm. Det er en påregnelige følgeudgift, når et sådan badeværelse skulle udføres. Og derfor ikke en skade.

De i bilag 9 med grønt angivne omfang af manglende understøbning er ikke påvist, men det formodes af kundens murer, at der ikke er udført understøbning af fundamenter i dette område efter sælger har sænket gulvet. Ved min besigtigelse stod kælderrummene som istandsatte og uden tegn på revner, og/eller fugtskjolder på ydervægge. Der må dog forventes fugt i en kælder fra 1937, hvilket jo også fremgår af tilstandsrapporten:

...

En kælder fra 1937 er ikke fugtsikret, og derfor er det ikke usædvanligt, at der kan trænge vand ind i kælderen. Ligeledes er der sjældent etableret omfangsdræn omkring huse fra 1937. Kælderen er ikke godkendt til beboelse, og der må forventes en påregnelig og løbende vedligehold af kældervæggene i en sådan kælder, selv om den er istandsat med forsatsvægge.

Der er ikke påvist fugtskader og eller sætningsrevner, som kan henføres til den udførte sænkning af gulvet, og den formodede manglende understøbning af kældervægge.

Herudover må det påpeges, at kundernes bristede forventning om indretning af kælderen med god loftshøjde, ikke er en dækningsberettiget skade."

I mail af 29/1 2020 fra en ejendomsmægler til klagerens advokat hedder det bl.a.:

"Tak for fremsendte vurderingsopgave, som jeg nu har haft lejlighed til at gennemgå.

Der hersker ikke nogen tvivl om at oplysningen omkring den manglende understøbning af kælder-yder-/ og indervæggene har en betydning for et evt. salg af ejendommen og dermed også pris-sætningen af ejendommen i forbindelse hermed.

Som sælger har man en loyal oplysningspligt i forbindelse med et salg, hvor rapporten fra [klagerens ingeniør] vil skulle indgå som en del af oplysningerne til køber. Det vil i min optik gøre ejendommen usælgelig, med mindre der gives et uforholdsmæssigt stort afslag for at køber skal påtage sig risikoen.

Her er det min vurdering at det nedsætter ejendommens værdi med ca. 20 % hvilket svare til kr. 800.000,- ud fra en skønnet salgspris på kr. 4.000.000,- ved salg af ejendommen uden viden omkring udfordringerne med kælderen."

Klagerens advokat har i mail af 27/2 2020 til selskabet bl.a. anført:

"Som netop fortalt telefonisk er den skade, [klagerens ingeniør] forudsagde, indtruffet. Vand trænger ind langs kældervæggene de steder, der er uden understøbning, væggene er fugtige i en sådan grad, at panelerne svulmer op og fodlister presses ud. Seks klinker er knækket i et felt mod, så vidt jeg forstod min klient, sydvest, og den gamle sætningsskade i soklen mod sydøst, der med henblik på vurdering af mulige bevægelsesskader blev kradset ud og fyldt igen, er blusset op på ny. Kælderen er ramt af en ram lugt, der er ny. Alt siden i går aftes."

Selskabets seniortaksator har i mail af 12/3 2020 bl.a. anført:

"Besigtigelse:

Jeg har genbesigtigede kælderen sammen med vor kunder onsdag d. 4. marts 2020 kl. 15. Jeg har arkiveret mine fotos fra besigtigelsen på Scalepointsagen. Der henvises herudover til de af advokaten fremsendte fotos af vand i kælderen d. 27/2-2020.

Vurdering:**Udvendigt:**

Der ses små hårfine revner i den hvidmalet sokkel, som kunden har tidligere fået repareret mht. revner og malet. Revnerne vurderes at være små bevægelses- og svindrevner i sokkel/kælderydervæggen.

Ved begge mine besigtigelser var kommunen i gang med at omlægge kloak i vejen foran huset og vej og fortov havde været gravet op. I øvrigt oplyste kunderne, at de for ca. 2 år siden havde fået udført kloakseparering, så en del af terræn foran huset mellem vej og hus har været gravet op pga. kloakomlægning. Disse arbejder kan godt have medført små rystelser/bevægelser i huset og kælderen, som kan have medført revner mv. i kælderen mv.

Kælder:

Som det fremgår af fotos fra advokaten, er der trængt vand ind forneden i gipsforsatsvægge ved kælderydervægge og ud på klinkegulvene.

Der ses stadig spor efter opfugtning på gulvklinter og fuger. Jeg kunne med min indstiksmåler også måle fugt forneden i gips forsatsvægge på ydervægge. I en højde fra 0-50 cm kunne der måles fugt i gipsvæggen.

Fugtindtrængning i kælderen skyldes formentlig en kombination af den megen regn og opfugtning af terræn sammen med, at der jo ikke i en kælder fra 1937 er udført en udvendigt fugtisolerung af kælderydervægge og der er formentlig ikke udført omfangsdræn.

Så min vurderinger at der jo nok ville have trængt vand/fugt ind i kælderen, gennem den oprindelige kælderydervæg. Forsatsvægge er jo ikke et værn mod indtrængende og opstigende fugt."

I mail af 7/5 2020 fra rådgivende ingeniør og geotekniker til selskabets taksator hedder det bl.a.:

"Grundlag:

- Fotorapport dateret 25.09.2019, Gjensidige.
- Besigtigelse af bygning, dateret 13.05.2019. [Klagerens ingeniør]

Ejendommen er fra ca. 1937 med høj kælder. Der er på et ukendt tidspunkt før 2016 tilsyneladende foretaget en sænkning af oprindeligt kældergulv i en del af kælderen, samt opsat indvendige forsatsvægge med isolering på en del af kælderydervæggene.

Bæreevneproblematik:

Det skal indledningsvist noteres, at den af [klagerens ingeniørs] besigtigelse er foretaget under etablering af nyt badeværelse i kælder. Det fremgår ikke klart af deres besigtigelse, hvor de fore-

tagne observationer af gulvkonstruktion og vægfundamenter er foretaget. Disse er dog formentlig foretaget i forbindelse med udgravning for det nye badeværelse.

Vi er for så vidt enige med [klagerens ingeniør] i, at der kan være en problematik vedrørende bæreevne og stabilitet af væggene. Der er dog ikke ved gennemsyn af Fotorapport tegn på nyere revnedannelser i facader, der kunne være betinget af aktive sætninger – også henset til husets alder. Baseret på det ovenfor angivne materiale skønnes der således ikke at være en umiddelbar risiko for betydende sætninger. Det er forventeligt, at ejendomme af pågældende alder under alle omstændigheder kan have visse revnedannelser.

Vi finder, at der bør udføres supplerende undersøgelser af jordbundsforholdene (art, styrke og vandspejl) og de eksakte opbygninger af kældergulv (såvel ikke sænkede som sænkede) samt de tilhørende funderingsniveauer for at kunne kvalificere risikoen for fremtidige sætninger nærmere.

Der vil også være særdeles nyttigt, at få opklaret tidspunktet for de foretagne sænkninger af kældergulvet, som grundlag for teknisk vurdering af fremtidig sætningsrisiko.

Fugtproblematik:

Vi finder, at der altid vil være en fugtproblematik i en kælder fra 1937, idet det ikke forventes, at der er udført udvendig isolering af kældervæggene. Det vides ikke hvorvidt der er udført omfangsdræn eller ej, og i givet fald om dette er virksom. Dette finder vi bør undersøges ved de ovenfor anbefalede undersøgelser.

Vi finder dog også, at risikoen for indsivende vand til gulvet er større såfremt kælderydervæggene ikke er ført til underside gulvkonstruktion inkl. lecanødder, end hvis fundamentet er dybere. Denne risiko kan dog ikke kvalificeres uden kendskab til vandspejl og jordbundsforhold. Det vides ikke om der er en dræning af nuværende kældergulve.

Fugtproblematikken på kældervægge, herunder bag forsatsvægge vurderes alt andet lige, at være uafhængig af manglende fundament, forudsat en fornuftig fugtteknisk afslutning af forsatsvæggene mod kældergulvet, uanset om dette er sænket eller ej."

Af rapport af 24/8 2020 udarbejdet af rådgivende ingeniør og geotekniker fremgår bl.a.:

"Undersøgelse og vurdering af funderingsforhold mv.

Indledning

Denne rapport har til formål at vurdere risiko for fremtidige skader som følge af tidligere sænkning af kældergulv, samt opstille eventuelle relevante forbedringsforslag.

...

Vurderingsgrundlag

Ejendommen er ifølge modtagne oplysninger opført i ca. 1937. Ejendommen er opført i 2 plan med fuld kælder som muret byggeri og med teltag.

Der er foretaget sænkning på ca. 10 cm af kældergulvet i en del af kælderen. Ifølge ejer er denne sænkning sket ca. 1985/1986. De anvendte klinker på kældergulvet underbygger dette.

Nuværende ejer har isat nye vinduer i 2016. Nuværende ejer har tillige udført sænkning af en mindre del af det usænkede kældergulv i 2019 i forbindelse med etablering af badeværelse. I den forbindelse er der foretaget understøbning af eks. vægge til mindst underside isolering.

Tekniske undersøgelser 28.07.2020.

Der er ikke tegn på reparationer/forskydninger i kældervæggene, såvel ydervægge som indvendige vægge. Der ses generelt mindre tegn på revnedannelser i facader, i øvrigt som anført i ovenstående referencer.

Til belysning af funderingen er der udført tekniske undersøgelser omfattende 2 punkter indvendigt samt 1 punkt udvendigt. Undersøgelserne omfatter registrering af konstruktionsopbygninger, håndboring med udførelse af styrkeforsøg samt udtagelse af prøver for geologisk bedømmelse og vandindhold (se vedlagte bilag 1). Undersøgelserne er udført som supplement til de ved badeværelsets etablering konstaterede forhold.

Gravning 1 (ved sydvestlige hjørne, usænket kældergulv, foto 1, 2):

Fliser og betongulv ca. 13 cm.

Fundamentsunderkant begge ydervægge ca. 17-18 cm under gulvoverside.

Moræneler ret fedt, ret fast. Vandindhold ca. 22 %. Styrke cv = ca. 90 kN/m².

Foto 1: Kælder G1. Vestlige hjørne i vaskerum.

Foto 2: Kælder G1. Vestlige hjørne i vaskerum.

Gravning 2 (ved sammenlagte rum ved sydøstfacade, sænket gulv, foto 3-5):

Fliser og betongulv ca. 12 cm.

Plastmembran ført ud til ydervæg og lidt op ad denne

Isolering ca. 50 mm blød isolering (Rockwool)

Letskinker ca. 8-10 cm (Ieca), fugtig.

Fundamentsunderkant ydervæg ca. 11-12 cm under gulvoverside, støbt mod/på intakt moræneler

Moræneler, ret fedt, ret fast. Vandindhold ca. 23 %. Styrke cv = ca. 110 kN/m².

Nuværende skillevæg mellem de to rum er udført som let skillevæg placeret ovenpå flisegulvet. Betongulvet er således gennemgående i de 2 rum. For bæring af etageadskillelse er der udført en bjælke bærende af på ydervæg og oprindelig indvendig bærende kældervæg fra sydøstfacade til nordvestfacade. Der er ikke tegn på revner omkring bjælkevederlag eller i oprindelig indvendig kældervæg.

På ydervæg er etableret forsatsvæg efter sænkning af kældergulv (før flisebelægning).

Ydervæg

20 mm isolering (rockwool)

Plastmembran, ført ned til overside betongulv (til underside klinker)

10 mm gipsplader.

Foto 3: Kælder. G2. Ved midterskillevæg ca. midt sydøstfacade.

Foto 4: Kælder. G2. Ved midterskillevæg ca. midt sydøstfacade.

Foto 5: Kælder. G2. Gulv og væg konstruktion ca. midt på sydøstfacade.

Gravning 3 (udvendigt ved sydøstfacade, ved kældervindue nærmest sydgavl, foto 6-8):

Fliser og sandfyld ca. 25 cm

Lerfyld/ler ca. 10-30 cm, stærkt varierende

Moræneler fra ca. 0,3-0,5 under fliseoverside. Ret fedt og ret fast. Vandindhold 22-23 %. Styrke c_v = ca. 110 kN/m².

Fundamentsunderkant ca. 110-112 cm under fliseoverside, svarende til ca. 14-15 cm under overside sænket kældergulv (kældergulvsniveau som ved G2).

Foto 6: G3 Udvendigt tæt ved sydlige hjørne på sydøstfacade.

Kældervæggens yderside viser klart, at vægdelen under terræn (i moræneleret) er støbt mod jord. Der er ikke udført dræning af kældervæggen og der er ikke tegn på omfangsdræn.

Foto 7: G3. Dybde af fundament.

Foto 8: G3. Kældervæg og jord set mod øst.

Foto 9: Kældervæg tæt ved G3.

Omtrent ud for skillevæg ses revnedannelse i kældervæggen. Revnens udseende indikerer tidligere reparationer og vurderes at være af ældre dato.

Vurdering

Det vurderes indledningsvist, at forholdene som belyst i de foretagne gravninger er repræsentative for hele det forsønkede område i kælderen mht. yderfundamenters placering i forhold til gulvkonstruktionen. Det skal dog bemærkes, at ydervægsfundamentet vurderes være beliggende dybere end beskrevet i Notat dateret 13.05.2019, [klagerens ingeniør] foto 3 (armeringsstangen ikke er vandret).

Det vurderes endvidere, at undersøgelserne af forsatsvæggen i kælderen er repræsentative for forsatsvæggene i rum med forsatsvægge.

I områder med usænket kældergulv er ydervægsfundamentet fundet til ca. 18 cm under overside betongulv og ca. 5-7 cm under underside kældergulv. Der er ikke udgravet under kældergulvet. Denne konstruktion var helt almindelig på tidspunkt for opførelse af bygningen.

I områder med sænket kældergulv findes underkant af ydervægsfundament generelt at være beliggende i ca. niveau med underside betongulv (ca. 11-12 cm under overside betongulv) og ca. 13-15 cm over underside isolering (forventet generelt udgravningsniveau under sænkede dele af kældergulvet).

Det trufne moræneler har gode styrkeegenskaber. Bæreevne af fundamenter på moræneler afhænger næsten udelukkende af vingestyrken c_v og ikke af fundamentets dybde. Moræneler med de aktuelle egenskaber betyder ligeledes, at der kun er meget begrænset sidetryk på kældervæggen.

Det vurderes derfor sandsynligt, at der har kunnet foregå udgravning og tilfyldning med isoleringsmaterialer ved sænkning af kældergulvet i 1985/1986 uden betydende bevægelser og sætninger i konstruktionen. Såfremt der ville være sket betydende bevægelser, ville det være forventeligt med væsentligere skader, der kan relateres til sætninger/differenssætninger, på murværket.

Efter etablering af nuværende betonplade og fliser er den vandrette stabilisering af ydervægsfundamentet genetableret og formentlig forbedret i forhold til oprindelig betongulv, grundet armering og øget betonkvalitet. Den nuværende gulvplade har endvidere i en relativ stor grad genetableret den lodrette bæreevne fra før sænkning af kældergulvet, trods udgravning for isolering.

Der ses ikke tegn på betydende bevægelser i facader eller i indvendige vægge der er usædvanlige for ejendomme af pågældende alder og konstruktion, eller efter den i ca. 1985/1986 udførte sænkning af kældergulve. Derfor vurderes der ikke have forekommet sætninger af betydning eller bæreevnesvigt under/efter udførelse den forsænkede gulvkonstruktion. Det skal bemærkes at risikoen for sætninger af betydende størrelse helt generelt aftager med konstruktionernes alder, og at risikoen er langt størst under/relativ kort tid efter de foretagne sænkninger af gulvkonstruktionerne.

Det vurderes derfor sammenfattende, at der ikke er risiko for betydende sætninger fremadrettet, grundet det sænkede kældergulv, **forudsat** uændrede forhold.

Det skal dog bemærkes, at fundamenter under ydervægge ikke overholder nuværende og dagældende funderingsnorms vejledninger, idet fundamentet ikke er ført under underside gulvkonstruktion i det forsænkede område, og at der næppe kan påregnes en regningsmæssig bæreevne med normale sikkerhed i henhold til nugældende funderingsnormer. Det skal ligeledes pointeres, at der ved eventuelle ændringer af nuværende gulvkonstruktion, vil skulle foretages ekstraordinære foranstaltninger, f.eks. understøbning til mindst lidt under underside udgravningsniveau.

Moræneleret er vurderet som værende ret fedt og med helt normalt vandindhold. Dette kan også ses i udgravningerne. Dette betyder at leret er meget tæt og kun tillader meget begrænsede vandmængder at passere. Endvidere er moræneleret bedømt som stærkt kalkholdigt. Endvidere at den nederste del af kældervæggen er støbt mod moræneler.

Disse forhold indikerer samstemmende, at der kun er meget begrænset vandtilførsel til kælderen via nedsivning langs kældervæggen, idet kalkindholdet ved stor nedsivning vil være markant mindre.

En understøbning til underside isolering vurderes derfor i bedste fald kun have meget ringe indflydelse på vandindsivningsrisiko under gulvkonstruktionen. Lokale udgravninger og tilfyldninger med sandmaterialer i forbindelse med ledninger vil dog betyde risiko for lokale indsivningsmuligheder. Det skal bemærkes, at de modtagne fotos af fugtforhold er fra 02.2020, og at disse ikke alene er ved ydervægge, hvilket måtte forventes med den aktuelle konstruktion. Det skal også bemærkes, at der i denne periode var usædvanlige nedbørsmængder, der kan have betydet ekstraordinær vandopstuvning omkring kælderen og som kan have givet påvirkninger via f. eks. rørgennemføringer/rørgrave.

Der er ikke sammenhæng med plastmembran under betongulv og plastmembran bag forsatsvæg. Der er således generel risiko for en mindre fugtopstigning i forsatsvægge via gulvpladen og kontakt til kældervæg. Alene den meget begrænsede isolering af kældervæggen (uden tætning udvendigt), som notorisk er kold og fugtig i kombination med en formentlig stedvist perforeret plastikmembran vil kunne give mindre fugtgennemslag.

Forsatsvæggens opbygning vurderes ikke at være unormal på etableringstidspunktet (1985/1986), dog med usædvanlig lille isoleringstykkelse."

Selskabets seniortaksator har i mail af 24/8 2020 til selskabets medarbejder bl.a. anført:

"Jeg har læst rapporten og min vurdering er følgende:

Fundering:

Som det fremgår af rapporten, kan der ikke konstateres sætningsskader, som kan henføres til funderingen, og den trufne moræneler. Dette stemmer overens med mine besigtigelser, hvor der ikke kunne konstateres sætningsrevner udover de smårevner, som var registreret i tilstandsrapporten. Derfor er det min vurdering at der udfra de trufne forhold ikke er nærliggende risiko for sætningsskader på ejendommen, udover hvad man kan forvente for et hus fra 1937.

Fugt i kælder:

Som det fremgår af vurderingen i rapporten vurderes den trufne fundering af kælderydervægge ikke at have medført øget fugtindtrængning i kælderen udover, hvad man må forvente i et hus fra 1937 med kælder. Kælderen er udført uden fugtsikring og omfangsdræn, og perioder med usædvanlige nedbørsmængder i vinteren 2019/2020 kan have medført ekstra ordinær vandopstuvning omkring kælderen, som kan have medført øget fugtpåvirkninger i kælderen.

Men det vurderes, at de konstaterede forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringen forstand, og det vurderes ej heller en nærliggende risiko herfor.

Oprindeligt er en sådan kælder opført til brug for vaskerum, opbevaring brændsel, fyrrum og andre diverse formål, men ikke beboelse. Tilbage i 1937 blev sådanne kældre opført uden en egentlig sikring mod fugt udefra, det var helt gængs og normal byggeskik på opførelsestidspunktet. Det er derfor forventeligt, at der i en sådan ældre kælder, kan være opfugtede vægge og gulve. Det anses ikke for værende en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3 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, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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 skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

19. Hvad dækker forsikringen ikke

...

- k Køberens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten. Sådanne forhold er således ikke omfattet af formuleringen »fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt«, jf. punkt 18.3."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1937 og har fuld kælder. Formentlig i 1980'erne blev der i omkring halvdelen af kælderen foretaget udgravning og sænkning af kældergulvet med ca. 10 cm. Der blev udført ny gulvkonstruktion med leca, isolering, plastmembran, beton og flisegulv. Der blev endvidere udført forsatsvægge med isolering og plastmembran på ydervægge.

Klageren overtog ejendommen den 1/11 2016. I 2018 påbegyndte han et arbejde i kælderen med at udvide badeværelset. I det areal, der skulle inddrages i det nye badeværelse, var der i forvejen sænket gulv, men det var der ikke i det eksisterende badeværelse. Gulvet i det eksisterende badeværelse skulle derfor sænkes, så gulvhøjden blev den samme i hele det nye badeværelse.

Klageren anmeldte den 12/3 2019, at hans murer havde konstateret, at der ikke var udført understøbning af ydervægsfundamenterne i forbindelse med den tidligere udførte sænkning af kældergulvet. Klageren kræver dækning for afhjælpningsomkostninger i forbindelse med den manglende understøbning/sokkel samt dækning for udgifter til advokat og teknisk rådgivning.

Klageren har anført, at den manglende understøbning af ydervægsfundamenter fører til dels ustabilitet og sætninger af konstruktionen, dels vand- og fugtindtrængen nederst ved kældervæggene. Den 27/2 2020 oplyste han til selskabet, at der nu – som forudsagt af hans ingeniør – var trængt vand ind i kælderen nederst langs kældervæggene. Der var endvidere konstateret brud på 6 gulvklinter, og en gammel sætningsskade i udvendig sokkel var blusset op på ny.

Klageren har anført, at den manglende understøbning væsentligt nedsætter ejendommens værdi, både byggeteknisk og i handel. Han har fremlagt en udtalelse fra en ejendomsmægler, der har vurderet, at udfordringerne med kælderen nedsætter ejendommens salgsværdi med ca. 20 %, svarende til ca. 800.000 kr. Klageren har også anført, at det nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, at det ifølge geoteknisk ingeniør vil kræve ekstraordinære foranstaltninger i relation til ydervæggene, hvis han på et tidspunkt f.eks. vil bryde gulvene op og efterisolere eller udlægge gulvvarme.

Selskabet har anført, at forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt.

Af ingeniørrapport af 13/5 2019 rekvireret af klageren fremgår det, at det – efter opbrydning af et mindre område af terrændækket i forbindelse med ombygningsarbejderne – kunne konstateres, at underkanten af fundamentet for kælderydervæggen ligger over overkanten af det eksisterende kældergulv. Ingeniøren har vurderet, at kælderydervæggen dermed mangler en vandret understøtning i bunden i forhold til jordtrykpåvirkningen udefra. Årsagen til, at der ikke er sket svigt, kan skyldes, at der er funderet i ler, som i visse situationer ikke påfører kælderydervæggen så stort et jordtryk. Der ses ældre revner i facader. Ingeniøren har vurderet, at der tidligere har været sætninger af det østlige hushjørne, som skyldes den ukorrekte fundering i kælder. Han kan ikke udelukke, at der over tid vil komme yderligere revner i facadevægge, hvis funderingsforholdene ikke udbedres. Selvom der på registreringstidspunktet ikke kunne konstateres nye revner i facaderne, så mangler kælderydervæggen en vandret understøtning fra terrændækket i kælder, hvilket skal genetableres af hensyn til bæreevnen for kælderydervæggen. Ingeniøren har også anført, at den opfugtede isolering i bunden af forsatsvægge er bevis for, at vand/fugt trænger ind under det eksisterende fundament og ind i bygningen. Der er risiko for skimmel og skader på bygningsdele. Ingeniøren har i sin konklusion anført, at kælderfundamenterne af de nævnte grunde skal understøbes.

Selskabets taksator har i mail af 17/10 2019 anført, at der i gavl, facade og sokkel ses ældre revner. Han har vurderet, at der ikke er sket udvikling i de 3 år, hvor klageren har ejet huset, og

at der er tale om sædvanlige svind- og bevægelsesrevner i et hus fra 1937. Taksator har anført, at omfanget af den anmeldte manglende understøbning i kælderen ikke er nærmere fastlagt. Han har videre anført, at han ikke fandt fugtskader, som er usædvanlige for en kælder fra 1937, og som kan henføres til sænkningen af gulvet. I mail af 12/3 2020 har taksator anført, at der udvendigt kunne ses små bevægelses- og svindrevner i sokkel/kælderydervæg, hvor klageren tidligere har fået repareret soklen. Der kunne videre ses, at der var trængt vand ind forneden på gipsvægge og ud på klinkegulvet, og han målte fugt i gipsvægge op til 50 cm højde. Han har vurderet, at fugtindtrængningen formentlig skyldes en kombination af meget regn, og at der ikke er udført fugtsikring af kælderydervæggene.

Af rapport af 24/8 2020 udarbejdet af rådgivende ingeniør og geotekniker fremgår det, at der blev foretaget prøveudgravninger to steder i kældergulvet og et sted udvendigt ved sydøstfacaden. I områder med usænket kældergulv blev der fundet ydervægsfundament til ca. 18 cm under overside af betongulv og ca. 5-7 cm under underside af betongulv, hvilket er en almindelig konstruktion på opførelsestidspunktet. I områder med sænket kældergulv sås underkant af ydervægsfundamenter generelt at være beliggende ca. i niveau med undersiden af betongulvet. Ingeniøren har vurderet, at disse fund er repræsentative for hele kælderen, og han har bemærket, at ydervægsfundamenter vurderes at være dybere beliggende end beskrevet i ingeniørrapport af 13/5 2019. Der blev langs fundamentet truffet moræneler med gode styrkeegenskaber, hvilket betyder, at der kun er et meget begrænset sidetryk på kældervæggen. Udgravningen og tilfyldningen af isoleringsmaterialer i 1985-1986 har derfor sandsynligt kunne foregå uden betydende bevægelser og sætninger i konstruktionen, idet der ellers forventeligt ville være væsentligere skader på murværket. Det er anført, at etableringen af den nuværende flisebelagte betonplade – med armering og forbedret betonkvalitet – har genetableret og formentligt forbedret den vandrette stabilisering af ydervægsfundamenterne og i relativt stor grad genetableret den lodrette bæreevne trods udgravning for isolering. Der ses ikke tegn på betydende og usædvanlige bevægelser i facader eller indvendige vægge, og det er vurderet, at der ikke er risiko for betydende sætninger fremadrettet forudsat ændrede forhold. Ingeniøren har dog bemærket, at fundamenter under ydervægge ikke overholder funderingsnormsvejledninger, idet fundamentet ikke er ført under undersiden af gulvkonstruktionen i det forsænkede områ-

de. Der kan næppe påregnes en regningsmæssig bæreevne med den normale sikkerhed i henhold til nugældende funderingsnormer. Ved eventuelle ændringer af den nuværende gulvkonstruktion vil der skulle foretages ekstraordinære foranstaltninger, f.eks. ekstra understøbning.

I rapporten af 24/8 2020 hedder det videre, at det trufne moræneler op mod kælderydervægge er meget fedt og tæt og kun tillader meget begrænsede vandmængder at passere. Moræneleret bedømmes stærkt kalkholdigt, hvilket indikerer, at der ikke sker stor nedsivning. Ingeniøren har vurderet, at en understøbning til undersiden af isoleringen i bedste fald kun vil have en meget ringe indflydelse på vandindsivningsrisikoen under gulvkonstruktionen. Lokale udgravninger og sandtilfyldninger i forbindelse med ledninger vil dog medføre risiko for lokale indsivningsmuligheder. Ingeniøren har bemærket, at fotos af fugtforhold fra februar 2020 ikke alene vedrører ydervægge, hvilket måtte forventes med den aktuelle konstruktion. Han har bemærket, at der i den periode var usædvanlige nedbørsmængder, som kan have medført ekstraordinær vandopstuvning og eventuel påvirkning via f.eks. rørgennemføringer/rørgrave. Han har anført, at der ikke er sammenhæng mellem plastmembranen i forsatsvægge og plastmembranen under betongulvet, men at forsatsvæggenes opbygning ikke er unormal på etableringstidspunktet (1985-1986) – dog udført med usædvanlig lille isoleringstykkelse.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 fremgår, at 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, revnedannelse, 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 skader" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at de anmeldte forhold opfylder forsikringens skadebegreb.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det omtvistede forhold - at der i 1980'erne er udført sænkning af gulvet i en del af kælderen, uden at ydervægsfundamenter blev understøbt - ikke uden videre opfylder forsikringens skadebegreb. Afgørende er, om der forefindes mangelfulde funderingsforhold, som har konstruktiv, negativ betydning for bygningen, så der af den grund foreligger en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko for fremtidig skade. Dette kan ikke godtgøres alene ved den af klageren fremlagte ejendomsmæglervurdering af 29/1 2020.

Nævnet bemærker, at mægleren i øvrigt har anført, at "... Det vil i min optik gøre ejendommen usælgelig, med mindre der gives et uforholdsmæssigt stort afslag for at køber skal påtage sig risikoen." Mægleren har således taget udgangspunkt i den usikkerhed/risiko, der forelå om skadeforholdenes betydning på tidspunktet for hans vurdering. I relation til dækning over ejerskifteforsikringen er det imidlertid klageren, der må bevise, at det anmeldte forhold konkret opfylder forsikringens skadebegreb.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er konstateret nævneværdige konstruktionsmæssige svigt i form af sætninger eller revner, som var til stede på overtagelsestidspunktet, og som kan henføres til mangelfulde funderingsforhold ved ydervægge. Det er heller ikke godtgjort, at der efter overtagelsen den 1/11 2016 er sket en nævneværdig revne- eller anden skadeudvikling. I rapport af 24/8 2020 har den rådgivende ingeniør og geotekniker vurderet – efter at have udført prøvegravninger for nærmere fastlæggelse af ydervægsfundamenternes dybde – at der ikke er risiko for betydende sætninger fremadrettet på grund af det sænkede kældergulv, forudsat uændrede forhold. Han har vurderet, at støbningen af den nuværende betonplade har genetableret den vandrette stabilisering af ydervægsfundamenterne.

Nævnet bemærker, at ombygningen af kældergulvet blev udført for mere end 30 år siden, og at det nuværende skadebillede må vurderes i forhold hertil. Nævnet finder det ikke bevist, at der er nærliggende risiko for skade som følge af fremtidige konstruktionsmæssige sætninger og svigt. Det forhold - at den rådgivende ingeniør og geotekniker har anført, at "der ved eventuelle ændringer af nuværende gulvkonstruktion, vil skulle foretages ekstraordinære foranstaltninger, f.eks. understøbning ..." - kan ikke føre til, at skadebegrebet må anses for opfyldt, når der er tale om en kælder fra 1937.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke i kælderen er konstateret fugtindtrængen, som ned-sætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende, intakte bygninger fra 1937 i almindelig god vedligeholdelsestand, og som går ud over, hvad der er anført i tilstandsrapportens punkt 5.2 og 5.4. Det er sædvanligt, at kældre af pågældende alder på grund af datidens byggemetoder ikke er beskyttet mod indtrængende grundfugt. Som sagen foreligger oplyst, har der efter klagerens overtagelse af ejendommen kun været ét tilfælde med egentlig vandindtrængen, hvilket var ultimo februar 2020 efter en meget regnfuld periode. Den rådgivende ingeniør og geotekniker har i rapport af 24/8 2020 anført, at "en understøbning til underside isolering vurderes ... i bedste fald kun at have meget ringe indflydelse på vandindsivningsrisiko under gulvkonstruktionen." Nævnet finder, at vandindsivningsrisiko ikke kan begrunde, at skadebegrebet må anses for opfyldt for så vidt angår funderingsforholdene ved kælderydervægge. Nævnet bemærker, at kælderen – der er fra 1937 - efter det oplyste ikke var godkendt til beboelse, da klageren købte ejendommen.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Da klageren ikke har bevist, at der forekommer dækningsberettigende skader på ejendommen, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at betale hans udgifter til advokat og rådgivende ingeniør.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

41.

94016

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings