

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. november 2020 blev i sag nr. 95049:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 21/3 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

På en ulovlig opført tilbygning er der konstateret, at den vestlige facade ikke hviler på et egentligt fundament. Bygningen er efterfølgende lovliggjort ved byggesag, hvori det fremgår, at bygningen for at være lovlig opført skal efterleve BR-98. Byggesag er vedlagt som bilag A

Bygningen er etableret ovenpå en tidligere fliseterrasse, og er generelt af dårlig håndværksmæssig kvalitet. Således er det – udover denne påklagede sag – konstateret at:

- tagkonstruktionen er ulovligt opført. Ejerskifteforsikringen er erkendt erstatningspligtige herfor.
- terrændækket er ulovligt, idet der hverken er sikring af fugtopstigning, radonsikring eller tilstrækkeligt isoleret. Denne del er ikke påklaget til forsikringen, da der i policen er forbehold for ulovlige terrændæk.

I forhold til nærværende sag er problemet, at bygningens facade og tagkonstruktion hviler på et, i øvrigt ulovligt, terrændæk og således ikke på et fundament. Terrændækket består af et ca. 10 cm tykt lag uarmeret beton, og vægten fra bygningen er således ikke ført til bæredygtig bund eller frostsikker dybde. Dette følger af vedlagte vurdering fra rådgivende ingeniør (Vedlagt som bilag B)

Denne sag påklages til ankenævnet, da forsikringsselskabet jf. den udvidede ejerskifteforsikring skal dække lovliggørelse af ulovligt opførte bygninger. Selskabet har til dato alene erkendt erstatning for etablering af en betonsokkel, men har afvist dækning af udbedring af funderingen.

Korrespondance med forsikringen er vedlagt som bilag C og D

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At forsikringsselskabet er erstatningspligtig for skaden, samt at erstatningen fastsættes til

- kr. 200.000 for udbedring af skaden, samt yderligere
- kr. 5000 for rådgivning og tegninger i forbindelse med sagkyndig vurdering hos [rådgivningsfirma] (faktura vedlagt som bilag E)
- rimelige omkostninger ifm. sagkyndig vurderinger hos ingeniør ..., herunder særligt udarbejdelsen af notat vedlagt som bilag B. Omkostninger forventes at være 5-6.000 kr."

Klageren har i meddelelse af 31/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har i dag uploadet et bilag F: Regning på kr. 5.287,50 fra ingeniør ..., som dokumentation for afholdte omkostninger i forbindelse med udarbejdelsen af bilag B. Således præciseres kravet mod forsikringsselskabet hermed."

Selskabet har i brev af 2/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"1. Indledning

Sagen vedrører spørgsmålet om lovligheden af fundamentet på en tilbygning fra 1994, som en tidligere ejer har fået lovliggjort i 2003.

Klager har tidligere fået behandlet en klage ved Ankenævnet for Forsikring, som bl.a. vedrørte taget på samme tilbygning (sag 92726). Der fremsendes derfor kun de bilag, som specifikt vedrører nærværende klage.

2. Forløb

Klager har d. 10. februar 2019 fremsendt en skadeanmeldelse vedrørende tilbygningens gulv/terrændæk, bilag 1.

Klager har efterfølgende accepteret, at ejerskifteforsikringens udvidede dækning indeholder en undtagelse vedrørende terrændæk, hvorfor anmeldelsen/klagen nu alene vedrører spørgsmålet om funderingens lovlighed.

Dansk Boligforsikring har besigtiget ejendommen d. 23. juli 2019. Fotos fra besigtigelsen fremlægges som bilag 2.

Til brug for Ankenævnets behandling af sagen er der efterfølgende udarbejdet et notat, som fremlægges som bilag 3.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Dansk Boligforsikring har afvist, at fundamentet skulle være ulovligt, da bygningsreglementet alene indeholder funktionskrav til bygningens fundering, og da bygningens historik viser, at der ikke er nogen risiko for, at der vil kunne opstå skader som følge af bevægelser i jordbunden.

Bygningsreglementet indeholder ingen krav vedrørende udformningen af bygningers fundament. Det er alene et krav, at funderingen er egnet til at hindre skader som følge af bevægelser i jordbunden.

Bygningen er i 1994 udført som erstatning for en glasoverdækning, og antages at være opført på allerede eksisterende terrændæk/fundament, som stammer fra 1954 – 1959. Der henvises til gennemgangen i bilag 3.

Der er enighed om, at der ikke er sket skader på ydervægge, terrændæk eller fundament, og klagen vedrører derfor alene spørgsmålet om lovligheden.

Det bemærkes, at Dansk Boligforsikring ikke er bekendt med klagers planer for renovering/ombygning af tilbygningen. Det kan ikke udelukkes, at der ved en ændring af konstruktionerne kan være behov for en forstærkning af fundamentet."

Klageren har i brev af 7/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring afviser erstatning ud fra en argumentation om, at i) funderingen til tilbygningen har ikke medført synlige skader på bygningen, samt ii) at de mener at der 'er enighed om, at der ikke er sket skader på ydervægge, terrændæk eller fundament, og klagen vedrører derfor alene spørgsmålet om lovligheden.'

Mine kommentarer hertil følger herunder.

Ad i): Der er to formuleringer i forsikringsbetingelserne, hvorudfra Dansk Boligforsikring er forpligtet til at udbetale erstatning for skaden. Dels ud fra betingelsernes afsnit 3.1 vedr. risikoen om at der er *'fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele'*. Dels ud fra betingelserne i den udvidede ejerskifteforsikring afsnit 16.1 *'Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlig forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.'*

Ud fra det tidligere tilsendte notat fra ingeniør ... er begge forhold opfyldt.

Dels er det ... vurdering, at forholdet vil give anledning til en K3 vurdering i husets tilstandsrapport, såfremt den byggesagkyndige havde været opmærksom på forholdet. En K3 er defineret således, at det vil give nærliggende risiko for skader. Definitionen på en K3 skade er som følger: *'Kritiske skader – Er skader som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Det risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.'* Således må skaden være dækket af formuleringen i afsnit 3.1

Endvidere er det ingeniørens entydige vurdering, at bygningens fundament er opført ulovligt på opførelses- og godkendelsestidspunktet.

Dansk Boligforsikring søger at argumentere ud fra en betragtning om at funderingen må være lovligt opført idet der endnu ikke er kommet afledte skader på bygningerne. Som forsikringens svar læses, er der ikke et eneste argument for at konstruktionen skulle være lovlig på opførelsestidspunktet. Jeg må generelt henvise til ingeniør ... notat, hvori det ud fra en konkret vurdering af bygningen og dens last på terrændækket vurderes at konstruktionen både var – og er – ulovligt opført iht. BR-98.

Endelig skal bemærkes, at Dansk Boligforsikrings vurdering af fundamentet synes at bero på en lægmands vurdering. Den af Dansk Boligforsikring udsendte vurderingsmand var efter eget udsagn tømrer uden yderligere byggeteknisk uddannelse, hvorfor den medsendte vurdering i høj grad mangler faglig validitet ift. den af ingeniør ... udarbejdede vurdering. Af formentlig samme årsag har Dansk Boligforsikring ikke fundet anledning til at redegøre for kompetencerne hos den person, som har foretaget deres vurdering af sagen.

Ad ii): Jeg må afvise, at der skulle være enighed om, at der ikke er skader på fundamentet. Jeg henviser til billederne nedenfor, hvor det fremgår at der er i) hul i den øverste del af fundamentet, ii) en revne, hvor fundamentet er ved at blive skubbet ud. Det er skubbet ca. 1 cm ud pt. Det bemærkes, at denne skade er ved at ske netop hvor afstanden mellem tilbygningen og den gamle fundamentskant er størst. Der må derfor vurderes høj risiko for sætningsskader, hvis konstruktionen ikke lovliggøres og forstærkes. Hullet i fundamentet og revnen har indtil for nylig været delvis skjult bag beplantning.

Med ovenstående argumenter fastholdes de hidtidige krav om dækning og skadesudbetalinger.

Endelig skal bemærkes, at Dansk Boligforsikring i denne sag bevidst har trukket sagen i langdrag og således først mere end 3 uger efter deadline for den 3. rykker fra Ankenævnet fik afsendt bemærkninger til denne sag. Ankenævnet opfordres til at sende sagen til afgørelse, hvis Dansk Boligforsikring igen bryder de af Ankenævnets fastsatte frister."

Selskabet har i brev af 10/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har som noget nyt gjort gældende, at der skulle være sket skader på fundamentet, og det er klagers opfattelse, at fundamentet er ved at blive skubbet ud.

Besigtigelseskonsulenten har gennemgået de nye billeder klager har fremlagt, og han oplyser, at der er alene tale om nogle ubetydelige skader på betonen, som er opstået, hvor der tidligere har været en terrasse/lævæg, samt en del beplantning, som klager nu har fjernet.

Terrasse/beplantning/lævæg har været der i mange år, og beton fundamentet har været skjult bag beplantning og terrasse. T.v. ses fotos fra besigtigelsen, som viser det sted, som klager nu har ryddet.

Terrasse og lævæg har været fastgjort i betonfundamentet, og de skader som klager nu mener skyldes sætninger, stammer fra den fjernede fastgørelse.

Det er forventeligt, at der vil være behov for mindre reparationer af den tidligere skjulte betonvæg, når beplantning m.m. fjernes. Der er intet der tyder på, at der skulle være sket sætninger.

T.v. ses terrassen, som den så ved besigtigelsen. Det ses at den bjælke som bærer strøerne er fastgjort til betonfundamentet. Denne konstruktion har klager nu fjernet, jf. klagers nye foto nedenfor.

Klagers foto viser alene et mindre hul i betonen, hvor der tidligere har stået en væg, samt en mindre vandret revne i pudslaget. Der er ingen tegn på, at der skulle være bevægelser i fundamentet, hverken vandrette eller lodrette.

Det fastholdes, at der ikke er konstateret skader på fundament eller terrændæk, som indikerer, at konstruktionen ikke skulle have den fornødne styrke/bæreevne eller, at der skulle være risiko for sætninger. Konstruktionerne har understøttet vægten af udestuen i mange år uden, at der er sket skader. Bygningsreglementets funktionskrav er dermed også opfyldt."

Klageren har i brev af 14/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har i indlæg af 10. juli 2020 fortsat afvist erstatning.

Vedrørende forsikringens vurdering af senest fremsendt dokumentation af i) hul i den øverste del af fundamentet, ii) revne, hvor fundamentet er ved at blive skubbet ud. Forsikringen har ikke henvendt sig for muligheden for en ny besigtigelse. Forsikringen konstaterer uden nogen yderligere dokumentation, at *'Terrasse og lævæg har været fastgjort i betonfundamentet, og de skader som klager nu mener skyldes sætninger, stammer fra den fjernede fastgørelse.'* Dette er endnu et eksempel på usaglig og udokumenterede vurderinger fra Forsikringsselskabet i denne sag. Terrassen er ikke fjernet, som billedet nedenfor dokumenterer. Hullet i betonfundamentet ses midt i billedet ca. en meter fra terrassekonstruktionen og er opstået uden nogen form for indgreb i konstruktionen. Det er således fortsat vurderingen, at denne skade sker netop hvor afstanden mellem tilbygningen og den gamle fundamentskant er størst. Der må derfor også af denne årsag vurderes høj risiko for sætningsskader, hvis konstruktionen ikke lovliggøres og forstærkes.

Det skal igen bemærkes, at forsikringens indlæg i denne sag generelt må vurderes som partsindlæg og uden dokumentation for at forsikringen har saglige kompetencer omkring funderingskonstruktioner. Det er således påfaldende, at Dansk Boligforsikring fortsat ikke finder anledning til at redegøre for – med angivelse af navn, uddannelse og kompetencer – som udfører de konstruktionsmæssige vurderinger i denne sag. Det er formentlig reelt er den underskrivende jurist ..., som pva. Dansk Boligforsikring agerer den unavngivne 'Besigtigelseskonsulent'.

På denne baggrund må det tidligere fremsendte notat fra ingeniør ... lægges afgørende til grund for ankenævnets vurdering af denne sag. Ingeniøren er dels uvildig ift. denne sag og dels har ... de objektivt nødvendige kompetencer til sagligt at vurdere sagen.

Med ovenstående argumenter fastholdes fortsat de hidtidige krav om dækning og skadesudbetalinger.

Endelig skal igen bemærkes, at Dansk Boligforsikring trækker denne sag i langdrag og systematisk har brudt de af Ankenævnets fastsatte frister hele 6 gange i denne sag. Ankenævnet opfordres fortsat til at sende sagen til afgørelse, hvis Dansk Boligforsikring igen bryder de fastsatte frister."

Selskabet har i brev af 4/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager oplyser, at man ikke har fjernet terrassekonstruktionen, hvorfor dette ikke er forklaringen på det hul som ses i betonen.

Det må dog fastholdes, at det hul, som ses i betonen, med sikkerhed ikke er opstået som følge af sætninger i konstruktionerne hverken lodrette eller vandrette.

Ankenævnet for Forsikring

6.

95049

Det ses, at væggen på den ene side af hullet tidligere har været malet, hvorfor det må fastholdes at hullet mest sandsynligt kan forklares med, at der tidligere har været monteret noget i væggen.

Der er ikke tale om en nyopstået skade men derimod om et gammelt hul i betonen. Der ses tydelige mosbegrøninger, som viser, at hullet har været der i mange år.

Det fastholdes, at de huller i betonen som har vist sig efter, at klager har ryddet bevoksningen, ikke kan tages som udtryk for, at der skulle pågå aktive sætninger eller, at konstruktionerne under udestuen/ tilbygningen ikke skulle være stabile."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder faktura af 22/7 2019 fra et rådgivningsfirma på 5.000 kr. inklusive moms vedrørende udarbejdelse af tegninger i forbindelse med udbedring af sokkel på tilbygningen og faktura af 31/3 2020 fra et rådgivende ingeniørfirma på 5.287,50 kr. inklusive moms i forbindelse med udarbejdelse af notat vedrørende fundering af tilbygning, herunder gennemgang af byggesagsakter. Et uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af mail af 24/5 2019 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Hvis den løsning vores besigtigelseskonsulent foreslår, effektivt kan sikre konstruktionen mod indtrængende fugt (fugtskader og fugtgener), så er den også i overensstemmelse med bygningsreglementet. Tagpap bruges som bekendt i mange andre bygningskonstruktioner til netop sikring mod indtrængende fugt, så vi må principielt fastholde, at løsningen fuldt lovligt kan udføres.

Om du så ønsker en sådan løsning, er en helt anden sag. Vi har ikke noget ønske om at påtvinge dig en bestemt løsning – men vi opgør erstatningen iht. den billigste lovlige og fagmæssigt forsvarelige udbedring af den anmeldte skade.

I det materiale du har fremsendt, er der overslagsmæssigt regnet med en samlet pris på kr. 26.500.

Mit forslag vil være, at vi, med henblik på at få sagen afsluttet i mindelighed, kulancemæssigt opgør erstatningen til dette beløb således, at der efter fradrag af selvriskoen kan udbetales kr. 21.500 til fuld og endelig afgørelse af forholdet. Det står dig så frit for, at lade forholdet udbedre, iht. den løsning du ønsker.

Erstatningen udbetales iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.5, når der er sket udbedring og vi har modtaget kopi af fakturaen.

Lad mig venligst vide, om sagen kan afsluttes på dette grundlag."

Af mail af 9/6 2019 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

7.

95049

"Jeg har ikke svaret på denne, da jeg har afventet en faktura på rådgivning i forbindelse med sagen. Jeg har fortsat ikke modtaget den, men byggerådgivningsomkostninger i forbindelse med sagen vil andrage 4000 kr. + moms, som jeg forventer dækkes i forbindelse med sagen.

Endvidere er de angivne priser i 'sokkel tilbygning ny' angivet uden moms. Det samlede forsikringskrav i denne sag er derfor:

Udbedring af skade jf. kompromisforslag (inkl. moms): 33.125,-

Skaderamte byggerådgivning: (inkl. moms): 5.000,-

Fradrag af selvrisiko: 5000,-

Jeg kan på ovenstående baggrund alene acceptere en erstatningsopgørelse på kr. 33.125 efter fradrag af selvrisiko. Såfremt I kan acceptere denne løsning kan sagen afsluttes på dette grundlag."

Af mail af 11/6 2019 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg kan ikke se, at vi har modtaget noget materiale fra nogen (navngiven) rådgiver, og jeg mener heller ikke, at betingelserne for at få dækket sådanne udgifter, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2, er opfyldt.

Når jeg foreslog dækning iht. det prisoverslag du har fremsendt, var det ment som et oplæg til en mindelig løsning. Det er stadig vores opfattelse, at den af ... foreslåede løsning vil kunne sikre konstruktionen mod fugtgener/fugtskader jf. BR-s-98, kap. 4.1.2.

Jeg kan ikke ud af det fremsendte se, om overslaget er med eller uden moms, og så må man jo som hovedregel gå ud fra, at der er tale om inkl. moms priser (i forbrugerforhold).

Hvis du fremsender en faktura på min. kr. 33.125 inkl. moms kan jeg dog acceptere, at der kulan-cemæssigt udbetales erstatning med op til kr. 28.125 efter fradrag af selvrisiko. Selvfølgelig under den forudsætning, at vi så kan afslutte sagen fuldt og endeligt."

Af notat af 12/3 2020 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"1.1 Formål

Formålet med nærværende notat er, at vurdere den utilstrækkelige fundering af vestfacade i tilbygning. Tilbygningen er opført ulovligt, angiveligt i 1994, men ansøgt lovliggjort i 2003, og efterfølgende godkendt af ... Kommunes bygningsmyndighed.

...

Ved besigtigelsen var der foretaget en ophugning i terrændækket.

Efterfølgende er der blevet foretaget yderligere ophugning samt afsøgning med armeringssøger, uden at der er fundet armering, hvorfor det må konstateres at terrændækket er uarmeret.

1.2 Beskrivelse af tilbygningen

Tilbygningen er udført med fladt tag af bjælkespær, der understøttes af henholdsvis den oprindelige murede vestgavl og bjælke i forkant henover tilbygningens vestfacade. Hvorledes bjælken i

forkant understøttes er uklart, men den kan næppe undgå, at belaste facaden. Det er muligvis bjælke og dampør fra terrasseoverdækning udført i 1965, der er blevet genanvendt helt eller delvist, kombineret med en mellemunderstøttende træstolpe. Se nedenfor:

...

Det vurderes, at stolpen midt i faget er bærende. (Er ikke vist ovenfor)

Tilbygningens vestfacade er stillet på et ca. 0.1 m tykt terrændæk af uarmeret beton der fortsætter ud til den skråtstillede støttemur.

1.3 Vurdering af om funderingen af tilbygningens vestfacade overholder BR98

BR-S 98 4.1.4:

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

Den bærende stolpe midt i faget er placeret oven på terrændækket, der igen er placeret på fyld og er dermed ikke ført til bæredygtig bund, som BR-S 98 foreskriver. Det vil ikke være muligt, at efterwise, at terrændækket eventuelt skulle kunne føre last ud til fundamenterne, idet dækket er uarmeret og i øvrigt næppe er forbundet til den oprindelige bygnings fundamenter. Uarmerede bærende betondæk med den givne tykkelse accepteres kun ved mindre spændvidder, typisk under 1 m, hvilket er meget langt fra den aktuelle spændvidde.

Terrændækket er, på grund af den udvendige eksponering, ikke ført til frostsikker dybde, hvorfor der vil være risiko for frosthævning.

Det vurderes således, at vestfacaden i tilbygningen ikke er funderet i henhold til gældende regler på tidspunktet for lovgivningen i 2003, idet der ikke er udført et egentligt fundament under facaden.

Det vil sige, at der ikke er frostsikret tilstrækkeligt, lige som der heller ikke er funderet på bæredygtig bund.

Der er ved det nærværende ikke taget stilling til øvrige forhold, som f.eks. varmeisolering, herunder den væsentlige kuldebro det gennemgående terrændæk fra indvendig side til det fri medfører.

1.4 Forslag til udbedring

Forholdet ville kunne afhjælpes /lovliggøres ved, at ramme 3 minipæle af stål og støbe en fundamentsbjælke, ført til frostfri dybde, hen over pælene. Dette anslås, at kunne udføres for et beløb i størrelsesordenen kr. 160.000 ekskl. moms (kr. 200.000 inkl. moms) og omfatter:

- Midlertidig demontering af facade og midlertidig afstivning af tag,
- lokal frihugning af betondæk, udgravning og bortkørsel af beton og jord,
- anstilling af rammemaskine,
- ramning og udstøbning af pæle,
- armering og støbning af fundamentsbjælke,
- opmuring og isolering af facadesokkel,
- tilfyldning med friktionsmateriale,
- retablering af terrændæk,

- tilpasning og genopstilling af facade,
- udarbejdelse af myndighedsprojekt og projekt for indhentning af priser og for udførelse,
- tilsyn med arbejdets udførelse.

Udgifter til en eventuelt forudgående geoteknisk undersøgelse er ikke medtaget.

1.5 Vurdering af hvad der ville blive anført i en tilstandsrapport, i forbindelse med et almindeligt huseftersyn ved hussalg:

Det vurderes, at det i en eventuel huseftersynsrapport, ville blive anført, at tilbygningens vestfacade ikke er funderet tilstrækkeligt og ikke er sikret tilstrækkeligt mod frosthævninger og dermed ikke opfylder de regler der var gældende på tidspunktet for lovgivningen.

Klassificeringen vil formentlig være K3."

Af notat fra selskabets konsulent fremgår bl.a.:

"Sagen vedrører en tilbygning, som i 1994 formodes opført på et eksisterende betondæk/fundament.

Ved gennemgang af byggemappen for ejendommen ses det, at der på tidspunkt omkring 1954 – 1959 er etableret et repos udenfor vestgavlen, som er bygget op bag et kraftigt fundament støbt i beton.

...

I 1965 søges der om tilladelse til etablering af en overdækket terrasse, som iht. byggesagen skal udføres med tag af armeret glas.

...

Overdækningen placeres der, hvor der senere opføres en tilbygning, og det kan ikke udelukkes, at en del af tilbygningen stammer overdækningen fra 1966.

...

I 2003 søges der om lovgivning af en tilbygning som skulle være opført i 1994, beskrevet under 1) nedenfor

Undertegnede ansøger herved på vegne af skødehaver bygningsmyndigheden accept af allerede udførte bygningsarbejder.

1)

Ejer af ejendommen har udvidet stueetagen jf. plantegning med en spisestue (i alt 18 m² brutto) i tilknytning til køkken.

Tilbygning er opført i 1994 på isoleret betondæk, 120 mm.

Parketgulv på strøer.

Tagkonstruktion er udført som tømmerkonstruktion med 250 mm isolering,

Ventileret hulrum

Krydsfiner

Tagpap

Afvanding til eksist. Kloak

Vægge/brystninger er udført i træ med 250 mm isolering.

Ruder er 3-lagsruder.

...

Tilbygningen er udført som en let konstruktion. Mod syd (ovenfor) ses fundamentet som delvis er placeret under brystningsmuren.

Mod nord (tv) ses flisebelægning på betondækket mellem tilbygningen og det skrå fundament.

Konklusion:

Bygningsreglementet (BR-s-85 og BR-s-98) indeholder følgende krav til bygningens fundering i kap. 4.1.4:

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

Der er altså tale om funktionskrav, og der stilles ikke særlige krav til funderingens udformning.

Tilbygningen står antageligt på det betondæk og fundament, som blev udført på et tidspunkt i 1950'erne (mellem 1954 og 1959).

I 1966 blev der givet tilladelse til, at der kunne udføres en glasoverdækning, og siden 1994 har der været en egentligt lukket tilbygning/udestue med et let vinduesparti placeret på terrændækket. Dækket har således båret vægten af glastag og stolper i 54 år og i de sidste 26 år, har konstruktionerne været uforandrede.

Der er enighed om, at vi ikke ser skader på terrændæk eller tilbygning, som antyder sætninger/bevægelser i jordbunden. Der er ingen revner eller skævheder.

Fundamenter har to væsentlige opgaver:

- 1) At sikre at husets last føres til bæredygtige lag uden for store sætninger
- 2) At sikre mod varierende påvirkninger (bevægelser) hidrørende fra årstidsvarierende fugt og frost.

Ad 1)

Da det er almindeligt kendt, at de største sætninger altid vil forekomme umiddelbart efter opførelsen kan det uden videre slås fast, at husets last er ført til bæredygtig grund. Efter 26 år vil bygningen have konsolideret sig.

Ad 2)

Frosthævninger sker uafhængigt af belastningen, så her kan vi tillade os at se på historikken helt tilbage til 1959. Når der ikke efter mere end 60 år ses nogen tegn på revneskader i betondækket, må konstruktionen betragtes som sikret mod frost. Formentligt fordi jorden under dækket ikke er fugtig eller frostfølsom.

Uanset om vi tager udgangspunkt i at bygningen er opført i 1994 (BR-s-85) eller at den er lovliggjort i 2003 (BR-s-98), er bygningsreglementet krav jf. kap. 4.1.4 opfyldt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.6

Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

...

3.6.2

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.

Nævnet udtaler:

Sagen vedrører en tilbygning fra 1994, som er lovliggjort i 2003 af en tidligere ejer. Klageren overtog ejendommen den 1/3 2018. Han er utilfreds med, at selskabet har afvist at dække udbedringen af et ulovligt opført fundament. Han har blandt andet anført, at problemet er at "bygningens facade og tagkonstruktion hviler på et, i øvrigt ulovligt, terrændæk og således ikke på et fundament. Terrændækket består af et ca. 10 cm tykt lag uarmeret beton, og vægten fra

bygningen er således ikke ført til bæredygtig bund eller frostsikker dybde. Dette følger af vedlagte vurdering fra rådgivende ingeniør ..." Han har endvidere anført, at der er konstateret skader på fundamentet, at der er nærliggende risiko for skade, og at hans rådgivende ingeniør har vurderet, at forholdet vil give anledning til en K3 anmærkning i ejendommens tilstandsrapport.

Han kræver, at selskabet udbetaler erstatning til lovliggørelse af konstruktionen med 200.000 kr. Herudover kræver han, at selskabet dækker hans omkostninger til rådgivning og udarbejdelse af tegninger i forbindelse med udbedring af sokkel på tilbygningen med 5.000 kr., og rimelige omkostninger i forbindelse med sagkyndige vurderinger hos et rådgivende ingeniørfirma, herunder notat af 12/3 2020 med 5.287,50 kr.

Selskabet har afvist at fundamentet skulle være ulovligt, da bygningsreglementet alene indeholder funktionskrav til bygningens fundering, og da bygningens historik viser, at der ikke er nogen risiko for, at der vil kunne opstå skader som følge af bevægelser i jordbunden. Selskabet har endvidere anført, at "der ikke er konstateret skader på fundament eller terrændæk, som indikerer, at konstruktionen ikke skulle have den fornødne styrke/bæreevne eller, at der skulle være risiko for sætninger. Konstruktionerne har understøttet vægten af udestuen i mange år uden, at der er sket skader. Bygningsreglementets funktionskrav er dermed også opfyldt".

Af notat af 12/3 2020 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår det blandt andet, at "Formålet med nærværende notat er, at vurdere den utilstrækkelige fundering af vestfacade i tilbygning. Tilbygningen er opført ulovligt, angiveligt i 1994, men ansøgt lovliggjort i 2003, og efterfølgende godkendt af ... Kommunes bygningsmyndighed", og at "Tilbygningen er udført med fladt tag af bjælkespær, der understøttes af henholdsvis den oprindelige murede vestgavl og bjælke i forkant henover tilbygningens vestfacade. Hvorledes bjælken i forkant understøttes er uklart, men den kan næppe undgå, at belaste facaden. Det er muligvis bjælke og damprør fra terrasseoverdækning udført i 1965, der er blevet genanvendt helt eller delvist, kombineret med en mellemunderstøttende træstolpe. ... Det vurderes, at stolpen midt i faget er bærende. (er ikke vist ovenfor). Tilbygningens vestfacade er stillet på et ca. 0.1 m tykt terrændæk af uarmeret beton

der fortsætter ud til den skråtstillede støttemur". Det fremgår endvidere, at "*BR-S 98 4.1.4: Fundering skal ske til frostsikker dybde og bæredygtig bund eller på anden måde, så der ikke opstår skader som følge af bevægelser i jordbunden*". Den bærende stolpe midt i faget er placeret oven på terrændækket, der igen er placeret på fyld og er dermed ikke ført til bæredygtig bund, som BR-S 98 foreskriver. Det vil ikke være muligt, at eftervise, at terrændækket eventuelt skulle kunne føre last ud til fundamenterne, idet dækket er uarmeret og i øvrigt næppe er forbundet til den oprindelige bygnings fundamenter. Uarmerede bærende betondæk med den givne tykkelse accepteres kun ved mindre spændvidder, typisk under 1 m, hvilket er meget langt fra den aktuelle spændvidde. Terrændækket er, på grund af den udvendige eksponering, ikke ført til frostsikker dybde, hvorfor der vil være risiko for frosthævning. Det vurderes således, at vestfacaden i tilbygningen ikke er funderet i henhold til gældende regler på tidspunktet for lovgivelsen i 2003, idet der ikke er udført et egentligt fundament under facaden. Det vil sige, at der ikke er frostsikret tilstrækkeligt, lige som der heller ikke er funderet på bæredygtig bund. Der er ved det nærværende ikke taget stilling til øvrige forhold, som f.eks. varmeisolering, herunder den væsentlige kuldebro det gennemgående terrændæk fra indvendig side til det fri medfører". Af notatet fremgår det videre, at "Det vurderes, at det i en eventuel huseftersynsrapport, ville blive anført, at tilbygningens vestfacade ikke er funderet tilstrækkeligt og ikke er sikret tilstrækkeligt mod frosthævninger og dermed ikke opfylder de regler der var gældende på tidspunktet for lovgivelsen. Klassificeringen vil formentlig være K3".

Af notat fra selskabets konsulent fremgår det blandt andet, at "I 2003 søges der om lovgivelse af en tilbygning som skulle være opført i 1994, ... Bygningsreglementet (BR-s-85 og BR-s-98) indeholder følgende krav til bygningens fundering i kap. 4.1.4: *Fundering skal ske til frostfri dybde og bæredygtig bund eller på anden måde, så der ikke opstår skader som følge af bevægelser i jordbunden*. Der er altså tale om funktionskrav, og der stilles ikke særlige krav til funderingens udformning. Tilbygningen står antageligt på det betondæk og fundament, som blev udført på et tidspunkt i 1950'erne (mellem 1954 og 1959). I 1966 blev der givet tilladelse til, at der kunne udføres en glasoverdækning, og siden 1994 har der været en egentligt lukket tilbygning/udestue med et let vinduesparti placeret på terrændækket. Dækket har således båret

vægten af glastag og stolper i 54 år og i de sidste 26 år, har konstruktionerne været uforandrede. Der er enighed om, at vi ikke ser skader på terrændæk eller tilbygning, som antyder sætninger/bevægelser i jordbunden. Der er ingen revner eller skævheder. Fundamenter har to væsentlige opgaver: 1) At sikre at husets last føres til bæredygtige lag uden for store sætninger 2) At sikre mod varierende påvirkninger (bevægelser) hidrørende fra årstidsvarierende fugt og frost. Ad 1) Da det er almindeligt kendt, at de største sætninger altid vil forekomme umiddelbart efter opførelsen kan det uden videre slås fast, at husets last er ført til bæredygtig grund. Efter 26 år vil bygningen have konsolideret sig. Ad 2) Frosthævninger sker uafhængigt af belastningen, så her kan vi tillade os at se på historikken helt tilbage til 1959. Når der ikke efter mere end 60 år ses nogen tegn på revneskader i betondækket, må konstruktionen betragtes som sikret mod frost. Formentligt fordi jorden under dækket ikke er fugtig eller frostfølsom. Uanset om vi tager udgangspunkt i at bygningen er opført i 1994 (BR-s-85) eller at den er lovliggjort i 2003 (BR-s-98), er bygningsreglementet krav jf. kap. 4.1.4 opfyldt".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Forsikringens basisdækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved fundamentet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at de skader, der er konstateret på fundamentet, er af en karakter, der har betydning for husets stabilitet eller indebærer risiko for svigt i husets konstruktioner. Nævnet har også lagt vægt på, at konstruktionen under tilbygningen har været stabil i mange år, uden at der er sket skade, og at selskabets konsulent på baggrund af sin besigtigelse har anført, at "Dækket har således båret vægten af glastag og stolper i 54 år og i de sidste 26 år, har konstruktionerne været uforandrede. Der er enighed om,

at vi ikke ser skader på terrændæk eller tilbygning, som antyder sætninger/bevægelser i jordbunden. Der er ingen revner eller skævheder".

Det, at klagerens rådgivende ingeniør har anført, at "Det vurderes, at det i en eventuel huseftersynsrapport, ville blive anført, at tilbygningens vestfacade ikke er funderet tilstrækkeligt og ikke er sikret tilstrækkeligt mod frosthævninger og dermed ikke opfylder de regler der var gældende på tidspunktet for lovliggørelsen. Klassificeringen vil formentlig være K3", kan ikke føre til andet resultat.

Forsikringens udvidede dækning

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.1, at forsikringen dækker, "Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet", og at "Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne". Det fremgår også, at "Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at fundamentet er konstrueret på en sådan måde, at det udgør et ulovligt forhold i henhold til gældende bygningsreglement på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække forholdet over ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i henhold til kapitel 4.1.4 i såvel BR85 og BR98 er et krav, at "Fundering skal ske til frostfri dybde og bæredygtig bund eller på anden måde, så der ikke opstår skader som følge af bevægelser i jordbunden", og at selskabets konsulent på baggrund af sin besigtigelse har vurderet, at husets last er ført til bæredygtig grund, og at bygningen efter 26 år vil have konsolideret sig, samt at konstruktionen må betragtes som sikret mod frost, når der ikke efter mere end 60 år ses nogen tegn på revneskader i betondækket. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at fundamentet er konstrueret på en sådan

Ankenævnet for Forsikring

16.

95049

måde, at der opstår skader som følge af bevægelser i jordbunden. Nævnet har hertil lagt vægt på, at konstruktionen under tilbygningen har været stabil i mange år, uden, der er sket skade, og at selskabets konsulent på baggrund af sin besigtigelse har anført, at "Dækket har således båret vægten af glastag og stolper i 54 år og i de sidste 26 år, har konstruktionerne været uforandrede. Der er enighed om, at vi ikke ser skader på terrændæk eller tilbygning, som antyder sætninger/bevægelser i jordbunden. Der er ingen revner eller skævheder".

Det som klageren i øvrigt har anført – herunder notat af 12/3 2020 fra et rådgivende ingeniørfirma – kan ikke føre til andet resultat.

Sagkyndige rapporter

Det følger af nævnets praksis, at sikrede kan kræve udgifter til byggeteknisk bistand dækket, hvis udgifterne har været rimelige og nødvendige at afholde.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for klagerens udgifter til byggeteknisk bistand, idet der ikke herved er påvist dækningsberettigende forhold. Nævnet bemærker, at selskabet alene pr. kulance og til fuld og endelig afgørelse har tilbudt at dække forhold vedrørende betonsoklen.

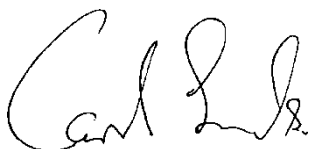
Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes



Carsten Sennels