

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. november 2020 blev i sag nr. 95446:

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. I klageskema af 24/6 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Forsikringen har afvist at dække skader i forbindelse med mangelfuld fundering, men den begrundelse at revner bare holdes under observation.

Tilstandsrapporten indeholder følgende relevante oplysninger.

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K1 Der er nogle få fine revnedannelser i murværket, bl.a. øverst på gavl mod øst og ved fortrappen. Note: Forholdet er i mindre omfang og vurderes uden betydning for murværkets bæreevne eller stabilitet.

K3 Der er nogle revnedannelser i murværket, bl.a. i område over fordøren og stuevindue mod sydøst samt under køkkenvindue mod øst. Note: Murværket er bærende og forholdet kan medføre yderlige skader i murværket.

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel K1 Der er nogle fine revner i sokkel og områder, hvor pudsen har begrænset vedhæftning mod nord, syd, øst og vest. Note: Forholdet vurderes uden betydning for bygningens stabilitet.

4.3 Udvendige trapper K2 Klinker på trappe ved fordøren har områder med revner/begrænset vedhæftning og træværket/værn fremstår vindridset/udtørret og har områder med begyndende nedbrydning samt gelænder har begyndende angreb af rust. Puds/betonlag ved kældertrappen

fremstår på områder med revner og begrænset vedhæftning samt der ses rust ved armeringsjern. Begge trapper revner lidt fra fundamentet.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion K1 Kældergulv er belagt med tæppe med tæt bagside ved kældertrappen, gangen og i kælderrum mod syd. Note: Der er konstateret fugt i kælder. Tæppebagside holder på fugt og giver risiko for mug- og skimmeldannelse.

K1 Betongulvet i kælderen fremstår på områder med fine revner og afskallet maling samt er lidt opfugtet iflg. fugtmåling, bl.a. i vaskerum. Betongulvet i garagen fremstår med revner og ru/afskallet overflade samt der er målt forhøjet fugt. Note: Opfugtet kældergulv kan skyldes opstigende grundfugt, hvilket er typisk for den tids bygninger.

5.2 Vægge K1 Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst/misfarvet puds. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

K2 I kælderen fremstår ydervægge og skillevægge med revnedannelser, bl.a. i område ved trappen, under vindue mod nord og nordøst og over vindue mod øst samt over indiv. dør til kælderrum mod nordøst. Note: Revnerne har sammenhæng med de konstaterede sætninger i ydervægge.

5.5 Etageadskillelse K1 Der er områder med lidt revnet og løst loftpuds i kælderen. Note: Løst og revnet puds er normalt forekommende i kældre af denne alder.

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge K2 Der er nogle fine revner ved nogle af de indiv. vægge, bl.a. over dør til køkken og ved dør og vindue i trapperum, hvor forholdet også er synlig på udv. side af væggen. Note: Revnerne har sammenhæng med de konstaterede sætninger i fundamenter og ydervægge.

K1 Der er konstateret nogle få områder, hvor vægpuds/tapet har begrænset vedhæftning til underlaget, bl.a. i stueplan. Note: Forholdet er af mindre omfang og vurderes uden nærliggende risiko for yderligere pudsskader.

8.2 Vægbeklædninger K1 På 1. sal i værelse mod syd fremstår vægge på områder med svage misfarvninger. Note: Årsagen skyldes ældre fugtskader. Ingen forhøjet fugt ifølge måling.

8.3 Andet Skunklem K1 Skunklem er utæt/uisoleret. Note: Kan give anledning til kondensdannelse med risiko for efterfølgende skimmel eller råd. Der er dog ikke målt unormalt høj fugtighed i adgangsløbet og dens omgivelser.

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygningen er opført i god kvalitet, og vedligeholdelsesstanden er middel. Der må påregnes nogle forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes. Bygningen er siden opførelsen blevet tilbygget, men ellers fremstår bygningen som ved opførelsen, og der er ikke foretaget væsentlige ændringer af indretningen og konstruktioner. Skur og drivhus på ejendommen er i dårlig stand

I tilstandsrapporten har ejendommen fået denne beskrivelse: Bygningen er opført i god kvalitet, og vedligeholdelsestilstanden er middel. Der må påregnes nogle forbedringer, inden normal vedligeholdelse kan påregnes.

Tilstandsrapportens punkt 4 nævner ingen alvorlige skader ved fundamenter og sokler.

Vi påbegyndte derfor renovering i god tro og tiltro til at skaderne bare skulle udbedres i selve den omtalte bygningsdel. For kældervæggens vedkommende ved opskæring og 'syning' på tværs af revnen, med klæbemørtel og rustfast armering. Og i murværket med samme metode, men ved fugefræsning og indlægning af rustfast armering på tværs af revnerne.

Vi blev undervejs opmærksom på at revner tilsyneladende blev både større og længere, samt blev en grav i kælderen fyldt med blank vand, og, tog derfor i første omgang kontakt til husforsikringen, og en entreprenør for at få undersøgt om det var utætheder ved kloakken i kældernedgangen, der var skyld i problemerne.

Entreprenør ... foretog TV-inspektion af kloakledningerne, men fandt ikke utætheder fra gulvafløbet i kælderskakten, men kun et tilstoppet rør. Efter rådgivning fra entreprenøren bestilte vi herefter en geoteknisk undersøgelse ved [rådgiver 1], gennem ... Rådgivende Ingeniører.

Den geotekniske undersøgelse viste at ejendommen, i hvert fald delvist er funderet direkte på postglaciale tørve- og gytjelag, et forhold som en ejerskifteforsikring, hvis forholdet ikke er oplyst i tilstandsrapporten normalt dækker.

Efter gentagne afslag på dækning fra Gjensidige forsøgte vi at få en udtalelse fra [rådgiver 1] med baggrund i deres Geotekniske rapport, for at få klarhed over de reelle konsekvenser af deres geotekniske undersøgelse, uden held. Denne korrespondance sluttede med at [rådgiver 1] oplyste at: 'Gjensidige er blandt vore kunder'. Korrespondance er vedlagt.

Vi fremsendte herefter [Rådgiver 2's] geotekniske rapport til [rådgiver 3] for at få deres vurdering af de forventelige kommende sætninger i ejendommen.

Sagen drejer sig altså ikke om udbedring af revner der er registreret i gældende tilstandsrapport, men om åbenlyse mangler ved ejendommens fundering, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at opnå at forsikringen dækker opretningen af den funderingsfejl der er forbundet med huset, samt blank opstigende vand i kælderen som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, og som er et af ejerskifteforsikringens krav til dækning.

Jeg har fra dag et, sagt at jeg nok selv skulle betale rep af de skader der var beskrevet/dokumenteret i tilstandsrapporten"

Selskabet har den 20/8 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1954 med en tilbygning fra 1960. Den 6. oktober 2016 udarbejdes tilstandsrapport, bilag A. Vores forsikringstagere tegner Ejerskifteforsikring med basisdækning for en 10 års periode pr. 6. marts 2017 (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilag C).

Tilstandsrapporten

Som anført i vores forsikringstagers klage indeholder tilstandsrapporten omfattende beskrivelser af revner/sætninger rundt på ejendommen.

Vi forstår, at der er enighed mellem parterne, at disse sætninger ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. I forlængelse heraf indeholder tilstandsrapporten ikke umiddelbart relevante oplysninger for nærværende.

Overordnet sagsforløb

Vores forsikringstager anmelder skaden den 25. marts 2019. Skadeafdelingen anmoder om yderligere oplysninger, herunder Geoteknisk undersøgelse 1 af 1. november 2018 som ... [rådgiver 1] har udført på forsikringstagerens foranledning. Efter modtagelsen af oplysningerne besigtiger taksator ... [taksator 1] ejendommen den 2. december 2019.

Den 5. december 2019 afviser taksator 1 dækning for allerede konstateret revner, som er beskrevet i tilstandsrapporten. Taksator 1 anfører samtidig, at mulige 'fremtidige sætninger' skal vurderes, og taksator 1 har derfor været i kontakt med rådgiver 1. Rådgiver 1 anbefaler at opsætte måleskruer og følge udviklingen i et års tid. Taksator 1 meddeler dækning hertil og beder samtidig forsikringstager oplyse, om vi eller de vil kontakte rådgiver 1 for det videre.

For forholdet om vand i smøregrav vurderer taksator 1, at dette ikke opfylder ejerskifteforsikrings skadebegreb.

Den 10. december 2019 meddeler forsikringstageren, at det ikke accepteres, at forholdene skal observeres, når der tydeligvis er tale om fejl/fundering. Afgørelsen for smøregraven accepteres heller ikke, idet forsikringstageren selv har afholdt udgifter for at stoppe opstigende grundvand, ligesom forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Taksator 1 tilbyder et besøg for drøftelse af sagen, men må meddele afbud på grund af sygdom. I forlængelse heraf overgives sagen til taksator, ingeniør ... [taksator 2], som foretager besigtigelse den 18. februar 2020. Ved besigtigelsen var forsikringstagerens rådgiver ... Ingeniører [rådgiver 2] tilstede, som anførte, at fremadrettet vil være yderligere sætninger som følge af funderingen.

I forlængelse af mødet kontakter taksator 2 forsikringstagerens rådgiver 1 for vurdering. I notat af 19. marts 2020 (bilag D) anfører rådgiver 1 i afsnit 3, at: 'Det kan på det foreliggende grundlag ikke vurderes, hvorvidt sætningerne/bevægelserne er endeligt ophørt, lige som de eventuelle fremtidige sætninger heller ikke kan vurderes. Det anbefales derfor, at der indledningsvist etableres en række målepunkter (søm el. lign) til et gennemgående skifte hele vejen rundt om huset, og at der udføres et præcisionsnivellement til disse målepunkter. Dette nivellement vil kunne give et indtryk af størrelsen af de allerede opståede sætninger'.

Herefter gentager taksator 2 det tidligere tilbud om at udføre nivellement ved opsætning af måleskruer. Taksator 2 oplyser desuden, at det er vigtigt, at målingen gennemføres inden kommunal

separering af kloak påbegyndes. For smøregraven oplyser taksator 2, at denne er placeret i garage, som er en del af kælderen. Taksator 2 vurderer, at der er tale om opstigende grundvand som følge af højt vandspejl, hvilket ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den 15. april 2020 vender forsikringstageren tilbage og oplyser, at hans rådgiver 2 gentagende gange har anmodet rådgiver 1 om 'en reel geoteknisk vurdering' uden held. Dialogen slutter dog ved, at rådgiver 1 bekræfter, at vi, som forsikringsselskab er blandt deres kunder (mailkorrespondance er bilagt klagen).

Herefter har forsikringstageren og rådgiver 2 rettet henvende til [rådgiver 3] for en vurdering af 'de fulde konsekvenser af den mangelfulde fundering for den skade del af ejendommen' (rapport er bilagt klagen).

Taksator 2 svarer, at indholdet af 'en reel geotekniks vurdering' ikke er klart for os, men at rådgiver 1 har udført det aftalte (boreprøve) og derfor er det nærliggende, at rådgiver 1 fortager den næste undersøgelse i form af nivellement. Taksator 2 er uforstående overfor kritikken af henvendelsen til rådgiver 1. Endelig bemærker taksator 2, at vi som forsikringsselskab generelt benytter anerkendt rådgiver, ganske som vi tidligere har benyttet rådgiver 1, 2, 3 og for den sags skyld også rådgiver som forsikringstageren forud for sagen har været i kontakt med (...). Dette bevirker ikke, at rådgivers 1 svar må betvivles.

Herefter hører vi ikke yderligere fra vores forsikringstager før forholdet indbringes for Ankenævnet for Forsikring. Med klagen er bilagt tilbud fra ... [reparatør] vedrørende efterfundering.

Den fulde korrespondance mellem forsikringstageren og os er bilagt klagen sammen med rapport fra rådgiver 1 og rådgiver 3. Taksator 2 er forelagt klagesagen. Bemærkninger vedlægges som bilag E.

Vores vurdering

Efterfundering

Vores forsikringstager kontakter rådgiver 1, som udfører en geoteknisk boring den 24. oktober 2018. Boreprøven viser, at der på prøvestedet er tale om delvist sætningsgivende jordlag. En boreprøve er 'første step' i undersøgelse af om ejendommen er funderet på sætningsgivende jordlag. Boreprøven afklarer alene profilen af funderingens jordlag på prøvestedet. Boreprøven kan ikke vise om der er sket sætninger, om disse er i ro eller om der kan forventes eftersætninger og i givet fald i hvilket omfang.

Dette kan alene afklares ved et nivellement, hvor der opsættes måleskure, så udviklingen kan måles over en relevant periode, typisk 1 – 1½ år. Hvilket også fremgår af notat fra rådgiver 1 i bilag D.

Rådgiver 2 har indhentet en administrativ vurdering fra rådgiver 3. Som det fremgår er vurderingen udført alene på baggrund af den boreprøve, som rådgiver 1 har udført. Rådgiver 3, eller for den sags skyld rådgiver 2, har ikke foranlediget nivellement udført over en relevant periode, hvorefter der ikke foreligger oplysning og udviklingen og omfanget af faktiske sætninger. Vi har noteret, at reparatør jf. tilbud har udført nivellement forud for tilbuddet, men da dette ikke er udført over tid, må dette alene være udtryk for en umiddelbar registrering af de eksisterende revner, som er beskrevet i tilstandsrapporten.

Et nivellement (over tid) er en helt grundlæggende forudsætning for et billede at sætningsbevægelserne, så en faktisk udvikling og omfanget kan beregnes.

Uanset dette, og tilsyneladende alene på grundlag af boreprøven, har rådgiver 3 administrativt vurderet, at de fremtidige sætninger udgør 1-2 cm over de næste 25-30 år.

En worst-case vurdering på baggrund af dette skøn (2 cm over 25 år) viser en skævsætning svarende til 0,8 mm pr. år, hvilket ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. praksis bl.a. udtrykt i bl.a. AK 77255, AK 88535 og AK 90588.

Tilbuddet fra [reparatør] kan ikke føre til andet resultat, idet vi igen her må bemærke, at ejendommens sætninger ikke har været observeret med måleskruer. Vi bemærker i øvrigt, at de billeder, som er vedlagt tilsyneladende, viser forhold omkring ejendommens terrasse og ikke det omhandlede område, og heller ikke hvor boreprøven er udført.

Vi må herefter konkludere, at hvis vores forsikringstager ønsker sagen behandlet og vurderet på det foreliggende grundlag, må vi konstatere, at vurderingen fra rådgiver 3 ikke giver grundlag for dækningsberettigende forhold for ejendommens jordbundsforhold, da estimatet for fremtidige sætninger ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vi skal dog også anføre, at vores tilbud om at udføre et korrekt og retvisende nivellement fortsat står ved magt, jf. bilag F. Det er dog fortsat vores opfattelse, at det er nærliggende at lade rådgiver 1 udføre nivellementet, da de har udført boreprøven. Hvis vores forsikringstager er utryk ved dette, er vi, uanset hvor grundløs denne utryghed er, indstillet på, at lade rådgiver 3 udføre nivellementer. I givet fald skal taksator 2 dog forud for nivellementet godkende omkostningerne ved undersøgelsen. Vi skal blot understrege, at nivellementundersøgelsen skal udføres inden en evt. kloakseparation indledes i området (hele villavejen), da dette i sig selv kan forårsage forskydninger i ejendommen.

Nævnte skal også ses i lyset af forholdene omkring grundvandsspejlet, som fremstår noget uafklaret på baggrund af oplysninger fra såvel rådgiver 1 og rådgiver 3. Dette forhold kan i sig selv bevirke, at grundvandssænkning kan blive påkrævet ved kloakseparation. En sådan sænkning kan i sig selv forårsage skade på ejendommen, som under alle omstændigheder ikke vil være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Smøregrav

I taksator 2 mail af 19. marts 2020 til forsikringstageren anføres: 'Du fjernede nogle af brædderne der er aflagt over smøregraven. Der kunne måles ca. 80 cm vand fra smøregravens bund op til ca. 40 cm under gulvniveau. Der kunne ikke konstateres skade eller andre usædvanlige forhold vedrørende vandet i smøregraven. Det kunne heller ikke vurderes om der evt. er udført pumpeump i bunden af smøregraven. Det vides heller ikke om en dræning af smøregraven vil medføre skade – fx som følge af opdrift. Jeg forstod på dig du hidtil ikke har været opmærksom på der er en smøregrav i garagen, og du derfor ikke tidligere har haft åbnet til den. Det vides derfor heller ikke om smøregraven tidligere har været tør ved normale nedbørsforhold. Vandet i smøregraven vurderes ikke at være spildevand, da der ikke var lugtgener. Som følge af den længere tids usædvanlig megen nedbør i månederne inden jeg var hos dig, vurderes det at årsagen er høj grundvandsstand som følge af varierende udefrakommende vejrligsforhold. Det antages at grundvandsstanden har været på et meget højt niveau ved min besigtigelse'.

Vores forsikringstager har oplyst, at der ikke er afløb eller pumpe i bunden af smøregraven.

Som det anføres af forsikringstagernes rådgivere 1 og 3, har det ikke været muligt at måle hverken det primære eller sekundære vandspejl, hvorfor dette ikke er fastlagt. Under alle omstændigheder må det konstateres, at vandspejlet ligger højt, og det i hvert fald må antages, at vandspejlet var højt på tidspunktet for taksators 2 besigtigelse.

Som anført af taksator 2 er der ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, at der trængende grundvand i en smøregrav i kælderniveau i en ejendom fra 1954. Derimod er der vores opfattelse, at konstruktionen med den aktuelle placering i sig selv vil medføre, at der står grundvand i smøregraven, også henset til det varierende vandspejl som følge af vejrlig.

Høj grundvandsstand som følge af vejrlig, er ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. På det foreliggende grundlag må vi derfor fastholde vores afgørelse også for smøregraven."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af den 21/8 2020 og den 13/9 2020. Nævnet har også fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag heraf gengives i det følgende. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1 Der er nogle få fine revnedannelser i murværket, bl.a. øverst på gavl mod øst og ved fortrappen. Note: Forholdet er i mindre omfang og vurderes uden betydning for murværkets bæreevne eller stabilitet.

K3 Der er nogle revnedannelser i murværket, bl.a. i område over fordøren og stuevindue mod sydøst samt under køkkenvindue mod øst. Note: Murværket er bærende og forholdet kan medføre yderlige skader i murværket.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K1 Der er nogle fine revner i sokkel og områder, hvor pudsen har begrænset vedhæftning mod nord, syd, øst og vest. Note: Forholdet vurderes uden betydning for bygningens stabilitet.

4.3 Udvendige trapper

K2 Klinker på trappe ved fordøren har områder med revner/begrænset vedhæftning og træværket/værn fremstår vindridset/udtørret og har områder med begyndende nedbrydning samt gelænder har begyndende angreb af rust. Puds/betonlag ved kældertrappen fremstår på områder med revner og begrænset vedhæftning samt der ses rust ved armeringsjern. Begge trapper revner lidt fra fundamentet. Note: Årsagen vurderes hovedsageligt at være fugt- og frostskaader. Det skønnes, at der er tale om ældre sætningsskade af trapperne, som vurderes at være i ro.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion

K1 Kældergulv er belagt med tæppe med tæt bagside ved kældertrappen, gangen og i kælderrum mod syd. Note: Der er konstateret fugt i kælder. Tæppebagside holder på fugt og giver risiko for mug- og skimmeldannelse.

K1 Betongulvet i kælderen fremstår på områder med fine revner og afskallet maling samt er lidt opfugtet iflg. fugtmåling, bl.a. i vaskerum. Betongulvet i garagen fremstår med revner og ru/afskallet overflade samt der er målt forhøjet fugt. Note: Opfugtet kældergulv kan skyldes opstigende grundfugt, hvilket er typisk for den tids bygninger.

5.2 Vægge

K1 Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst/misfarvet puds. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

K2 I kælderen fremstår ydervægge og skillevægge med revnedannelser, bl.a. i område ved trappen, under vindue mod nord og nordøst og over vindue mod øst samt over indv. dør til kælderrum mod nordøst. Note: Revnerne har sammenhæng med de konstaterede sætninger i ydervægge.

...

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K2 Der er nogle fine revner ved nogle af de indv. vægge, bl.a. over dør til køkken og ved dør og vindue i trapperum, hvor forholdet også er synlig på udv. side af væggen. Note: Revnerne har sammenhæng med de konstaterede sætninger i fundamenter og ydervægge.

K1 Der er konstateret nogle få områder, hvor vægpuds/tapet har begrænset vedhæftning til underlaget, bl.a. i stueplan. Note: Forholdet er af mindre omfang og vurderes uden nærliggende risiko for yderligere pudsskader."

Af geoteknisk undersøgelse dateret den 1/11 2018 fremgår bl.a.:

"1. Projekt

Det aktuelle projekt omfatter revneudvikling i et hus på [adresse]. [Rådgiver 1] er rekvireret til at undersøge jordbundsforholdene ved det sydøstlige hushjørne. Yderligere foreligger ikke oplyst.

2. Mark- og laboratoriearbejde

Den 24. oktober 2018 er der med Ø150 mm sneglebor udført 1 uforet geoteknisk boring (1), som er afsluttet 5,0 meter under nuværende terræn (m u. t.).

Under borearbejdet er der registreret laggrænser, udført vingeforsøg og optaget omrørte prøver. Ovenstående arbejde er udført i henhold til DGF Bulletin 14 'Felthåndbogen', 1999.

Boringen er afsat på baggrund af det fra rekvirenten fremsendte tegningsmateriale. Boringens omtrentlige placering fremgår af situationsskitsen i bilag 2.

Terrænkoten ved borepunktet er bestemt, idet der som højdefikspunkt er anvendt overkant af sokkel på gavlen. Overkant af sokkeler tildelt relativ kote +10,00.

Der er nedsat Ø25 mm pejlerør i boringen til registrering af grundvandsspejlets beliggenhed. Der er pejlet umiddelbart efter borearbejdets afslutning.

Samtlige prøver er geologisk bedømt og klassificeret i henhold til DGF Bulletin 1 'Vejledning i ingeniørgeologisk prøvebeskrivelse', 2009.

Det naturlige vandindhold er bestemt på udvalgte prøver i henhold til DGF Bulletin 15 'Laboratoriehåndbogen', 2001.

Resultatet af ovenstående fremgår af boreprofilet i bilag 1.

Signaturer og definitioner fremgår af bilag 1.

3. Jordbunds- og vandspejlsforhold

I boringen er der øverst under fliser truffet fyld (sand og sandmuld) til 2,0 m u. t., hvorefter der er truffet postglacialt tørv og gytje til 4,2 m u. t. Herunder er der truffet senglacialt/glacialt/oligocæn svagt organiskholdigt silt til den borede dybde af 5,0 m u. t.

Der er pejlet i det nedsatte pejlerør umiddelbart efter borearbejdets afslutning, hvor der ikke blev registreret et frit grundvandsspejl (GVS).

Grundvandsspejlet, der næppe har stabiliseret sig fuldt ud på pejletidspunktet, må påregnes at være afhængigt af årstid og nedbør, ligesom det må forventes, at der kan stabilisere sig et eller flere sekundære vandspejl i eller over de impermeable lag.

Der skal foretages en genpejling, når vandspejlet har stabiliseret sig. Senest 1 måned efter endt pejlearbejde skal pejleboringen sløjfes.

I nedenstående tabel 3.1 er for det aktuelle projekt angivet det vurderede niveau for underside fyld, USF, underside stærkt sætningsgivende aflejringer, US, og det registrerede grundvandsspejl, GVS.

Boring nr.	Terræn Kote relativ	USF		US		GVS	
		Dybde m u. t.	Kote Relativ	Dybde m u. t.	Kote relativ	Dybde m u. t.	Kote relativ
1	+9,6	2,0	+7,6	4,2	+5,4	Tør	-

Tabel 3.1: Underside fyld, USF, underside stærkt sætningsgivende aflejringer, US, og det registrerede grundvandsspejl, GVS.

4. Afsluttende bemærkninger

I det omfang det ønskes, står [rådgiver 1] selvsagt til rådighed for:

- supplerende undersøgelser, beregninger og vurderinger
- videre drøftelse af geotekniske og funderingsmæssige spørgsmål i sagen.

Det indkomne prøvemateriale opbevares 2 uger fra dato, hvorefter det bortskaffes, medmindre der forinden foreligger anden aftale."

Af geoteknisk vurdering udarbejdet af rådgiver 1 dateret den 19/3 2020 fremgår bl.a.:

"1. Indledning/projekt

Dette notat omfatter en vurdering af revneudvikling i et parcelhus i 1½ plan med kælder. Af tegninger vurderes det, at huset er fuldmuret. Huset er opført i 1950'erne, og der er efterfølgende udført en mindre tilbygning mod vest.

Ifølge ref. 2 er der registreret revnedannelser i murværket flere steder, bl.a. øverst på gavl mod øst og ved fortrappen, i murværk over fordør og stuevindue mod sydøst og under køkkenvindue mod øst.

Ifølge ref. 1 er der foretaget fotoregistrering af revne- og sætningsbilledet.

[Rådgiver 1] er blevet anmodet om at vurdere den fremtidige revne- og sætningsudvikling i husets sydøstlige hjørne med henblik på fremtidige foranstaltninger.

2. Indledende undersøgelser

Der er tidligere udført en geoteknisk boring ved husets sydøstlige hjørne, jf. ref. 3. I boringen blev der under 2,0 m fyld (sand og sandmuld) truffet sætningsgivende aflejringer af postglacialt tørv og gytje til 4,2 m u. t. Herunder blev der truffet senglacialt/glacialt/oligocænt silt til den borede dybde af 5 m u. t.

3. Fremtidige sætninger/bevægelser

Det kan på det foreliggende grundlag ikke vurderes, hvorvidt sætningerne/bevægelserne er endeligt ophørt, lige som de eventuelle fremtidige sætninger heller ikke kan vurderes.

Det anbefales derfor, at der indledningsvist etableres en række målepunkter (søm el. lign) til et gennemgående skifte hele vejen rundt om huset, og at der udføres et præcisionsnivelllement til disse målepunkter. Dette nivelllement vil kunne give et indtryk af størrelsen af de allerede opståede sætninger.

Herefter følges de eventuelle sætninger i 1 år ved udførelse af præcisionsnivelllementer til målepunkterne efter hhv. 3, 6 og 12 måneder, for at se om der eventuelt stadig forekommer målbare sætninger.

Derudover anbefales det at spartle/fuge nogle af revnerne med hård spartel-/fugemasse, f.eks. gips el.lign., idet eventuelle yderligere bevægelser derved vil blive afsløret, da f.eks. gips ikke kan optage disse eventuelle bevægelser."

Af geoteknisk vurdering fra rådgiver 3 dateret den 14/4 2020 fremgår bl.a.:

"Ejendommen på [adresse] i revneskadet, og [rådgiver 1] har i 2018 udført en geoteknisk undersøgelse jf. appendiks 1.A omfattende én geoteknisk boring (boring 1) placeret ved det sydøstlige hushjørne.

I boringen er der under ca. 2,0 m fyld af sand og sandmuld truffet stærkt sætningsgivende aflejringer af postglacialt tørv og gytje til ca. 4,2 m under terræn. De postglaciale lag hviler på sengla-

cialt eller ældre silt. Der er ikke målt vandspejl i det nedsatte pejlerør umiddelbart efter endt borearbejde.

Ejendommen er ifølge oplysninger på OIS.dk opført i 1954. Ejendommen er med høj kælder, og det er oplyst at funderingsniveauet sandsynligvis er i rel. kote 8,0 a 8,3 svarende til, at funderingen er udført over de sætningsgivende lag.

Med uændrede spændingsforhold vil der i fremtiden fortsat ske sætninger som følge af krybning i de stærkt sætningsgivende lag. Med bundforhold som i boring 1 må der forventes fremtidige sætninger fra krybning i blødbundslagene under FUK på 1-2 centimeter over de næste 25-30 år. Da murværket i forvejen er revnet må det forudses at sætninger af denne størrelsesorden vil resultere i revner i samme størrelsesorden.

Såfremt der sker ændringer i spændingsforholdene (som følge af f.eks. terrænregulering, grundvandssænkninger i området mm) vil dette igangsætte en ny konsolideringsproces med deraf følgende yderligere sætninger til følge. Selv mindre spændingsændringer (5-10 kPa) vil således skønsomt give anledning til ca. 4-8 cm sætning ud over de ovenfor nævnte krybningsætninger.

Det bemærkes, at det ikke fremgår af det tilsendte materiale, hvorvidt den udførte boring er udført, hvor funderingsforholdene er dårligst, og sætningsforholdene kan derfor godt være mere ugunstige."

Af overslag på udbedring fra reparatør 18/5 2020 fremgår bl.a.:

"Formål

I forbindelse med ejers vurdering af behovet for en eventuel efterfundering af ejendommen, er [reparatør] blevet anmodet om at udføre en besigtigelse med henblik på udarbejdelse af overslag på efterfundering med ScrewFast Skruerpæle®.

Formålet med nærværende overslag er at give en orientering om løsningsmulighed med ScrewFast Skruerpæle®, herunder også angivelse af pris på den foreslåede løsningsmetode samt forslag og pris på anbefalet geoteknisk undersøgelse. Uretek er ikke teknisk rådgiver og tilbyder ikke andre løsninger end [reparatørens metode] og ScrewFast Skruerpæle.

Bygherres oplysninger

Ifølge dine oplysninger er huset opført på ikke bæredygtige jordbundsforhold. Opgaven er at stabilisere fundamentet på den østlige gavl og området ved trappen, da det er her de største sætninger forekommer, hvilket også fremgår af nivellementet foretaget den 5. april d.å. Ifølge dine oplysninger er revnerne i stadig udvikling. Bygherrens ønske om at arbejdet kun udføres som en delvis stabilisering af, hvor sætninger umiddelbart er størst. Bygherren er indforstået med at dette kun er en del stabilisering, da det formodes at hele ejendommen er dårligt funderet.

Eksisterende forhold

Ejendommen er opført i 1954 som énfamiliebolig i 1½ plan med højkælder. Fundamentet vurderes ud fra opmåling af huset og ud fra tegninger til at være i en dybde af 1,5–2,0 meter under terræn.

Laster

Der er i overslaget anslået en maks. last på 100 kN pr. pæl, og pælene maksimale bæreevne er således 200 kN inkl. en sikkerhedsfaktor på 2,0 i henhold til EC7 og de dertilhørende nationale anekser.

Sætningsårsag

Se bl.a. geoteknisk rapport.

Årsagen til sætningerne i fundamentet kendes ikke med sikkerhed. Det må dog formodes, at årsagen skyldes de dårlige jordbundsforhold, og at der ved opførelsen ikke er taget hensyn til dette.

Geoteknisk undersøgelse

Forud for efterfunderingsarbejdet skal der foretages en geoteknisk undersøgelse/boreprøve for at konstatere overflade af bæredygtigt lag og styrkerne i de bæredygtige lag til minimum 2 meters ned i disse lag.

Pris for boreprøve med optegning af boreprofil til en dybde af 3 meter under terræn inkl. kørsel kr. 7.500,- + moms. For boring til yderligere dybde beregnes kr. 800,- + moms pr. meter.

Overslags grundlag

- Nærværende overslag
- Besigtigelse den 5. maj 2020
- Dine/Jeres oplysninger om fundament og undergrund
- Geoteknisk rapport og boreprøve fra [rådgiver 3], dateret 14. april 2020
- Aftale om tilbud på efterfundering af fundament til en forudsat dybde af 1,5 – 2,0 m under terræn
- Det forudsættes i overslaget, at overside bæredygtige lag findes i en dybde af maks. 6 m under terræn
- AB92

Overslaget omfatter

Efterfundering af 14 meter fundament med ScrewFast Skruepæle®. Vi udfører efterfunderingen af fundamentet med 9 stk. skruepæle ned til 8,0 meter under terræn. Overslaget omfatter i alt 63 meter pæl inkl. 9 stk. specialkonsoller og omstøbning af disse. De to øverste meter af en pæl leveres altid varmgalvaniseret, medmindre andet er angivet.

Pælenes længde og maksimale bæreevne er beregnet ud fra forventede jordlag, som følgende:

- Friktionsjord, NSPT: min. 15 / maks. 50
- Og/eller
- Kohæsionsjord, Cv: min. 75 / maks. 250

Overslaget omfatter ikke

- Omkostninger til supplerende geotekniske undersøgelser
- Reetablering

Forbehold

- Såfremt der forefindes kloak, anden installation og/eller andre hindringer i området, hvor vi installerer pælene, er optagning, bortskaffelse og reetablering af disse ikke omfattet af tilbuddet
- Såfremt der mødes hindringer, som ikke var kendte fra geoteknisk rapport og øvrig dokumentation, kan det være nødvendigt at øge udførelsestiden. Det ekstra tidsforbrug vil blive faktureret som ekstraarbejde
- Der skal være adgangsforhold til vores minigraver (min. 2,70 meter frihøjde og 2 meter bredde)

Variationer i jordbundsforholdene indenfor bebyggelsesfeltet kan forekomme, og i nogle tilfælde afviger faktiske, lokale jordbundsforhold fra dem, der er skitseret i en geoteknisk rapport.

Variationer i jordbundsforholdene kan blandt andet medføre, at det bliver nødvendigt at installere pælene til større dybde end først beregnet. I sådanne tilfælde må ekstra længde på skruerpæle påregnes for at nå de bæredygtige lag og for at opnå den beregnede bæreevne. Reguleringsprisen pr. ekstra meter pæl udgør kr. 1.000,- + moms. Såfremt der bruges mindre antal pælemeter end beregnet fratrækkes kr. 500,- + moms pr. meter pæl.

Såfremt fundamentet ikke er af normal styrke og beskaffenhed, skal der påregnes regulering for evt. medgået ekstra tidsforbrug samt en reguleringspris for ekstra befæstigelse. Dette afregnes efter forbrug og forudgående aftale.

Eksempelvis fundamenter udført i:

- Syld- og kampesten
- Teglsten (grundmuret)
- Blokke
- Beton med styrke mindre end 15 MPa

Pris

Anstillingsomkostninger 8.000,00

Efterfundering af 14 meter fundament med ScrewFast Skruerpæle® 117.000,00
125.000,00

Moms (25 %) 31.250,00

I alt inkl. moms (DKK) 156.250,00"

Af udateret mail fra taksator 2 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har drøftet sagen med hovedkontoret.

Smøregraven er i garagen, som er i kælderen, og vurderes at være fra husets opførelsestidspunkt i 1954.

Det vides ikke om smøregraven er fremvist eller besigtiget i forbindelse med tilstandsrapporten blev udarbejdet den 6.10.2016. Det er heller ikke relevant for sagen.

Men at smøregraven ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, anses i sig selv ikke som et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen.

Du fjernede nogle af brædderne der er aflagt over smøregraven.

Der kunne måles ca. 80 cm vand fra smøregravens bund op til ca. 40 cm under gulvniveau.

Der kunne ikke konstateres skade eller andre usædvanlige forhold vedrørende vandet i smøregraven. Det kunne heller ikke vurderes om der evt. er udført pumpeump i bunden af smøregraven.

Det vides heller ikke om en dræning af smøregraven vil medføre skade – fx som følge af opdrift.

Jeg forstod på dig du hidtil ikke har været opmærksom på der er en smøregrav i garagen, og du derfor ikke tidligere har haft åbnet til den. Det vides derfor heller ikke om smøregraven tidligere har været tør ved normale nedbørsforhold.

Vandet i smøregraven vurderes ikke at være spildevand, da der ikke var lugtgener.

Som følge af den længere tids usædvanlig megen nedbør i månederne inden jeg var hos dig, vurderes det at årsagen er høj grundvandsstand som følge af varierende udefrakommende vejrligsforhold

Det antages at grundvandsstanden har været på et meget højt niveau ved min besigtigelse.

Det er ikke et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen, at en smøregrav – med sædvanlig udførelse, formentlig fra 1954 – ved høj grundvandsstand som følge af varierende vejrligsforhold kan have vandindtrængen.

Ligeledes anses det heller som et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen hvis en kælder får vandindtrængen ved høj grundvandsstand som følge af varierende vejrligsforhold."

Af forsikringsbetingelserne 2535004 fremgår bl.a.:

"15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

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, 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.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1954 – den 6/3 2017. Den 25/5 2019 anmeldte han, at der var sætningsskader på husets østlige side, og at der var blankt vand i en smøregrav i garagen i husets kælder. Klageren kræver, at selskabet dækker udgiften til efterfundering af husets østlige ende, og at selskabet afholder udgiften til at holde vand ude af smøregraven. Han har anført, at han selv afholder udgiften til revnerne, der er anført i tilstandsrapporten, og at kravet derfor udelukkende omhandler fremtidssikring af fremtidige yderligere sætninger i huset. Han har også anført, at årsagen til sætningsskaderne er utilstrækkelig fundering af huset, og at rådgiver 3 har vurderet, at huset vil sætte sig yderligere 1-2 cm over de næste 25-30 år.

Selskabet har på det fremlagte grundlag afvist dækning for efterfundering, men har tilbudt klageren at afholde udgiften til at få foretaget nivellement med måleskruer for over et år at kunne vurdere om og i hvilket omfang, huset fortsat sætter sig. Selskabet har afvist dækning for udbedring af forholdet vedrørende vand i smøregraven med henvisning til, at skadebegrebet ikke er opfyldt. Selskabet har anført, at det på det foreliggende grundlag ikke er muligt at vurdere omfanget af fremtidige sætninger i bygningen, idet der kun er udført en enkelt boreprøve i det østlige hjørne af huset, og idet der ikke er udført en komplet geoteknisk undersøgelse. Selskabet har vedrørende smøregraven anført, at vandet er udtryk for vejrligets påvirkning, idet årsagen ifølge selskabet må antages at være et højt grundvandsspejl, og at opstigende grundfugt er almindeligt kendt i kældre fra 1954.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at "2.1 Facader/gavle K1 Der er nogle få fine revnedannelser i murværket, bl.a. øverst på gavl mod øst og ved fortrappen. Note: Forholdet er i mindre om-

fang og vurderes uden betydning for murværkets bæreevne eller stabilitet. K3 Der er nogle revnedannelser i murværket, bl.a. i område over fordøren og stuevindue mod sydøst samt under køkkenvindue mod øst. Note: Murværket er bærende og forholdet kan medføre yderlige skader i murværket. ... 4.2 Sokkel K1 Der er nogle fine revner i sokkel og områder, hvor pudsen har begrænset vedhæftning mod nord, syd, øst og vest. Note: Forholdet vurderes uden betydning for bygningens stabilitet. 4.3 Udvendige trapper K2 Klinker på trappe ved fordøren har områder med revner/begrænset vedhæftning og træværket/værn fremstår vindridset/udtørret og har områder med begyndende nedbrydning samt gelænder har begyndende angreb af rust. Puds/betonlag ved kældertrappen fremstår på områder med revner og begrænset vedhæftning samt der ses rust ved armeringsjern. Begge trapper revner lidt fra fundamentet. Note: Årsagen vurderes hovedsageligt at være fugt- og frostskafer. Det skønnes, at der er tale om ældre sætningsskade af trapperne, som vurderes at være i ro. ... 5.1 Gulvkonstruktion K1 Kældergulv er belagt med tæppe med tæt bagside ved kældertrappen, gangen og i kælderrum mod syd. Note: Der er konstateret fugt i kælder. Tæppebagside holder på fugt og giver risiko for mug- og skimmeldannelse. K1 Betongulvet i kælderen fremstår på områder med fine revner og afskallet maling samt er lidt opfugtet iflg. fugtmåling, bl.a. i vaskerum. Betongulvet i garagen fremstår med revner og ru/afskallet overflade samt der er målt forhøjet fugt. Note: Opfugtet kældergulv kan skyldes opstigende grundfugt, hvilket er typisk for den tids bygninger. 5.2 Vægge K1 Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst/misfarvet puds. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt. K2 I kælderen fremstår ydervægge og skillevægge med revnedannelser, bl.a. i område ved trappen, under vindue mod nord og nordøst og over vindue mod øst samt over indv. dør til kælderrum mod nordøst. Note: Revnerne har sammenhæng med de konstaterede sætninger i ydervægge. ... 8.1 Indvendige vægge K2 Der er nogle fine revner ved nogle af de indv. vægge, bl.a. over dør til køkken og ved dør og vindue i trapperum, hvor forholdet også er synlig på udv. side af væggen. Note: Revnerne har sammenhæng med de konstaterede sætninger i fundamenter og ydervægge. K1 Der er konstateret nogle få områder, hvor vægpuds/tapet har begrænset vedhæftning til underlaget, bl.a. i stueplan. Note: Forholdet er af mindre omfang og vurderes uden nærliggende risiko for yderligere pudsskader".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 fremgår det, at forsikringen dækker skader eller nærliggende risiko for skader, og at der 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". Det fremgår videre, at der 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".

Efterfundering

Af geoteknisk vurdering udarbejdet af rådgiver 1 dateret den 19/3 2020 fremgår det, at "der er tidligere udført en geoteknisk boring ved husets sydøstlige hjørne, jf. ref. 3. I boringen blev der under 2,0 m fyld (sand og sandmuld) truffet sætningsgivende aflejringer af postglacialt tørv og gytje til 4,2 m u. t. Herunder blev der truffet senglacialt/glacialt/oligocænt silt til den borede dybde af 5 m u. t. **3. Fremtidige sætninger/bevægelser** Det kan på det foreliggende grundlag ikke vurderes, hvorvidt sætningerne/bevægelserne er endeligt ophørt, lige som de eventuelle fremtidige sætninger heller ikke kan vurderes. Det anbefales derfor, at der indledningsvist etableres en række målepunkter (søm el. lign) til et gennemgående skifte hele vejen rundt om huset, og at der udføres et præcisionsnivellement til disse målepunkter. Dette nivellement vil kunne give et indtryk af størrelsen af de allerede opståede sætninger. Herefter følges de eventuelle sætninger i 1 år ved udførelse af præcisionsnivellementer til målepunkterne efter hhv. 3, 6 og 12 måneder, for at se om der eventuelt stadig forekommer målbare sætninger. Derudover anbefales det at spartle/fuge nogle af revnerne med hård spartel-/fugemasse, f.eks. gips el.lign., idet eventuelle yderligere bevægelser derved vil blive afsløret, da f.eks. gips ikke kan optage disse eventuelle bevægelser".

Af geoteknisk vurdering fra rådgiver 3 dateret den 14/4 2020 fremgår det, at "ejendommen på [adresse] i revneskadet, og [rådgiver 1] har i 2018 udført en geoteknisk undersøgelse jf. appen-

diks 1.A omfattende én geoteknisk boring (boring 1) placeret ved det sydøstlige hushjørne. I boringen er der under ca. 2,0 m fyld af sand og sandmuld truffet stærkt sætningsgivende aflejringer af postglacialt tørv og gytje til ca. 4,2 m under terræn. De postglaciale lag hviler på senglacialt eller ældre silt. Der er ikke målt vandspejl i det nedsatte pejlerør umiddelbart efter endt borearbejde. Ejendommen er ifølge oplysninger på OIS.dk opført i 1954. Ejendommen er med høj kælder, og det er oplyst at funderingsniveauet sandsynligvis er i rel. kote 8,0 a 8,3 svarende til, at funderingen er udført over de sætningsgivende lag. Med uændrede spændingsforhold vil der i fremtiden fortsat ske sætninger som følge af krybning i de stærkt sætningsgivende lag. Med bundforhold som i boring 1 må der forventes fremtidige sætninger fra krybning i blødbundslagene under FUK på 1-2 centimeter over de næste 25-30 år. Da murværket i forvejen er revnet må det forudses at sætninger af denne størrelsesorden vil resultere i revner i samme størrelsesorden. Såfremt der sker ændringer i spændingsforholdene (som følge af f.eks. terrænregulering, grundvandssænkninger i området mm) vil dette igangsætte en ny konsolideringsproces med deraf følgende yderligere sætninger til følge. Selv mindre spændingsændringer (5-10 kPa) vil således skønsmæssigt give anledning til ca. 4-8 cm sætning ud over de ovenfor nævnte krybningssætninger. Det bemærkes, at det ikke fremgår af det tilsendte materiale, hvorvidt den udførte boring er udført, hvor funderingsforholdene er dårligst, og sætningsforholdene kan derfor godt være mere ugunstige".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der var forhold ved huset fundering, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand, ud over det anførte i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet bemærker, at selskabet har tilbudt klageren at foretage nivellement til måling af eventuelle bevægelser i husets konstruktion. Nævnet lægger til grund, at såfremt klageren får foretaget et sådant nivellement, og dette viser, at der fortsat sker sætninger af betydelig omfang, så vil selskabet genoptage sagsbehandlingen og lade nivellementsmålingerne indgå i den videre sagsbehandling.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det på det nuværende grundlag ikke er muligt at vurdere, om – eller i hvilket omfang – huset vil sætte sig yderligere og i givet fald konsekvenserne heraf, hvorfor nævnet finder, at det på nuværende tidspunktet ikke er bevist, at der – udover anmærkningerne i tilstandsrapporten – var forhold ved husets fundament, som på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade.

Vand i smøregraven

Af udateret mail fra taksator 2 til klageren fremgår det, at "Smøregraven er i garagen, som er i kælderen, og vurderes at være fra husets opførelsestidspunkt i 1954 ... Du fjernede nogle af brædderne der er aflagt over smøregraven. Der kunne måles ca. 80 cm vand fra smøregravens bund op til ca. 40 cm under gulvniveau. Der kunne ikke konstateres skade eller andre usædvanlige forhold vedrørende vandet i smøregraven. Det kunne heller ikke vurderes om der evt. er udført pumpeump i bunden af smøregraven. Det vides heller ikke om en dræning af smøregraven vil medføre skade – fx som følge af opdrift. Jeg forstod på dig du hidtil ikke har været opmærksom på der er en smøregrav i garagen, og du derfor ikke tidligere har haft åbnet til den. Det vides derfor heller ikke om smøregraven tidligere har været tør ved normale nedbørsforhold. Vandet i smøregraven vurderes ikke at være spildevand, da der ikke var lugtgener. Som følge af den længere tids usædvanlig megen nedbør i månederne inden jeg var hos dig, vurderes det at årsagen er høj grundvandsstand som følge af varierende udefrakommende vejrligsforhold. Det antages at grundvandsstanden har været på et meget højt niveau ved min besigtigelse".

Ankenævnet for Forsikring

20.

95446

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet med vand i smøregraven på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke fremgår nærmere oplysninger i sagen om, hvorvidt vandet i smøregraven alene er et midlertidigt problem som følge af usædvanlige vejrforhold eller udgør et mere permanent problem, og at klageren forud for anmeldelsen til selskabet – mere end to år efter overtagelsen – ikke har været opmærksom på, at der var en smøregrav.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader på husets fundament som følge af vandet i smøregraven, at vandet ikke har medført lugtgener i kælderen, og at det ikke er dokumenteret, at husets fundament afviger fra tilsvarende huse i samme alder.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at huset er opført i 1954, og at det er almindelig kendt, at fundamenter i huse fra denne periode ikke er sikret imod opstigende grundfugt/vand, og at årsagen til vandindtrængningen må anses som vejrlig påvirkning med forhøjet grundvandsspejl under huset.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

95446

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

Peter Thønnings