

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. februar 2021 blev i sag nr. 95579:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 1939 – den 15/12 2018. I et bilag til klageskemaet af 17/7 2020 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Påstand:

At klagerne kan få tilsagn om dækning af skade på ejerskifteforsikringen.

Sagsfremstilling:

Mine klienter (klagerne) købte ejendommen ... til overtagelse den 15. december 2018. I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klagerne ejerskifteforsikring i FRIDA Forsikring Agentur A/S.

Ved mine klienters (klagerne) køb af ejendommen fremstod kælderen nyrenoveret, nymalet og tør, ligesom det i forbindelse med købet blev oplyst, at kælderen er udgravet i 1989/1990, dog ikke værksted, jfr. vedhæftede tilstandsrapport af den 25. august 2019, bilag 1, side 12 pkt. 1.2

Ved udgravning for kloak på bygningens sydlige side konstaterede mine klienter (klagerne), at underkant fundament ikke er udført i tilstrækkelig dybde, idet underkant fundament stort set lå over overkant gulv i kælderen.

I den forbindelse fik mine klienter (klagerne) udarbejdet teknisk notat nr. 1 af den 1. juli 2019 af [ingeniør 1], der vedhæftes som bilag 2, hvilken blev forelagt forsikringsselskabet, ligesom forholdet blev anmeldt på ejerskifteforsikringen.

Sagen blev afvist fra forsikringsselskabet, der i den mellemliggende periode havde indhentet oplysninger fra den tidligere ejer af ejendommen, der svarede som det fremgår af vedhæftede mail af den 2. september 2019, bilag 3. Denne mail er direkte i modstrid med, hvad der er oplyst til tilstandsrapporten, ligesom der i tilstandsrapporten står anført under punkt 4.2, side 13, at der ikke er piloteret eller efterfunderet.

FRIDA Forsikring afviste herefter at tilbyde dækning af skaden, idet man var af den opfattelse, at der var efterfunderet.

Mine klienter (klagerne) fik herefter foretaget en udgravning på den ene side af huset og ligeledes lavet en undersøgelse i forbindelse med denne udgravning fra [ingeniør 1], der herefter udarbejdede teknisk notat nr. 2 af den 8. november 2019, der vedhæftes som bilag 4.

Denne blev fremsendt til FRIDA Forsikring, der herefter foranledigede en geoteknisk undersøgelse ved firmaet [ingeniør 2], der herefter fik udarbejdet Notat nr. 1 af den 20. december 2019, der vedhæftes som bilag 5.

Idet jeg henviser til konklusionen i dette notat – der stort set er den samme konklusion som [ingeniør 1] er kommet frem til – at både nuværende og dagældende funderingsnormer er tilsidesat, og i forbindelse med det tredje punkt er der anført, at der ikke er nærliggende risiko for yderligere sætninger, forudsat uændrede forhold.

Det kan oplyses i forbindelse med udgravning nr. 2, at vandspejlet i denne udgravning stod tæt på overkant gulv i kælderen. Dette vil sige, havde vandstanden været lidt højere, ville der sandsynligvis være løbet vand ind i kælderen. Det kan ikke udelukkes, at der fremadrettet med de klimaforandringer, der noteres for tiden, at der kan komme til at stå vand i kælderen. Endelig konkluderer [ingeniør 2], at der skal foretages forbedringstiltag med hensyn til funderingen for overholdelse af funderingsnormsangivelser.

Forholdet blev på ny afvist af FRIDA Forsikring A/S, idet jeg henviser til mail af den 3. ds. fra FRIDA Forsikring A/S, der vedhæftes som bilag 6, idet det kan oplyses, at forholdet at allerede nu er indklaget til Kvalitets- og klageafdelingen hos FRIDA Forsikring A/S.

Desuden kan det oplyses, at mine klienter (klagerne) ikke stiller sig tilfredse med afvisningen alt under henvisning til, at mine klienter (klagerne) er af den opfattelse, at de arbejder, der er udført på ejendommens facader, sokler m.v., har været for at dække over eksisterende revner. Klagerne har endvidere konstateret adskillige små revner i fugerne. Jeg vedhæfter billeder – som bilag 7 – der viser revnernes placering rundt om på huset. Det er mine klienters (klagerne) opfattelse, at en del af disse revner kan følges ned i soklen. Det er mine klienters (klagerne) opfattelse, at afvisning er sket på et forkert grundlag, og at mine klienter (klagerne) har krav på dækning for forholdet på ejerskifteforsikringen, specielt eftersom de har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

Jeg vedhæfter som bilag 8 vilkårene for forsikringen og henviser til vilkårene på side 13, punkt A og i øvrigt til det, der er anført i vilkårene under punkt 4, side 1, hvilke skader dækker forsikringen. Det er min opfattelse, at der er stor risiko for, at der kan opstå skader som følge af den mangel-

fulde fundering efter kælderudgravningen. I den forbindelse henvises både til side 4 punkterne A, B og C."

Selskabet har den 2/9 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 15. december 2018. I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning på baggrund af tilstandsrapport ... Forsikringspolisen med tilhørende vilkår for ejerskifteforsikringen fremlægges som bilag A. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 1. juli 2019 anmelder klager, at tidligere ejers udgravning af kælderen i 1990 ikke er udført korrekt, idet fundamentet ikke er blevet understøbt i forbindelse med udgravningen. Klager vedlægger Teknisk notat nr. 1 af den 1. juli 2019 fra [ingeniør 1] sammen med skadeanmeldelsen. Den 18. juli 2019 foretager FRIDA besigtigelse, hvor der hverken kan konstateres skader på vægge eller ydre tegn på facader som indikerer skader som følge af, at der ikke er understøb sokkel/fundament, hvor gulvet i kældergulvet er sænket. FRIDA afviser dækning på baggrund af taksatorens vurdering.

Klager er uenig heri og fremsender i denne forbindelse Teknisk notat nr. 2 af den 8. november 2019 fra [ingeniør 1], hvorefter kældergulve og fundamenter genbesigtiges af en ekstern ingeniør ([ingeniør 2]). På baggrund af dennes konklusionen – om at der ikke kan ses skader på huset som følge af manglende understøbning af fundamenter i forbindelse med udgravningen/sænkningen af kælderen – fastholdes dækningsafslaget. Klager er stadigvæk uenig, hvorefter sagen genbehandles af FRIDA's interne kvalitets- og klageafdeling, der fastholder afgørelsen. Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

FRIDA fremlægger skadeanmeldelse af den 1. juli 2019 (bilag B), FRIDA's taksatorrapport af den 18. juli 2019 (bilag C), korrespondance mellem klager og FRIDA fra den 28. august 2019 til den 19. juni 2020 (bilag D), mailbrev af den 11. september 2019 fra klagers advokat (bilag E), mailbrev af den 13. november 2019 fra klagers advokat (bilag F) samt mailbrev af den 3. marts 2020 fra FRIDA's interne kvalitets- og klageafdeling (bilag G). Klager har fremlagt Teknisk notat nr. 1 af den 1. juli og Teknisk notat nr. 2 af den 8. november 2019 fra [ingeniør 1] samt notat nr. 1 af den 20. december 2019 fra [ingeniør 2].

FRIDA's opfattelse af sagen

Klager ønsker at få tilsagn om dækning af skade på ejerskifteforsikringen. Ifølge klagers advokat kan det ikke udelukkes, at der fremadrettet – med de klimaforandringer, der noteres for tiden – kan komme til at stå vand i kælderen. Desuden anføres det, at der kan konstateret små revner i fugerne, som kan følges ned i soklen, hvorfor der ifølge klagers advokat er stor risiko for, at der kan opstå skader som følge af den mangelfulde fundering efter kælderudgravningen.

Nærliggende risiko for skade

Klagers ejerskifteforsikringen dækker forhold ved huset, som på overtagelsestidspunktet den 15. december 2018 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4B. Nærliggende risiko for skade foreligger, når der ud fra en byggeteknisk vurdering erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis ikke der sættes ind med særligt omfattende vedligehold.

delsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4C. Bevisbyrden herfor påhviler klager.

Husets kælder er ikke godkendt til beboelse jf. tilstandsrapporten og salgsopstillingen. Salgsopstillingen fremlægges som bilag H.

I forbindelse med deres besigtigelser kan hverken FRIDA's taksator eller [ingeniør 2] – ca. 2 år efter overtagelsen – konstatere skader i facader eller indvendige vægge som tegn på bevægelser/sætninger som følge af udgravningen af kælderen og den manglende understøbning af det oprindelige fundament i forbindelse hermed. De af klager anførte små fugerevner under vinduer til dels er anmærket i tilstandsrapporten og almindeligt forekommende spændings- og bevægelsesrevner i murbrystningen under vinduer – hvor murværket er svagest – på ældre huse med kalksandsten (hvilket huset er opført med jf. tilstandsrapportens side 17). Uddrag af Sikkerhedsstyrelsens 'Huseftersynsordningen – Oversigt over byggeskik og byggeteknik' fremlægges som bilag I.

Der er efter FRIDA's opfattelse ikke i de fremlagte taksator- og ingeniørrapporter byggeteknisk belæg for at antage, at den manglende efterfundering i forbindelse med udgravningen af kælderen og udførelsen af det nye kældergulv/terrændæk udgjorde en konkret og reel nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 15. december 2018 herunder, at de små fugerevner skyldes den manglende efterfundering i forbindelse med udgravningen af kælderen og udførelsen af det nye kældergulv/terrændæk.

Da sænkningen af kældergulve/terrændæk i øvrigt ikke har medført opfugtning af kælderen ud over, hvad man må forvente af en kælder fra 1939, er FRIDA ikke forpligtiget til at opføre erstatning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C for den manglende efterfundering i forbindelse med udgravningen af kælderen og udførelsen af det nye kældergulv/terrændæk eller beko- ste yderligere ingeniørundersøgelser af den nuværende funderings stabilitet. Sammenligningsgrundlaget er – uanset udgravningen i 1990 – i fugtmæssig henseende en tilsvarende kælder fra 1939 i almindelig god stand, jf. ankenævnets kendelse 90421 (side 16, 3. afsnit).

At det ikke kan udelukkes, at der fremadrettet – med de klimaforandringer, der noteres for tiden – kan komme til at stå vand i kælderen, eller at klager ikke kan få udført omfangsdræn som ellers ønsket kan ikke føre til andet resultat.

Ulovlig bygningsindretning

Klager har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, som bl.a. omfatter ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, der er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 20A.

Allerede fordi kælderen ikke er godkendt til beboelse, er forholdet ikke omfattet af forsikringsbetingelsernes udvidet dækning for lovliggørelse af ulovligt udførte bygningsindretninger jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 20A.

Derudover omfatter bestemmelsen i øvrigt alene ulovlige bygningsindretninger, hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Husets oprindelige fundamenter blev udført/opført korrekt i 1939 i forhold til daværende kældergulv. At kælderen bliver udgravet og kæl-

dergulvet/terrændækket sænket i 1990 gør i sagens natur ikke, at husets oprindelige fundamenter derved skal betragtes som udført/opført ulovligt uanset, at man i øvrigt burde/skulle have efterfunderet dem i denne forbindelse. Den ulovligt udførte/opførte bygningsindretning er i denne sammenhæng det nye terrændæk, som etableres efter udgravningen af kælderen og i denne forbindelse udløser problemstillingen vedrørende den manglende efterfundering. Da dækningen for ulovlige bygningsindretninger jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 20A ikke omfatter forhold vedrørende terrændækskonstruktioner, er FRIDA heller ikke af den grund forpligtiget til at opgøre erstatning i henhold til ejerskifteforsikringens udvidet dækning."

Klagerens advokat har den 1/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Det i klageskriveisen anførte fastholdes.

Supplerende bemærkes, at den ulovlige bygningsindretning, der påberåbes, ikke er det nye terrændæk. Den ulovlige bygningsindretning er efter klagerens opfattelse, den manglende efterfundering af husets fundament, der hvor kælderen ikke blev efterfunderet i 1990 i forbindelse med uddybning af kældergulvet.

I den manglende efterfundering er der reelt tale om en total manglende bygningsindretning, hvorfor forholdet har været ulovligt i 1990 på udførelsestidspunktet. Det forhold, at sælger af huset i tilstandsrapporten oplyser, at kælder udgravet i 1989/90 og at en del af diverse ombygninger på dette tidspunkt er lavet delvist som selvbyg ændrer ikke ved, at klagerne kan have en berettiget forventning om, at arbejdet er udført lovligt og håndværksmæssigt korrekt.

Indklagede tager efter klagers anmeldelse af forholdet kontakt til sælger af ejendommen, der medfører svar fra sælger af huset den 8. december 2019, der bl.a. beskriver hvorledes uddybning af kælderen har fundet sted. Sælger af huset oplyser til indklagede ved denne mail, at arbejdet er udført af [byggefirma], og at efterfundering har fundet sted, samt måden hvorpå efterfundering har fundet sted. Dette oplyses på trods af, at sælger udmærket er klar over, at efterfundering ikke har fundet sted. Efterfundering ved en så heftig ombygning glemmer man ikke.

Det er derfor min helt klare opfattelse, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen, hvorfor det fortsat påstås, at indklagede skal meddele klagerne tilsagn om forsikringsmæssig dækning af forholdet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag heraf gengives i det følgende. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K2 Ældre sætningsrevne i sokkel under kældervindue mod vej.

K1 Sokkelpuds med afskalning ved sydøst hjørne.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.4 Indvendig beklædning

K3 Der er beklædning på kælderydervægge i gildesal. Note: Konstruktionen har erfaringsmæssigt vist sig at kunne give anledning til fugtproblemer, da kælderydervæggen ikke er fugttæt. Forholdet kan medføre risiko for fugt og skimmel mellem forsatsvæggen og kælderydervæggen.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår?

Kælder udgravet i 1989/90 dog ikke værksted. I festsal er der gulvvarme, samt ydervæggene er isoleret. Overalt nye vinduer og døre. Gang badeværelse og bryggers er der lagt indvendig dræn, der føres ud gennem værksted. I 2003 udskiftet alle fuger, nyt tag, nye vinduer og døre i st. og 1.sal. Køkken og kontor nye klinker i 2004, gulvvarme i køkken 1990 og kontor 2004. Lavet terrasse i baghaven nov. 2004.

1.4 Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke?

En del af ovenstående er lavet delvist som selvbyg.

...

5. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum

...

5.3 Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?

Indvendig dræn etableret 1989/1990

5.4 Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor ligger pumpen og virker den?

Den er udenfor værkstedsvinduet, og er udskiftet oktober 2017."

Af beskrivelse fra salgsopstillingen fremgår bl.a.:

" Villaens stueplan er indrettet med en stor opholdsstue i delvis åben forbindelse med køkken/alrummet. Det er herfra der er udgang til den store træterrasse, som er i baghaven, hvor der også er mulighed for køkkenhave. Fra stuen er der nedgang til underetagen, som bl.a. byder på to disponible værelser, som sælger tidligere har benyttet som gildesal. Der er i underetagen også badeværelse, værksted m.m.

...

Ejendomsdata:

...

Ankenævnet for Forsikring

7.

95579

Arealer

Grundareal udgør:	797 m ²
- heraf vej	0 m ²
Grundareal ifølge:	BBR
Hovedbyg. bebyg. areal:	75 m ²
Kælderareal:	75 m ²
Udnyttet tagetage:	71 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Af teknisk notat 1 fra ingeniør 1 fremgår bl.a.:

"1. Baggrund

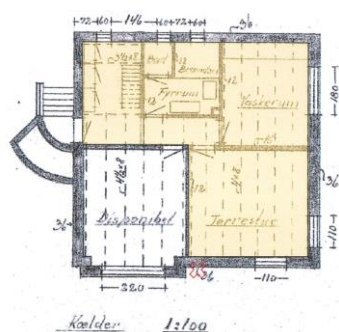
I forbindelse med udgravning for kloak ved tagnedløb på bygningens sydlige side har bygherren blotlagt fundamentet ved fundamentets underkant. Bygherren har ønsket en vurdering af de eksisterende funderingsforhold.

2. Observationer

Gulvet i kælderen er udført i to forskellige højder. Gulvet i det gule område på plantegningen til venstre [nedenfor] er blevet sænket ca. 20 cm i forhold til den oprindelige gulvkote.

Ved det røde X på plantegningen er fundamentunderkant målt til at være placeret 10 cm højere end gulvet i det gule område.

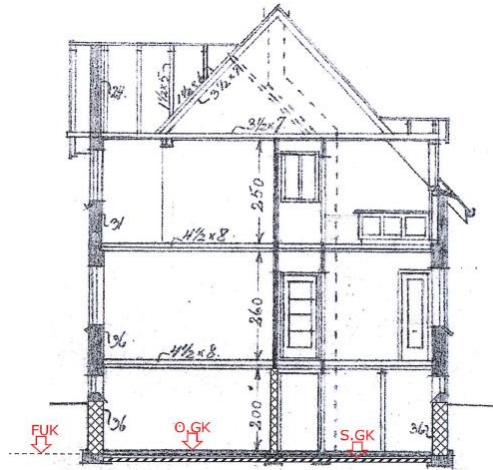
Fundament er ikke udført bredere end kældervæg og fundamentet er ikke udført dybere længere inde mod kældergulv.



På nedenstående snittegning er de forskellige koter skitseret:

1. Fundamentunderkant (FUK)
2. Oprindelig gulvkote (O.GK)
3. Sænket gulvkote (S.GK)

Den konstaterede udførelse af kældervægge er vist med krydsskraverede felter. Sænket kældergulv er vist med skrå skravering.



...

3. Konklusion

Terrændæk under kælder ligger i et lavere niveau end fundamenter. Der er ingen sammenhæng mellem terrændæk og fundamenter. Bygningen er ikke korrekt funderet!"

Af teknisk notat 2 fra ingeniør 1 fremgår bl.a.:

"1. Baggrund

...

Bygherren har efter udarbejdelsen af teknisk notat nr. 1 ønsket en vurdering af de eksisterende funderingsforhold et nyt sted. Besigtigelsen af disse er foretaget den 2019-10-28.

2. Observationer

For korrekt optegning af snittegning af kælder er højder målt med nivelleringsapparat. Optegningen ses af bilag 1.

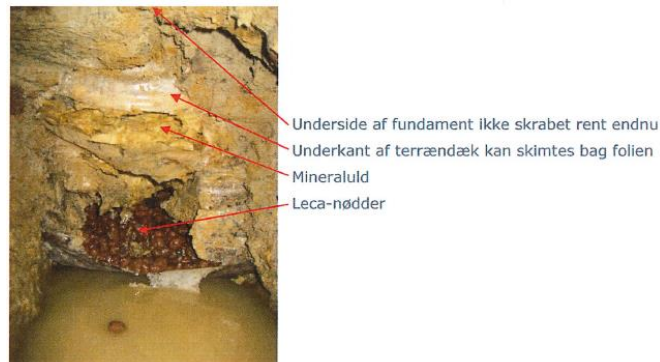
Den aktuelle opmåling og registrering af de eksisterende forhold understreger de kritiske forhold, der er nævnt i teknisk notat nr. 1.

...

Nedenfor ses ved rød pil placeringen af frigravning af fundament. Grøn pil viser tidligere frigravning. Den anden opstilling af nivelleringsapparatet fremgår også.

...

Af billedet til venstre fremgår hvordan plastfolie, der er placeret under lag med Leca-nødder, er bukket opad. Der strømmer ophobet vand ud fra laget med Leca-nødder efter plastfolien er brudt.



Af billedet til højre fremgår efter destruktivt indgreb, hvordan forsatsvæg er udført.



3. Konklusion

Fundamenter er ikke ført ned forbi terrændækket. Dette har to vigtige konsekvenser med risiko for svigt:

1. Kældervæggen er udsat for vandret last fra jordtryk og evt. vandtryk ved højt sekundært grundvandsspejl. Fundamentet kan ikke regnes fastholdt med hensyn til vandret last på kældervæggen.

2. Ved midlertidig udgravning kan der kortvarigt tillades udgravet dybere end fundamentsunderkanten. Men der må ikke graves dybere end 'grænseflade for åbne udgravninger' (se bilag 2).

I henhold til bilag 2 var der allerede i 1977 krav herom, ligesom der er i dag. Det ses, at der har været afkrømt meget dybere end det tilladte. Selv om der efterfølgende er indbygget Leca-nødder og mineraluld, har fundamentet ikke opnået sin oprindelige bæreevne.

Den aktuelle udformning af fundamentet kan ikke regnes at have den fornødne bæreevne.

Udformningen af fundamenterne overholder ikke nugældende, ej heller dagældende lovgivning med hensyn til bæreevne.

Fundamenter er den eneste bygningsdel, som løbende kræves opdateret i forhold til enhver tids gældende regler herfor jf. byggelovens §12.

Dette fundament overholdt ikke engang reglerne, da kældergulvet lige var blevet sænket.

Manglende bæreevne i funderingen kan vise sig ved revner i murværket. Der henvises til separat opgørelse af revner i murværket – udført af bygherren.

Ved udbedring af fejlfunderingen, skal der vises stor omhu. Der skal udføres geoteknisk rapport. På baggrund heraf skal der udføres et udbedringsprojekt.

Det kan få fatale følger, hvis kældergulvet graves op, inden fundamenterne er understøbt. Disse bør således understøbes udefra.

Ud over ovenstående bæreevnemæssige udfordringer er der en del udfordringer mht. fugt og radon. Disse udfordringer behandles ikke yderligere i dette notat. Men de skal løses i forbindelse med udarbejdelsen af et udbedringsprojekt."

Af notat fra ingeniør 2 fremgår bl.a.:

"Indledning

Dette notat har til formål at vurdere risiko for fremtidige skader som følge af tidligere sænkning af kældergulv, vurdere forhold over for Tilstandsrapport og Funderingsnorm mv., samt opstille relevante forbedringsforslag.

...

Vurderingsgrundlag

Ejendommen er ifølge tilstandsrapportens oplysninger og bygningstegninger opført i ca. 1939. Ejendommen er opført i 2 plan med fuld kælder som muret byggeri og med tegltag.

...

Besigtigelse 5.12.2019.

Ved besigtigelsen kunne der i kælder konstateres en svag revne over dør mellem gang og værksted/ikke udgravet kælderrum (foto 1).

Der er ikke tegn på reparationer/forskydninger i kældervæggene, såvel ydervægge som indervægge generelt. Det ses endvidere, at der er etableret en åbning på ca. 180 cm i oprindelig midterskillevæg i gildesal. Endvidere at denne væg har større bredde (ca. 23 cm) end den oprindelige væg. Endvidere kunne konstateres ved forsatsvæggene, at plastikmembranen er placeret bag isoleringen op mod oprindelig kældervæg (foto 2). Endvidere, at der ikke er tegn på fugt – skimmel i konstruktionen.

...

Udvendigt ses ganske svage revner følgende fuger på sydøstgavlen. Der ses ikke tegn på forskydninger af fuger/mursten i øvrigt, der indikerer sætninger af betydende størrelse. Der ses tegn på ommuringer i forbindelse ændringer af vinduer og tagkonstruktion (foto 3 - 7).

...

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 vurderes endvidere, at undersøgelserne af forsatsvæggen i kælderen er repræsentative for forsatsvæggene i gildesalen. Det skal dog bemærkes, at plastfolien er placeret op mod oprindelig kældervæg og at denne placering er medvirkende til at der ikke er tegn på fugtige forhold i forsatsvæggen.

Der ses ikke tegn på betydende bevægelser i facader eller i indvendige vægge hverken før eller efter den i 2003 oplyste omfugning eller før/efter den i 1990 udførte sænkning af kældergulve. Derfor vurderes der ikke have forekommet sætninger af betydning eller bæreevnesvigt under I efter udførelse den forsænkede gulvkonstruktion i en stor del af kælderen. 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 skal endvidere bemærkes, at den på bilag 1, Notat nr. 2. [ingeniør 1] vejledende grænse for åbne udgravninger gælder i lempet funderingsklasse på ler, og at udgravning under denne ikke automatisk betyder bæreevnesvigt og/eller betydende sætninger. Dette afhænger i høj grad af udførelse og lerets sammensætning og styrke.

I gildesalen er udført ny væg i større bredde end de øvrige vægge. Dette indikerer, at fundamentet er fornyet idet der tillige er udført forsænket gulv på begge sider af væggen. De øvrige skillevægge i det forsænkede område skønnes at være understøbte til underside lecalaget, dels fordi der ikke er tegn på sætninger, dels fordi det rent praktisk næppe kan lade sig gøre at grave til ny gulvkonstruktion på begge sider af væggen uden skader til følge uden understøbning i et vist omfang.

Den bærende væg mellem gang og værksted skønnes delvist understøbt. Forholdene omkring indvendige vægge/fundamenter bør dog undersøges senest i forbindelse med forbedringstiltag ved udvendige fundamenter.

Placering og virkning af indvendige dræn er ikke undersøgt, men er i tilstandsrapport ... beskrevet udført i gang, badeværelse og ført ud gennem værksted. I forbindelse med forbedringsarbejderne bør der uanset dette udføres supplerende vandafledning.

Sammenfattende vurderes det

- At fundamenter under ydervægge ikke overholder nuværende og dagældende funderingsnorms angivelser, idet fundamentet ikke er ført under underside gulvkonstruktion i det forsænkede område.
- At der ikke er tegn på tidligere sætninger af betydende størrelse såvel indvendigt som udvendigt.
- At der ikke er nærliggende risiko for yderligere sætninger, forudsat uændrede forhold.
- At der skal foretages forbedringstiltag mht. funderingen for overholdelse af funderingsnormens angivelser.

Forbedringsforslag

Forbedring af funderingen for lovliggørelse i forhold til nuværende og dagældende normgrundlag anbefales udført ved sektionsvis understøbning af ydervægsfundamenter i den del af bygningen, hvor der er udført forsænket kældergulv. Understøbningen udføres udefra som nærmere beskrevet i hovedtræk:

- Understøbning skal påregnes udført til ca. 0,6 m under nuværende fundamentsunderkant, svarende til ca. 0,2 m under underside lecalag.
- Understøbningen udføres i sektioner på ca. 1,0- 1,5 m med successiv opgravning og tilfyldning efter en specifik udarbejdet plan og beskrivelse.
- Der anvendes betonkvalitet min. 30 MN.

I forbindelse med understøbningsarbejderne anbefales, at

- Der samtidigt udføres omfangsdræn, med stikdræn til lecalaget under kældergulvet. Omfangsdrænet føres til eksisterende afløbssystem.
- Der etableres drænplader / isoleringsplader på kældervægge.

Endvidere bør funderingen af de indvendige bærende vægge undersøges/verificeres ved mindst 2 undersøgelsespunkter, senest i forbindelse med opstart af ekstrarunderingsarbejderne af ydervægge.

Såfremt funderingen ikke er ført til underside lecalag anbefales der foretaget en sektionsvis understøbning af de pågældende fundamenter med bærende funktion til mindst underside lecalag.

Diverse

Som grundlag for entreprenørarbejderne og prisindhentning anbefales der udarbejdet et egentligt projektmateriale omfattende udvendige arbejder, samt eventuelle indvendige arbejder.

Der skal påregnes at kunne forekomme mindre differenssætninger, som kan medføre revnedannelser af kosmetisk karakter, alene som følge af ekstrarunderingsarbejderne."

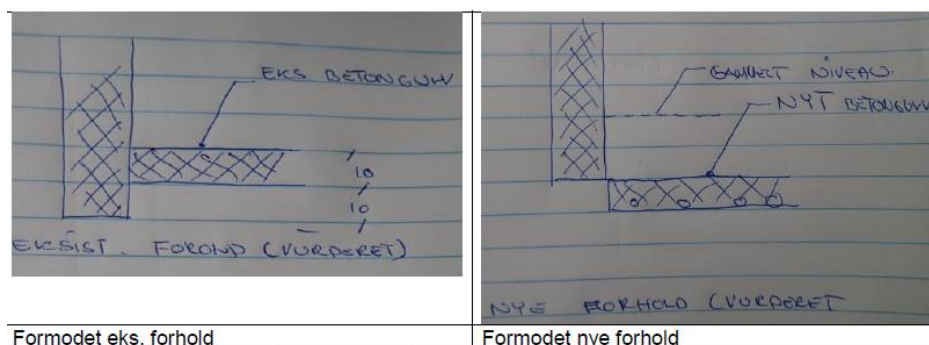
Af taksatorrapport fremgår bl.a.:

"2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Hus opført i 1939. 3 rum i kælder er i 1989/90 fået sænket gulvet med ca. 20 cm. FT har fået udarbejdet rapport, som påpeger at huset efter sænkning af gulve i kælder ikke er funderet korrekt.

Besigtigelse.

Ved besigtigelsen var det ikke muligt at se underkant af fundamenter, FT havde i forbindelse med opgravning ved kloak taget foto som indgår i nærværende rapport. Ifølge rapport fra rådgiver er der i forbindelse med sænkning af gulv i kælder, ikke blevet udført understøbning under fundamenter, hvilket betyder at fundament i kælder ligger højere eller i niveau med overkant gulv hvor det er sænket.



...

Der er ved besigtigelsen ikke konstateret skader på vægge eller ydre tegn på facader som indikere skader pga. at der ikke er understøb sokkel hvor gulvet i kælderen er sænket.

Ved arbejder med sænkning af gulve i kælder foreskrives det at det skal sikres at fundamentet som minimum går ned i niveau underkant gulvkonstruktion.

I dette tilfælde vurderes dette ikke at være tilfældet, især ikke som det må formodes at der er udført isolering under nye sænkede gulve, da disse er etableret med gulvvarme."

Af forsikringsbetingelserne E-32 fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

...

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

20. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA Forsikring fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1939 og med sænket kældergulv i 1990 – den 15/12 2018. Den 1/7 2019 anmeldte klageren, at udgravningen af kælderen ikke var udført korrekt, idet fundamentet ikke var blevet efterfunderet. Klageren kræver, at selskabet dækker udgiften til efterfundering. Han har anført, at forholdet udgør en ulovlig bygningsindretning, at der er konstateret revner i husets sokkel og murværk, samt at der er risiko for vandindtrængen i kælderen som følge af klimaforandringsbetingede ændringer i grundvandsstanden.

Selskabet har afvist dækning på forsikringens basisdækning med henvisning til, at der ikke er konstateret forhold ved bygningens fundering, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen. Selskabet har anført, at revnerne er mindre svind-/temperaturrevner, og at de ikke er udtryk for bevægelser i bygningen. Selskabet har også anført, at der ikke er konstateret fugt i kælderen, og at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Selskabet har desuden afvist dækning på forsikringens udvidede dækning med henvisning til, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, og at den ulovlige bygningsindretning derfor ikke er i beboelsen. Selskabet har også henvist til, at den udvidede dækning undtager forhold vedrørende terrændækskonstruktioner.

Af teknisk notat 1 fra ingeniør 1 fremgår det, at "Terrændæk under kælder ligger i et lavere niveau end fundamenter. Der er ingen sammenhæng mellem terrændæk og fundamenter. Bygningen er ikke korrekt funderet!".

Af teknisk notat 2 fra ingeniør 1 fremgår det, at "Fundamenter er ikke ført ned forbi terrændækket. Dette har to vigtige konsekvenser med risiko for svigt: 1. Kældervæggen er udsat for vandret last fra jordtryk og evt. vandtryk ved højt sekundært grundvandsspejl. Fundamentet kan ikke regnes fastholdt med hensyn til vandret last på kældervæggen. 2. Ved midlertidig udgravning kan der kortvarigt tillades udgravet dybere end fundamentsunderkanten. Men der må ikke graves dybere end 'grænseflade for åbne udgravninger' (se bilag 2). I henhold til bilag 2 var der allerede i 1977 krav herom, ligesom der er i dag. Det ses, at der har været afrømmet meget dybere end det tilladte. Selv om der efterfølgende er indbygget Leca-nøder og mineraluld, har fundamentet ikke opnået sin oprindelige bæreevne. Den aktuelle udformning af fundamentet kan ikke regnes at have den fornødne bæreevne. Udformningen af fundamenterne overholder ikke nugældende, ej heller dagældende lovgivning med hensyn til bæreevne. Fundamenter er den eneste bygningsdel, som løbende kræves opdateret i forhold til enhver tids gældende regler herfor jf. byggelovens § 12. Dette fundament overholder ikke engang reglerne, da kældergulvet lige var blevet sænket. Manglende bæreevne i funderingen kan vise sig ved revner i murværket. Der henvises til separat opgørelse af revner i murværket – udført af bygherren. Ved udbedring af fejlfunderingen, skal der vises stor omhu. Der skal udføres geoteknisk rapport. På baggrund heraf skal der udføres et udbedringsprojekt. Det kan få fatale følger, hvis kældergulvet graves op, inden fundamenterne er understøbt. Disse bør således understøbes udefra. Ud over ovenstående bæreevnemæssige udfordringer er der en del udfordringer mht. fugt og radon. Disse udfordringer behandles ikke yderligere i dette notat. Men de skal løses i forbindelse med udarbejdelsen af et udbedringsprojekt".

Af notat fra ingeniør 2 fremgår det, at "**Sammenfattende vurderes det** • At fundamenter under ydervægge ikke overholder nuværende og dagældende funderingsnorms angivelser, idet fundamentet ikke er ført under underside gulvkonstruktion i det forsænkede område. • At der ikke

er tegn på tidligere sætninger af betydende størrelse såvel indvendigt som udvendigt. • At der ikke er nærliggende risiko for yderligere sætninger, forudsat uændrede forhold. • At der skal foretages forbedringstiltag mht. funderingen for overholdelse af funderingsnormens angivelser".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4 fremgår det, at "**Hvilke skader dækker forsikringen ... B** Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. **C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 20 fremgår det, at "Den udvidede dækning dækker følgende: **A** Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen. Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA Forsikring fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne og at dispensationen ikke kan opnås. Undtagelser: A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde. B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)".

Ankenævnet for Forsikring

17.

95579

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.

Nævnet bemærker også, at det ikke i sig selv udgør en skade, at en bygningsdel ikke er udført håndværksfagligt korrekt. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Basisdækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved husets fundament og terrændæk, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabet afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader på bygningen på grund af funderingen, og at de mindre revner – der kan ses på fotos – efter nævnets opfattelse er svindrevner og/eller revner som følge af temperaturbevægelser. Nævnet har desuden lagt vægt på, at fundamentet i sin nuværende form har eksisteret siden 1990. Nævnet finder, at en eventuelle fremtidig problemer med kælderen som følge af ændringer i grundvandsstanden som følge af klimaforandringerne ikke kan føre til andet resultat.

Hvad angår fugtproblemer i kælderen har nævnet lagt vægt på, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, at kældrens ydervægge er fra 1939 og at der ikke godtgjort fugtgener, der går ud over, hvad der er sædvanligt i kældre fra den tid.

Udvidet dækning

Ankenævnet for Forsikring

18.

95579

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for de ulovlige funderingsforhold mv i kælderen over forsikringens udvidede dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det er en betingelse for dækning, at den ulovlige bygningsindretning er i beboelsen, og at ejendommens kælder ikke er godkendt til beboelse. Den omstændighed, at kælderen på overtagelsestidspunktet til dels blev brugt som gildesal, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet bemærker, at forsikringens udvidede dækning desuden undtager dækning af forhold vedrørende terrændækskonstruktioner.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings