

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. august 2021 blev i sag nr. 96421:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1960-1961 og er overtaget af klageren den 27/1 2017. Tilstandsrapporten af 8/9 2016 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K1

Der er lidt revnedannelser under loft i disponibelt kælderrum.
Note: Skaden er af mindre omfang.

Nævnet har den 9/5 2018 under sagsnr. 91715 tidligere truffet afgørelse i en klagesag mellem klageren og selskabet angående en revne i den forsikrede ejendom. Klageren fik ikke medhold i sin klage. Sagen er blevet genoptaget, jf. § 21 i nævnets vedtægter, efter anmodning fra klageren. Af nævnets afgørelse af 9/5 2018 fremgår bl.a.:

"Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1961, og klageren anmeldte den 30/1 2017, at der var 'revne i indervæg helt fra tagrum til ned i kældervæg, opdaget da fjernet tapetet, revne er tidligere fuget med acryl'.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren ikke 'har dokumenteret, at revnen opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Vi har tværtimod ved taksatorrapporter, billeder og rapporten fra [ingeniør] dokumenteret, at revnen ikke har konstruktiv betydning, samt at revnen ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder'.

Klageren har anført, at revnen 'ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og dermed omfattet af ejerskifteforsikringen'. Endvidere har han anført, at hvis punkt 8.1 'i tilstandsrapporten skulle omhandle den nævnt revnedannelse i indervæggen, må det anses for klart forkert beskrevet, misvisende eller ufyldstgørende, således at jeg ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning'.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal sandsynliggøre, at der forelå en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Nævnet bemærker, at det fremgår af taksator2's rapport af 6/7 2017, at det er taksatorens vurdering, 'at revnerne i det disponible kælderrum, omtalt i TR med en K1, ikke har relation til revnen i indervæggen'.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved indervæggen, der i sig selv nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet kan på derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold ikke udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at ejendommen er opført i 1961, og at det fremgår af ingeniørrapporten af 3/10 2017, at 'revnerne i skillevæggen i stuen ... tyder på mindre sætninger i jorden under kældervæggen og/eller små differenssætninger i konstruktionerne (væggene), og derfor også udtalelsen (gætteriernes) om, at revnedannelserne kan være opstået helt tilbage, da vindfanget blev lavet om'. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at taksator2 i sin rapport af 6/7 2017 har oplyst, at 'det er min vurdering, at revnen er opstået kort efter husets opførelse', og 'at væggen har den fornødne bæreevne til den last der kommer fra jernbjælken'.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af ingeniørrapporten af 3/10 2017, at 'revnedannelserne i væggene, både i stuen og i kælderen kan ikke være forårsaget af lodret tryk fra ståldragens vederlag på murværket i loftrummet. Udtalelsen begrundes med at revnedannelse ikke ses i de gule mursten øverste, ligesom revnedannelser heller ikke ses i murstenene umiddelbart under de gule sten i skillevæggen i loftrummet'.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at taksator2 i sin rapport af 6/7 2017 har vurderet, 'at der ikke er udvikling i revnen og selvom der skulle opstå fine revner fremadrettet, så vil det ikke påvirke væggenes bæreevne'.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold."

Ankenævnet for Forsikring

3.

96421

Klageren har i mail af 17/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har efterfølgende forsøgt at finde en årsagssammenhæng til denne revnes opståen, da der ikke, ud af forsikringsselskabets specialistundersøgelser, er fremkommet en klar begrundelse. Jeg har derfor foretaget betydelige destruktive indgreb og fået udført ingeniørnotat, for egen regning (selvom det jo er den primære årsag til at tegne forsikring, at de dækker dette).

Ud fra disse undersøgelser er konklusionen at der ingen, eller er utilstrækkelige fundamenter er under huset, og at dette er den sandsynlige årsag til bruddet.

Et fundament er en bygningsdel og manglende bygningsdele er dækket iht. mindstekravene for ejerskifteforsikringer i BEK nr. 13 af 12/01/2012 Bilag 1 pkt. 2. litra C) linje 6: 'Manglende bygningsdele kan være en skade.' Denne sætning står alene fra punktum til punktum, og er derfor ikke betinget af 'nærliggende risiko', 'vil udvikle sig en skade' eller andet. (Hvis ikke en så fundamental bygningsdel som et fundament, er omfattet af denne sætning, hvorfor så have denne formulering i bekendtgørelsen?)

Et manglende fundament er derfor en skade i sig selv.

Når mit forsikringsselskab fortsat afviser at dække, er der derfor tale om et åbenlyst brud på bekendtgørelsen, og selskabet handler i strid med loven.

En manglende bygningsdel er en skade i sig selv ifølge bekendtgørelsen. Derfor er det et lovkrav at en helt almindelig ejerskifteforsikring udbedrer en sådan skade, altså etablerer fundament, hvor det er påvist at denne bygningsdel mangler eller er utilstrækkelig, uanset om der er opstået revner eller andet, som en konsekvens af de manglende fundamenter.

Jeg forventer at mit forsikringsselskab dækker alle udgifter der er forbundet med manglende fundament under mit hus, og ønsker derfor at få genåbnet min sag. Jeg anmoder høfligst om at den bliver ført som en principiel sag, da der tilsyneladende ikke er klarhed i retspraksis på dette område.

P.S. Da dette er en yderst kompliceret sag, er det af afgørende betydning at forsikringsankenævnet udviser omhyggelighed, i forhold til at afdække alle forhold i sagen, og sikre at jeg som helt almindelig forsikringstager ikke bliver ødelagt af et forsikringsselskab. Jeg er ikke forsikringsspecialist det er I, og det er forsikringsselskabet, derfor er det afgørende at forsikringsankenævnet 'balancerer' partsindlæggene i sagen, så man som almindelig forsikringstager kan føle sig retfærdigt behandlet, selvom den ene part er meget mere fortrolig med denne type sager. Så meget at de tilsyneladende ikke har nogle bekymringer ved at bryde loven."

I brev af 26/1 2021 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1.0 Sagsbehandling efter nævnets kendelse af 9. maj 2018

Ankenævnet afsagde kendelsen 9. maj 2018.

Den 1. juni 2018 rettede klager telefonisk henvendelse til selskabet, og i denne samtale udtrykte klager utilfredshed med nævnets afgørelse.

Herefter hørte selskabet intet til sagen indtil den 24. januar, hvor klager på ny rettede telefonisk henvendelse til selskabet, tilsyneladende med oplysninger om, at der skulle være udfordringer i forhold til Byggesagen.

Samme dag sendte selskabet en mail til klager (bilag A). Taksatoren udarbejder en rapport den 28. januar 2020 (bilag B). På den baggrund sendte selskabet den 14. februar 2020, hvori selskabet meddelte, at forholdet ikke var dækket. I argumentationen anføres det, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, som tilsvarende i nævnets kendelse (bilag C).

Samme dag modtog selskabet to mails fra klager (bilag D og E). Disse henvendelser besvarede selskabet den 23. marts 2020, hvor selskabet fastholdt, at der ikke var påvist forhold, der udgør en dækningsberettigende skade (Bilag F).

Den 23. marts 2020 modtog selskabet en ny mail fra klager (bilag G), og denne mail besvarede selskabet den 26. marts 2020 (bilag H). Denne henvendelse besvarede selskabet den 27. marts 2020 (bilag I).

Dagen efter modtog selskabets klageansvarlige afdeling en mail fra klager (bilag J), med mailen fulgte klagers memo over sagen (bilag K).

Denne henvendelse besvarede selskabet den 1. april 2020, (bilag L). Heri meddelte selskabet, at der ikke var nye oplysninger i forhold til den afsagte kendelse, hvorfor selskabet henholdt sig til den. Samtidig tog selskabet forbehold for, at sagen allerede kunne være forældet efter gældende regler.

Herefter hørte selskabet ikke yderligere til sagen indtil vi modtog jeres anmodning om kommentarer til genoptagelse af den tidligere sag.

Forældelse

Som det fremgår af de foreliggende oplysninger, er det klart, at der er tale om samme sag, som Ankenævnet traf afgørelse i den 9. maj 2018. Sagen var oprindeligt anmeldt den 30. januar 2017.

Krav mod forsikringsselskaber forældes efter bestemmelserne i Forsikringsaftalelovens § 29, sammenholdt med Forældelsesloven af 2008.

I henhold til disse bestemmelser forældes kravet tre år det har fortættet sig på en sådan måde, at det burde være klart for forsikringstageren, at der er tale om et forhold, som bør anmeldes til selskabet. Dette er som regel sammenfattende med anmeldelsestidspunktet.

Af forældelseslovens § 21 stk. 1 fremgår det, at hvis sagen inden forældelsesfristens udløb er indbragt for et privat klage- eller ankenævn, indtræder forældelsen tidsligst 1 år efter ankenævnet har givet meddelelse om sin afgørelse.

Som nævnt blev sagen oprindeligt anmeldt den 30. januar 2017, hvorfor kravet som udgangspunkt er forældet den 30. januar 2020.

Idet nævnet afsagde sin kendelse den 9. maj 2018, vil kravet i henhold til Forældelseslovens § 21 tidligst være forældet den 9. maj 2019; men da dette er forud for den 30. januar 2020, vil kravet være forældet den 30. januar 2020.

Selskabet har ikke ageret på en sådan måde, at forældelsesindsigelsen ikke vil kunne gøres gældende.

Efter henvendelser fra klager, har selskabet ladet ejendommen besigtige af en taksator, men efterfølgende holdt fast i, at der ikke var tale om et forhold, der opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.

Idet klager først har anmodet om genoptagelse af Ankenævns sagen den 17. januar 2021, eller næsten et år efter forældelsens indtræden er det selskabets opfattelse, at kravet er forældet efter de gældende regler.

Det er selskabets opfattelse, at de afsluttende præmisser i kendelsen 95541, ligeledes må finde anvendelse i denne sag.

Jeres opmærksomhed henledes for god ordens skyld på, at der allerede i kendelsen også var omtalt revner i loftet, samt at klager i mail af 10. marts 2017, fremlagt i oprindelig sag, anførte, at der var byggetekniske fejl ved udførelsen af ejendommen.

Faktuelt

Med anmodningen om genoptagelse fulgte en rapport fra Firmaet Niras. Rapporten er dateret den 18. november 2020. Endvidere fulgte et 18 siders langt memo fra klager. Dette memo er dateret den 12. oktober 2020, og er stilet til en medarbejder hos Niras.

Der kan derfor efter selskabets opfattelse sættes berettiget tvivl om rapportens objektivitet, men selskabet vil desuagtet fremkomme med følgende kommentarer til rapporten.

Der er ikke fremkommet en vurdering af alderen på revnerne, der er således ikke i rapporten baggrund for at tilsidesætte, at der er tale om gamle revner, der ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, samt at der ikke er nærliggende risiko for skader på grund af revnerne. Dette blev lagt til grund i kendelsen.

Herudover fremgår det blandt andet af rapportens pkt. 6 konklusion, at det er vanskeligt at angive en eksakt årsag til revnerne, samt at rådgiveren vurderer, at forekomsten af fed ler er en nærliggende årsag til revnedannelserne.

I rapporten i den afsagte kendelse, var der endvidere henvist til, at revnedannelserne kunne være forårsaget af udtørring af jorden, ændringer af vandspejlsniveauet mm.

For god ordens skyld kan jeg oplyse, at fed ler i jorden ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, idet der er tale om forhold i grunden. Forsikringen, der er tegnet uden Ekstrasikring omfatter forhold ved bygningen, hvorfor forhold i jorden ikke er omfattet.

Sammenfattende er det selskabets opfattelse, at der ikke i genoptagelsesanmodningen er nye oplysninger i relation til skadebegrebet, som der ikke er taget stilling til i den oprindelige kendelse,

Ankenævnet for Forsikring

6.

96421

hvorfor det må fastholdes, at kendelsen er korrekt, samt at der ikke burde være grundlag for en genoptagelse af sagen. Endvidere er det selskabets opfattelse af kravet er forældet."

Ved brev af 29/1 2021 meddelte nævnets formand, at klagerens sag kunne genoptages her ved nævnet. Af brevet fremgår bl.a.:

"Efter min gennemgang af sagen og din henvendelse af 17/1 2021 finder jeg, at der er grundlag for at genoptage sagen.

Jeg har blandt andet lagt vægt på, at der er nye faktuelle oplysninger i sagen om manglende fundamenter og revnedannelser i lofter, ligesom der er fremsat nye krav om yderligere fundering af ejendommen. Da der kan være sammenhæng mellem funderingen og revnedannelsen i væggen, som sag 91715 omhandlede, genoptages dette spørgsmål også, herunder spørgsmålet om der er indtrådt forældelse af klagerens krav vedrørende revnedannelsen.

Jeg skal for god ordens skyld understrege, at der med min beslutning om at genoptage sagen til fornyet behandling ikke er taget stilling til, hvordan den genoptagne sag må forventes at blive afgjort."

Klageren har i mail af 13/2 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Man kan godt som forsikringsselskab prøve at omgå bekendtgørelsen, ved at erstatte ordet 'fundament' med ordet 'sokkel' eller ved at ændre betegnelsen på en indervæg fra 'tung bærende' til 'skillevæg'. Dette ændrer dog ikke på at der er fremført overvældende beviser for, at der mangler fundamenter i huset, hvor der burde have været fundamenter.

Derfor kan ankenævnets afgørelse i denne sag koges ned til et meget simpelt spørgsmål: 'Hvor i bekendtgørelsen finder forsikringsselskabet lovhjemmel til at afvise at dække manglende fundamenter?'

Hvis denne lovhjemmel eksisterer, så er der ingen tvivl om at forsikringsselskabet har ret til at afvise skadesanmeldelsen. Dette vil dog kræve at man fremviser klar og utvetydig dokumentation i bekendtgørelsen for dette.

Hvis ikke der findes lovhjemmel i bekendtgørelsen for at afvise at forsikringsdække de manglende fundamenter, så har Tryg handlet i strid med lovgivningen, og skal dække alle omkostninger forbundet med dette forhold."

Selskabet har i brev af 17/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende forældelse

Selskabet fastholder, under henvisning til argumentationen i vores brev af 26. januar 2021, at forholdet er forældet efter gældende regler.

Vedrørende det faktuelle

Det tidligere anførte fastholdes i sin helhed. Selskabet finder det således dokumenteret, at der er tale om en ældre revne, som ikke har indflydelse på bygningens konstruktion, og der foreligger ikke dokumentation for, at der er sket udvikling i revnen.

Vedrørende klagers henvisning til bekendtgørelsen

I bekendtgørelsen for ejerskifteforsikringens dækningsområde er der en nærmere definition på en dækningsberettigende skade, og denne definition er gengivet i betingelserne.

Bekendtgørelsen går således ikke ind og klart definerer, om enkelte konkrete konstruktioner på en bygning udgør en dækningsberettigende skade eller ej.

Nævnet har i tidligere sager fastslået, at det ikke i sig selv kan anses for en skade, at en bygningsdel ikke er udført efter god byggepraksis på opførelsestidspunktet, idet det afgørende er, om skadebegrebet er opfyldt, jfr. AK 93008 og 92251.

Senest har nævnet i en ikke offentliggjort kendelse [94016], fastslået, at manglende fundament ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, der henvises til kendelse nr. 94016."

Klagerens advokat har i brev af 6/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Forholdet er ikke forældet

Det noteres indledningsvist, at Tryg blandt andet har anført, at den foreliggende sag skulle være forældet. Dette bestrides, og i denne forbindelse må der ganske enkelt henvises til, at Ankenævnet for Forsikring har fundet anledning til at genoptage sagen, jf. Ankenævnets brev af 29. januar 2021, og at der i denne sammenhæng er blevet taget stilling til eventuelle formalitetsindsigelser, herunder Trygs bemærkninger om, at forholdet ifølge forsikringsselskabet skulle være forældet.

Derudover fremgår det da heller ikke særlig klart, under henvisning til hvilket retsgrundlag den foreliggende sag angiveligt skulle være forældet. Sagen blev oprindeligt (rettidigt) anmeldt den 30. januar 2017, hvorefter Ankenævnet traf afgørelse den 9. maj 2018. I forlængelse af min klients anmodning om Ankenævnets genoptagelse af sagen, særligt under henvisningen til de nye oplysninger indeholdt i ingeniørnotatet fra Niras, valgte Ankenævnet at genoptage sagen i medfør vedtægterne for Ankenævnet for Forsikring § 21 ...

Derudover følger de af vedtægternes § 21, stk. 2 og 3, at *den erhvervsdrivendes anmodning* om genoptagelse af en sag skal indgives senest 30 dage efter forkyndelse af afgørelsen. Vedtægterne underlægger derimod på ingen måde forsikringstagerens mulighed for at få genoptaget en sag en forældelsesfrist, hvilket ordlyden af bestemmelsen da også klart tydeliggør.

Det skal da også atter bemærkes, at Ankenævnet har valgt at genoptage sagen, hvilket i sig selv vidner om, at forholdet naturligvis ikke er forældet og derfor retteligt kan behandles af Ankenævnet.

Sagens faktuelle omstændigheder

I forhold til den af Niras udarbejde rapport vedrørende skaderne på ejendommen noteres indledningsvist, at Tryg i sine indlæg slår tvivl om rapportens objektivitet og integritet. Dette må ganske enkelt bestrides, idet det først og fremmest bemærkes, at Niras er en bredt anerkendt rådgiver og

en af de førende ingeniørvirksomheder i Skandinavien. Rapporten har udelukkende haft til formål at levere en objektiv vurdering af mulige årsager til revnerne i bygningen samt en vurdering af, hvilke tiltag, der bør gøres for, at revnerne ikke vil genopstå efter reparationsarbejder.

Rapporten fra Niras er således en gennemgående faglig vurdering af skaderne i ejendommen, og rapportens konklusioner har derfor uomtvisteligt væsentlig betydning for den foreliggende sag.

Som det fremgår af rapportens afsnit 3, har Niras i forbindelse med bestigelsen registreret en gennemgående lodret revne i teglvæggen mellem opholdsstuen og vindfang. Revnen illustreres tydeligt på billederne i rapporten. Det fremgår endvidere af afsnit 3, at fundamentunderkanter er registreret 5-20 cm under kældervæggene. På eksisterende tegninger af fundamenterne er fundamenterne vist at være væsentlig dybere.

I rapporten overvejes både frosthævning og/eller bortskyllet bærelag under væggene som årsagen til revnerne i bygningen. Niras konkluderer i denne forbindelse, at uanset hvilke af disse forhold, der er ophav til revnerne, så vil hovedårsagen hertil være, at huset er opført med manglende fundamenter. Niras udtaler i denne forbindelse, at

'Som nævnt i de forrige afsnit er bygningen generelt udført uden nævneværdige fundamenter. Hvis revnerne skyldes frosthævning i forbindelse med hård frost i kælderen, er de manglende fundamenter en afgørende faktor for revnedannelsen. Ligeledes er de manglende fundamenter også en væsentlig årsag, hvis revnerne skyldes bortskyllet bærelag under væggene.'

Niras lægger således med al tydelighed til grund, at ejendommens manglende fundamenter under alle omstændigheder anses for at være kilden/hovedårsagen til massive revner, som er konstateret i bygningen. Det bemærkes endvidere, at såfremt revnerne skyldes fundering på fedt ler, vil det tillige være afgørende, hvorvidt fundamenterne er dimensioneret herfor. Niras udtaler i denne sammenhæng, at

'Der er dog ikke noget i det eksisterende tegningsmateriale, der indikerer, at der er gjort særlige tiltag i forbindelse med fundering på fedt ler. For fundering på fedt ler er det ønskværdigt at have en så sammenhængende bygning som muligt, så hele bygningen vil sætte sig ens i tilfælde af bevægelser i jorden. Derfor er det særligt vigtigt med armerede fundamenter. Dette kan være forklaringen på, at teglfacaderne ikke har revner, da de står på etagehøje kælderydervægge udført i beton, som, selvom de sandsynligvis er uarmeret, udgør en stiv sammenhængende understøtning.'

Selvom det således er vanskeligt for Niras at angive en eksakt årsag til revnerne i bygningen, kan det utvetydigt lægges til grund, at bygningens manglende/mangelfulde fundamenter under alle omstændigheder anses for værende hovedårsagen til skaderne. Som det fremgår af rapporten, kan det yderligere bekræftes ved supplerende undersøgelser af ejendommen, men der foreligger efter undertegnede klare opfattelse allerede nu klar dokumentation for, at skaderne på ejendommen skyldes manglende fundamenter og derved er dækningsberettiget under den af klager tegnede ejerskifteforsikring.

I forlængelse af Tryg's bemærkninger til Niras' rapport har klager desuden bedt Niras om at besvare et par supplerende spørgsmål, herunder særligt baggrunden for revnerne i huset samt den eventuelle risiko for yderligere skader. E-mail fra Niras af 23. april 2021 vedlægges.

Niras forklarer i denne forbindelse, at

'Skyldes revner i vægge og loft forekomsten af fed ler i jorden, er den udførte fundering ikke tilstrækkelig.'

Endvidere vurderer Niras, at

'Skyldes revnerne i vægge og loft frosthævning via krybekælderen, er funderingsdybden afgørende. Her vurderes de eksisterende fundamenter ikke at være udført til tilstrækkelig dybde. Er frosthævninger årsagen, kan der i en hård lang vinterperiode godt ske yderligere sætninger på bygningen.'

Skyldes revnerne bortskyllet bærelag under fundamenterne, er funderingsdybden også afgørende. Er dette årsagen, vil der ligeledes kunne forventes yderligere sætninger.'

Niras bekræfter således utvetydigt, at – uanset den eksakte årsag til revnerne i huset – det under alle omstændigheder og i relation til samtlige mulige årsager er manglende/mangelfulde fundamenter, som er baggrunden for skaderne i huset. Derudover vurderer Niras, at der i tilfælde af flere af årsagerne foreligger en reel risiko for yderligere sætninger/revner i huset. Dette vidner med al tydelighed om, dels at manglende/mangelfulde fundamenter under alle omstændigheder er årsagen til skaderne i huset, dels at der foreligger en reel risiko for, at skaderne i huset vil forværres fremadrettet.

I forbindelse med den af Niras udarbejdede rapport bemærkes i øvrigt, at Niras ikke har været i stand til at vurdere, hvorvidt funderingsdybden overholder datidens regler og vejledninger, idet Niras ikke har været bekendt med disse informationer.

Klager har derfor kontaktet Teknik og Miljø ved ... Kommune og rekvireret de relevante oplysninger i det ved opførelsen af huset gældende bygningsreglement. Disse sider vedhæftes som bilag til nærværende svarskrift.

Heraf fremgår det klart af § 55, stk. 1 vedrørende 'Fundamenter og isolering', at

'Enhver ny bygning skal opføres på et fundament, som af bygningsinspektøren anses som forsvarligt for denne bygning. (...) Fundament- og kældermure skal føres til fast bund, dog mindst 80 cm under fremtidigt terrain, samt, hvor der er kælder, mindst 15 centimeter under kældergulvets underkant.'

Det fremgår således klart, at fundamenterne skal være mindst 15 cm under undersiden af kældergulvet. Det kan imidlertid lægges til grund, at kældergulvet alene har en registreret tykkelse på 10 cm, hvilket medfører et minimumskrav for sribefundament på 25 cm, jf. bygningsreglementet fra ... Amt. I denne sammenhæng bemærkes endvidere, at det af Niras' rapport fremgår, at fundamenterne er registreret til en tykkelse mellem 5 og 20 cm.

Dette betyder, at væggene, hvor fundamenterne er registreret som værende mellem 5-10 cm, reelt er placeret direkte på kældergulvet. For så vidt angår de steder, hvor fundamenterne befinder sig i intervallet mellem 10-20 cm, vil der fortsat være tale om et utilstrækkeligt fundament, som i strid med bygningsreglementet vil være mindst 5 cm under minimumskravet.

Det forekommer på denne baggrund klart, at husets fundamenter på ingen måde opfylder kravene i det på tidspunktet for opførelsen gældende bygningsreglement.

Skaden er omfattet af ejerskifteforsikringens betingelser

...

Det kan på baggrund af rapporten fra Niras lægges til grund, at der er tale om revner/skader på ejendommen, som var til stede ved overtagelsen den 27. januar 2017. Det kan derfor uden videre konkluderes, at der i henhold til forsikringsbetingelserne er tale om 'aktuelle' skader.

Derudover er det registreret manglende fundamenter, som udgør nærliggende risiko for yderligere skade på bygningen, ligesom dette må betegnes som manglende bygningsdele, hvilket i sig selv – ifølge forsikringsbetingelserne – kan være en skade.

På baggrund af konklusionerne i rapporten fra Niras sammenholdt med ordlyden af forsikringsbetingelserne skal det derfor udtrykkeligt fastholdes, at revnerne i huset og de manglende fundamenter udgør en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringen.

Ankenævnets praksis vedrørende manglende fundament

Det noteres endvidere, at Tryg til støtte for sin påstand om, at der ikke foreligger en dækningsberettiget skade, har henvist til en række ankenævnsafgørelser, som ifølge Tryg vidner om en generel opfattelse hos Ankenævnet om, at manglende fundament i sig selv ikke udgør en dækningsberettiget skade. Dette er imidlertid ikke korrekt, og dette kan da heller ikke udledes af de fremlagte afgørelser.

Tryg henviser i denne forbindelse særligt at kendelse 94106, hvor klageren i den konkrete sag ikke fandtes at have godtgjort, at der forelå en dækningsberettiget skade. Tryg søger imidlertid at udlede af kendelsen, at Ankenævnet generelt ikke anser manglende fundamenter som en skade. Dette er ganske enkelt ikke korrekt, idet der af afgørelsen tværtimod fremgår følgende:

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

Ankenævnet lægger således til grund, at det afgørende element i vurderingen er, om der foreligger mangelfulde funderingsforhold, som har manifesteret sig i en aktuel skade eller medfører en nærliggende risiko for skade. Dernæst anfører Ankenævnet, at

'Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er konstateret nævneværdige konstruktionsmæssige svigt i form af sætninger eller revner, som var til stede på overtagelsestidspunktet, og som kan henføres til mangelfulde funderingsforhold ved ydervægge. Det er heller ikke godtgjort, at der efter overtagelsen den 1/11 2016 er sket en nævneværdig revne- eller anden skadeudvikling.' (min understregning).

I denne sag lagde Ankenævnet således særligt vægt på, at der ikke var konstateret nævneværdige konstruktionsmæssige svigt i form af sætninger eller revner. Den foreliggende sag er derimod kendetegnet ved, at der netop er konstateret et 4,3 meter vertikal revne/brud i den bærende tunge indervæg mellem husets stue og entre.

Det kan således klart udledes af Ankenævnets kendelse 94106, at der lægges afgørende vægt på, om manglende fundamenter på ejendommen har manifesteret sig i aktuelle skader/revner/brud, eller om forholdene medfører nærliggende risiko for sådanne skader.

På baggrund af blandt andet Ankenævnets kendelse 86966 af 8. april 2015 kan det lægges til grund, at konstatering af revner som følge af manglende fundament/funderingsmangler ifølge Ankenævnet klart anses som en dækningsberettiget skade. Ankenævnets kendelse 86966 fremlægges sammen med nærværende svarskrift.

I denne sag udtalte Ankenævnet, at

'Det fremgår af de indhentede ingeniørerklæringer mv., at ejendommen lider af omfattende funderingsmangler med bl.a. skader på gulve og murværk til følge. Det er nævnets vurdering, at forholdene er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at i hvert fald funderingsforholdene er at anse som skader i ejerskifteforsikringens forstand.'

I denne sag fremgik det endda af tilstandsrapporten, at der forelå revnedannelser vurderet til K1 og K2. Desuagtet lagde Ankenævnet til grund, at

'Nævnet finder, at forbeholdet i policen må læses med udgangspunkt i de observationer, der førte til bemærkningerne i tilstandsrapporten. Forbeholdet kan herefter – i en situation som den foreliggende – hvor det har vist sig, at oplysningerne i tilstandsrapporten står i et væsentligt misforhold til de reelle skader – ikke udvides til at omfatte funderingsmanglerne mv., der har ført til de beskrevne revnedannelser. Endvidere finder nævnet, at selskabet ved sin videre behandling af sagen ikke er berettiget til at lade forbeholdet omfatte andre revnedannelser end de, der er nævnt i tilstandsrapporten, samt det skæve kældergulv. Nævnet har herved navnlig hæftet sig ved, at tilstandsrapporten alene har givet revnedannelserne mv. karaktererne K1 og K2.'

Denne kendelse illustrerer således med al tydelighed, at revnedannelser som følge af mangelfuldt fundament skal anses som en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringen. Det bemærkes særligt, at revningsdannelserne og funderingsmanglerne fandtes at være omfattet af ejerskifteforsikringen på trods af, at tilstandsrapporten indeholdt omstændighederne som K1 og K2-forhold. Dette er med til at understrege vigtigheden af, at en forsikringstager/huskøber kan forlade sig på, at fundamentale skader ved ejendommen af denne karakter vil være dækket af en ejerskifteforsikring som et mindstekrav, medmindre hele omfanget og alvorligheden ved skaderne er benævnt i tilstandsrapporten.

Det skal i denne sammenhæng bemærkes, at skaderne ved huset på ingen måde var benævnt i tilstandsrapporten, som min klient fik udleveret i forbindelse med handlen. Det skal endvidere understreges, at øvrige af Tryg fremlagte ankenævnsafgørelser ikke synes at have relevans for den foreliggende sag.

Ankenævnets kendelse i 95416 vedrører fugt i en krybekælder. Ankenævnet fandt ikke, at udgifterne forbundet med udbedring heraf kunne pålægges forsikringsselskabet, idet dette ville indebære etablering af dræn, hvilket ikke var en del af bygningen, og ejerskifteforsikringen dækkede alene bygningen.

I Ankenævnets kendelse i 95816 fik klager ikke medhold, idet han ikke fandtes at have godtgjort, at der på overtagelsestidspunkt forelå en nærliggende risiko for skade, ligesom der ikke i sagen

var konstateret sætningsskader mv. Det er således vanskeligt at se, hvilken betydning denne kendelse har for den foreliggende sag.

Tryg har endvidere henvist til Ankenævnets kendelse i 95776, som omhandler opbygningen af gulvklinker, som ikke indebar en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Klageren havde tillige gjort funderingsmangler gældende over for forsikringsselskabet, men disse forhold var imidlertid anmeldt for sent til Garantifonden, hvorfor Ankenævnet ikke tog stilling til, om forholdene rent materielt var dækket af forsikringen.

Tryg har således fremlagt en lang række kendelser fra Ankenævnet, som ikke synes at have nævneværdig relevans for den foreliggende sag. I denne sammenhæng har Tryg også fremlagt kendelserne 93008 og 92251 for at understøtte, at det ikke i sig selv kan anses for en skade, at en bygningsdel ikke er udført efter god byggepraksis på opførelsestidspunktet, idet det er afgørende, om skadesbegrebet er opfyldt.

I den foreliggende sag er der netop tale om en dækningsberettiget skade i form af en væsentlig vertikal revne i husets indervæg samt øvrige revner af mindre karakter, ligesom det utvetydigt kan lægges til grund, at huset mangler betydelige fundamenter. Husets manglende fundamenter er af Niras blevet vurderet som hovedårsag/ophav til skaderne i bygningen, uanset hvilke eksakte elementer, der som følge af manglende/mangelfulde fundamenter har forårsaget revnen i væggen. Eftersom disse forhold var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen den 27. januar 2017 og særligt på baggrund af Ankenævnets præmisser i kendelse 86966, kan det konkluderes, at samtlige betingelserne ifølge forsikringsvilkårene er opfyldt.

Det fastholdes derfor, at skaderne på ejendommen er dækningsberettigede ifølge den af klager tegnede ejerskifteforsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. I det følgende gengives uddrag fra sagsbilag, der forelå under nævnets afgørelse af sag 91715. Af taksatorrapport af 15/2 2017 fra selskabets taksator1 fremgår bl.a.:

"Observation af huset:

Huset er opført i 1961 og udført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet. Bygningen fremstår som oprindeligt opført uden ændringer. Vedligeholdelsesstanden er middel.

Kundens bemærkninger:

Kunden er i gang med at male og gøre klar til indflytning. I stuen opdager han en gammel revne i skillevæggen mod fordelingsgangen. Revnen har tidligere været fuget. Kunden spartler revnen og ligger nyt væv på. Dette var således udført før besigtigelsen.

Forhold/skade:

Væggen er en muret indervæg, som i nogen grad er bærende. Typisk er skillevægge udført i halvstenstegl og billigere/dårligere end ydervæggene. Der ses en tynd lodret revne i væggen i stuen, som løber fra kælder til tag. Revnen er angiveligt tidligere repareret med fugemasse og lader ikke til at have bevæget sig mærkbart siden. Der er ikke umiddelbart tegn på, at revnen udgør en nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Det undrer mig, at kun-

den ikke har bemærket revnen før overtagelsen, da det ser ud til, at han relativ målrettet er gået i gang med at fjerne tapet og udbedre revnen før indflytning.

Årsag:

Årsagen til at der opstår revner i murværket kan være svære at fastlægge, men kunne i dette tilfælde tyde på at revnen er opstået pga. bæreevnesvigt med påvirkninger fra tagkonstruktionen, mangelfuld håndværksmæssig udførsel og/eller det forhold, at der er en difference i fundamentet som i lange vægfeltet kan fremkalde lodrette revner i nogen afstand fra hjørnerne. Der kan være tale om en kombination af flere af nedenstående grunde.

1. Bæreevnesvigt

Det opstår ved større koncentreret lodrette eller vandrette laster, som påvirker murværket, fejl i dimensionering af murværket, og fejl i opmuringen, hvor der er benyttet svagere mørtel eller sten.

2. U hensigtsmæssigt ombygningsarbejde.

Det er uklart om vindfanget er opført samtidig med huset, da der ligger særskilte tegninger og ansøgninger på vindfanget. Der er tillige ændret i kælderens indretning, i hvilket omfang vides ikke. Som problematiske forhold kan nævnes nedrivning af stabiliserende vægge uden erstatning i form af stabiliserende rammer eller lignende og fjernelse af en dækkonstruktion, som understøtter de murede felter.

3. Sætninger i fundamenter

Her er der taler om svigt i jordens bæreevne (fundering på ikke bæredygtig jord), fejl i fundamentsmetode, nærtstående træer som udtørre jorden, ændring af vandspejl niveau, utætte afløb og brønde m.m.

Hvis den nøjagtige årsag skal fastlægges, vil det være en nødvendigt, at få en ingeniør til at se på sagen og vurdere årsagen og samtidig give et bud på, hvordan et evt. problem løses.

...

Udbedring:

Lukning ved udfræsning af revne og fugning med elastisk fugemasse eller lukning ved påklæbning af væv, som kunden allerede har gjort. Det kan være vanskeligt at udbedre revner, så de forbliver lukkede fordi konstruktionen på det pågældende sted normalt ikke kan opnå samme styrke, som før revnedannelsen. Naturlige variationer fx i fugt- og temperaturforhold kan medfører, at revnevinden fortsat varierer.

Opgørelse:

Bygningsdel	Sum	Erstatning i %	Selvrisiko
Reparation af revne	<10.000 kr.	93%	5.000 kr.

*kilde: Sigma Claims Professional "

Klageren har i mail af 10/3 2017 til selskabet bl.a. bemærket:

"Huset var på opførelsestidspunktet konstrueret byggeteknisk forkert da der er placeret en punktlast over en indervæg som ikke er udført til at kunne optage denne punktlast, dette har resulteret i et vertikalt brud ned igennem alle mursten fra tagrum til kælder, hvilket har svækket muren og

reduceret dennes levetid. Den byggeteknisk korrekte udførelse havde været at opmure området under punktbelastningen fra stålbjælken i hårdtbrændte sten med en højere densitet."

Af taksatorrapport af 30/6 2017 fra selskabets taksator2 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato

Fredag den 30.6. kl. 9.00

...

Genbesigtigelse

Det anmeldte forhold er tidligere besigtiget af [taksator1] og hun har udarbejdet et internt notat dateret den 15. februar 2017.

...

Besigtigelsen

Ved FT's overtagelse af huset, ses der en reparation af tapetet i stuen (se billede 5114). Der ses ikke revner eller forskydninger i det tapet, der sidder urørt efter overtagelsen.

FT har ved besigtigelsen hultaget ved denne reparation og bag pudsen ses der, at være en revne i molerstenen på ca. 2-3 mm (se billederne 5115 og 5117).

FT fortæller, at revnen var fuget og han formoder, at det ikke er sket i sælgers ejerperiode. Revnen ses ikke fra den modstående side, da der er en tværvæg netop på dette sted (se billede 5119).

FT har fundet en molersten i udhuset og det anses som sikkert, at indervæggen er opmuret i dette materiale (se billederne 5116 og 5117, og billede 5127 fra tagrummet)

Molersten har en densitet på 500-800 kg/m³, til sammenligning har en porebetonblok en densitet på 535 +/- 15kg/m³ og en teglsten har en densitet på 1.200-1.800 kg/m³. Molersten er således lige så stærke eller stærkere end porebeton.

I kælderen ses der, at være en revne i samme område som den anmeldte indervæg (se billede 5123). I den modsatte side af rummet er der en lidt større revne (se billederne 5121 og 5122).

I tagrummet ses der, at være en stålbjælke til, at bære tagkonstruktionen (se billederne 5124 og 5126). Bjælken ligger af på en lejeplade af stål og derunder er der 3 skifter af almindelige teglsten, formentligt tænkt som en yderligere fordeling af de lodrette kræfter, ned i indervæggen (se billede 5129).

Den lodrette revne starter i molerstenene lige under de 3 skifter alm. mursten, der ses ikke, at være revner i de 3 øverste skifter (se billede 5126, pudsen og billede 5129, modstående side). Revnen har nogenlunde samme bredde, som revnen der ses ved hultagningen i stuevæggen.

Der ses ingen forskydninger vinkelret på indervæggen eller vertikalt. Forskydningen er udelukket i væggen længderetning.

Vurdering:

Det er min vurdering, at revnen er opstået kort efter husets opførelse.

Det er min vurdering, at væggen har den fornødne bæreevne til den last der kommer fra jernbjælken. Alene det forhold, at lasten lige under bjælken fordeles via stålpladen og derefter 3 skif-

ter almindelige mursten gør, at den lodrette last er fordelt på ca. 40 cm, når lasten rammer det første skifte molersten, eftersom lasten fordeles under 45 grader (se billede på sagen INFI af d.d., skraveret lastfordeling). Der kan således ikke regnes med en søjlelast, hvor tyngden fra bjælken går lodret mod fundamentet, lasten fordeles over et bredt stykke.

Væggen er netop ved bjælken, støttet af den tværgående væg på den modstående side af stuen, hvilket styrker stabiliteten i væggen.

Det er min vurdering, at revnen er opstået som følge af svind i molerstenene. At revnen opstår lige under bjælken vurderes, at være som følge af den fastholdelse af væggen der sker ved, at bjælken ligger af her. Havde der været tale om knusning, revner som følge af bevægelser mv. ville de øverste 3 skifter teglsten, også være revnede.

Det er min vurdering, at revnerne i det disponible kælderrum, omtalt i TR med en K1, ikke har relation til revnen i indervæggen.

Det er min vurdering, at der ikke er udvikling i revnen og selvom der skulle opstå fine revner fremadrettet, så vil det ikke påvirke væggens bæreevne.

Udbedring:

FT vil have udskiftet molerstenene i en 'søjle' under bjælken, så der er alm. teglsten. Udbedring ca. 10-15.000 kr. + moms, groft overslag.

En udskiftning af stenene, vil efter min vurdering, kun bidrage minimalt til indervæggens evne til, at bære bjælken, ud fra lastfordelingen under 45 grader."

Af rapport af 3/10 2017 udarbejdet af en ingeniør rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"1. Indledning

På foranledning af Tryg, ... er lodret revne i bagmur besigtiget i ovennævnte ejendom. Formålet er at vurdere årsagen, hvorvidt revnen er kritisk, herunder om der eventuelt er fare for nedstyrtning eller lignende (da ståldrager i loftrum mellem-understøtter spærene).

Besigtigelsen er udført den 15. august 2017 af ingeniør ... sammen med ejendommens ejer [klageren].

2. Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er et enfamiliehus med omtrent L-formet grundplan og med gavle mod øst og vest. Taget er et sadeltag med ca. 50 cm udhæng. Mod syd er tagfladen 'forlænget' ud over indgangsparti og vindue i stuen (se bilag 1, fig. 1).

3. Modtagne oplysninger

Ejendommen er opført i 1960. Indgangspartiet/indgangsdøren i facaden mod syd var oprindeligt trukket tilbage, således at der var et 'åbent' vindfang i forlængelse af den udvendige trappe, men få år efter ejendommens opførelse blev indgangspartiet ændret. Nyt facademurværk blev muret omkring det 'åbne vindfang' og yderdør blev monteret i facaden, så vindfanget dermed blev lukket – i tilknytning hertil blev sokkel formentlig tillige gravet ud, og terrændæk blev opbygget/etableret under vindfanget.

Efter overtagelsen af huset opdages en reparation i tapetet i stuen, og da der bliver lavet hul i væggen/tapetet ses en lodret revne i murværket. Revnen er efterfuget med mørtel, men det er uvist, hvornår revnen er blevet fyldt ud med mørtel.

Murværk i bagmure og skillevægge menes at være af molersten.

Revner forekommer desuden i en kælderydervæg (kældervæg under vindfanget).

4. Besigtigelse

Revne i murværk (bagmur/skillevæg) i stuen blev fremvist. Revnen ses hvor ejer [klageren] har fjernet lidt tapet samt mørtel/spartelmasse i revnen. Udført lodret reparation i væggens højde kan anes bag tapetet, men revnedannelse i øvrigt forekommer ikke i tapetet og niveauspring eller lignende forekommer heller ikke vægfladens plan (se fig. 2 og 3).

I gangen ses der en fin lodret revne i tapetet. Revnen forekommer i overgangen mellem de to skillevægge mod stue og vindfang. Revnedannelse i vindfang ses ikke, men ny 'hulmur' er i sin tid udført i vindfangets omkreds, da 'det åbne vindfang' blev lukket (se fig. 4-6).

I kælderen ses lodrette revner i sider på en kældervæg og vandret revne langs loftet ses i sammen kældervæg. Revnerne forekommer i kældervæggen under skillevæggen mellem gang og vindfang i stueetagen (se fig. 7-10).

Ved at hugge mørtelpudsen bort vurderes der at være teglmursten i kældervæggens ene side, medens kældervæggen i den anden side vurderes at bestå af 'grov' beton med mange luftholder i og/eller med stenreder i betonen (betonen vurderes ikke at være vibreret, se fig. 11 og 12).

Besigtigelse i loftrummet viser, at der er monteret en ståldrager i husets længderetning. Ståldrageren er monteret som mellemunderstøtning af spær over stuen (se fig. 13). I den ene ende hviler ståldrageren af på skillevæggen mellem gang og stue. Vederlagsplade/stålblade er monteret mellem murværk og underside ståldrager. Ståldragerens vederlag/understøtning er omtrent centreret over den lodrette revne, der forekommer i væggen i stuen. De øverste tre skifter umiddelbart under vederlagspladen/stålbladen er gule, massive mursten, medens de øvrige sten i skillevæggen er røde mursten, hvoraf nogle mursten formentlig er molersten (men ikke alle sten er molersten). Lodret revne ses i 2 stk. røde mursten, henholdsvis 6 og 8 skifter under vederlagspladen/stålbladen, men revner i øvrigt ses ikke i murværket i skillevæggen (se fig. 14 og 15).

5. Vurdering

På baggrund af de modtagne oplysninger og foretagne observationer antages lodret revne i væggen i stuen samt revnedannelserne i kældervæggen at have været til stede i mange år. Revnedannelserne er muligvis opstået helt tilbage, da 'åbent vindfang' blev ændret eller lavet om til et lukket vindfang, men på det foreliggende grundlag er det ikke muligt at angive, hvad der er årsagen til at revnedannelserne er opstået, og udtalelsen om at revnedannelserne kan være opstået, da vindfanget blev lavet om, er baseret på gætteri.

Revnedannelserne i væggene, både i stuen og i kælderen kan ikke være forårsaget af lodret tryk fra ståldragens vederlag på murværket i loftrummet. Udtalelsen begrundes med at revnedannelse ikke ses i de gule mursten øverste, ligesom revnedannelser heller ikke ses i murstenene umiddelbart under de gule sten i skillevæggen i loftrummet. Hvis lodret tryk fra ståldrageren skulle være årsagen til revnedannelserne i både skillevæggen i stuen og i væggen i kælderen, ville der nød-

vendigvis også være en lodret revne i hele murværkets udstrækning i loftrummet. Det er ikke tilfældet.

Revnerne i skillevæggen i stuen og i væggen i kælderen tyder på mindre sætninger i jorden under kældervæggen og/eller små differenssætninger i konstruktionerne (væggene), og derfor også udtalelsen (gætteerierne) om, at revnedannelserne kan være opstået helt tilbage, da vindfanget blev lavet om.

Det foreslås, at revnedannelserne i kælder og stueetagen udbedres, ca. 800 mm lange, rustfri profilerede armeringsjern kan eventuelt indlægges i hver 3. liggefuge, centralt placeret omkring revnen i stueetagen, hvorefter malerbehandling på vægfladerne iværksættes. Forholdene holdes herefter under observation, og hvis (der som forventeligt) ikke fremkommer nye revner, er der intet, der tyder på ustabilitet/fortsat risiko, og der foretages ikke yderligere."

I brev af 8/1 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at der er tale om en tynd revne, der tidligere har været udbedret, og det er ingeniørens vurdering, at revnen har været til stede i mange år.

Revnen blev af vores kunde konstateret efter denne havde nedtaget tapet i stuen, og der foreligger ikke dokumentation for, at revnen havde slået igennem tapetet.

Endvidere er der ingen indikation for, at der sker udvikling af revnen, og både taksatorerne og ingeniøren er af den opfattelse at revnen ikke har konstruktiv betydning for ejendommen.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi ikke, at vores kunde har dokumenteret, at revnen opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Vi har tværtimod ved taksatorrapporter, billeder og rapporten fra [ingeniør] dokumenteret, at revnen ikke har konstruktiv betydning, samt at revnen ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder.

...

Vores kunde er af den opfattelse, at årsagen til revnen skal findes i, at ejendommen konstrueret forkert. Vi finder det ikke dokumenteret, at dette er tilfældet. Der er således ikke i nogen af rapporterne indikationer for, at ejendommen er fejlkonstrueret. Men selv hvis ejendommen skulle være fejlkonstrueret er det en forudsætning for dækningen, at revnen opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, jfr. betingelsernes pkt. 5.2."

I det følgende gengives uddrag fra nye bilag fremlagt til nærværende sag 96421. Af selskabets besigtigelseskonsulents interne besigtigelsesrapport til selskabet af 28/1 2020 fremgår bl.a.:

"Skadedato: 30.01.2017

...

Anmeldelse af skade

1. Der er revne i indervæg helt fra tagrum til ned i kældervæg. Forholdet er opdaget da tapet fjernes. Revne er tidligere fuget med acryl. Indervæg er bærende og mangler fundament.

...

Omfang

Ved besigtigelse kunne der konstateres en minimal revne i hjørne af indervæg/skillevæg, hvor væg af molersten møder væg af beton. I 1961 hvor huset blev bygget var det gængs byggemetode ikke at udføre bindere mellem indervægge af molersten og ydervægge af beton, hvorfor der ofte opstår revne, når murerne ikke er forbundne.

Det var også gængs byggeskik ikke at udføre sokkel under skillevægge, men det vurderes ikke, at revnen skyldes en sætningsskade, da der ikke kan konstateres revner / forskydninger ved loft eller gulv.

Vurdering

Jeg vurderer at forholdet skal afvises på ejerskifteforsikringen."

Klageren har i et notat til ingeniørfirmaet Niras af 12/10 2020 bl.a. anført:

"1 Indledning

Nærværende notat er udarbejdet på baggrund af registreringer, destruktive indgreb samt dialog med fagfolk og specialister. Den er blevet afvist af forsikringsselskabet med den begrundelse at forholdet ikke ses opfylde skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne.

Det er derfor blevet vurderet nødvendigt at få udarbejdet en uvildig rapport som kan afdække 3 forhold:

1. Er fundamenterne under bygningen på ... udført korrekt, iht. gængs byggeskik på opførelses-tidspunktet i 1961. Eller er der tale om fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på bygninger eller bygningsdele? ...
2. Hvis det konstateres at fundamenterne ikke er udført korrekt, hvilke konsekvenser vil dette forhold så have for bygningens tilstand fremadrettet. Er der nærliggende risiko for skade på bygning eller bygningsdele ...?
3. Hvis det konstateres at forholdet har konsekvenser for bygningens tilstand fremadrettet, hvilke foranstaltninger vil i så fald være nødvendige for at sikre at bygningen opnår et tilstandsniveau svarende til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand?

2 Årsagssammenhæng

Den anmeldte skade er et 4,3 meter langt vertikalt brud i den bærende tunge indervæg imellem stue og entre. Revnen har en bredde på mellem 4 og 28 mm og en dybde der svarer til væggens fulde tykkelse. Bruddet starter i overgangen mellem krybekældervæg og kældervæg, og forekommer at være opstået som følge af manglende fundering af krybekælderen, resulterende i at ovenliggende bygningsdele løfter sig i perioder med hård frost, og sætter sig igen når temperaturen stiger. Disse bevægelser har resulteret i at den tunge bærende indervæg er revnet i et 4,3 meter langt vertikalt brud, og at revner vil opstå igen i perioder med hård frost. Dette forhold vil være tilbagevendende, og vil kun kunne afhjælpes med en korrekt fundering af alle krybekældervægge i frostheldig dybde.

Tværsnit A-A i den forsikringsdækkede ejendom på ... De stiplede linjer angiver det der blev betragtet som den byggeteknisk korrekte funderingsdybde af bygningen på opførelsetidspunktet i 1960/61.

[Tekst mangler] konstateres at såvel indvendige som udvendige kældervægge ikke er udført byggeteknisk korrekt med det på daværende tidspunkt lovpligtige fundament. Dette har resulteret i

at bygningskonstruktioner der ligger over kældertrappen også løfter sig og sætter sig igen i frost og tøvejr, hvilket fører til klare og betydelige revnedannelser i alle de pudsede lofter i såvel kælder som stueetage der kan besigtiges (de fleste pudsede lofter i stueetagen er skjult bag listeloftet af sammenpløjede lister).

Det vurderes at skadesomfanget har været begrænset grundet den oprindelige kedelvandvarmers nærhed til kælderskakten og den dårligt isolerede yderdør. Disse revnedannelser vil derfor være tilbagevendende, og vil kun kunne afhjælpes med en korrekt fundering af alle kældervægge i frosthurtig bæredygtig dybde.

Tværsnit C-C i den forsikringsdækkede ejendom på ..., de stiplede linjer angiver det der blev betragtet som den byggeteknisk korrekte funderingsdybde af bygningen på opførelsestidspunktet i 1960/61.

3 Fejlbehæftede registreringer

I forbindelse med taksators besigtigelse af den forsikrede ejendom på ..., blev der begået flere fejltagelser, Taksator gav generelt indtryk af at være fortravlet og foretog bl.a. ikke de nødvendige fotoregistreringer af den anmeldte skade. Efterfølgende gik der mere end to uger fra besigtigelsen d. 26. januar til skadebehandlerens afvisning den 14. februar. Der er væsentlige fejl i dette afvisningsbrev.

Den første væsentlige fejl er at registrere den konstaterede revne imellem kælderindervæg og kælderydervæg i den forsikrede ejendom som en 'minimal revne', da dette er i strid med praksis. Alle revner i primære bygningsdele med en bredde på mere end 0,4 mm skal tages alvorligt, og da den registrerede revne i den skadesanmeldte indervæg er mere end 10 gange denne bredde, så er betegnelsen minimal ikke korrekt, den korrekte betegnelse er 'betydelig revne'. Dette vil have betydning i forhold til forsikringsansvar, da en 'betydelig revne' oftere er forsikringsdækket jf. bekendtgørelse om ejerskifteforsikring og praksis på området, end en 'minimal revne'.

Den anden væsentlige fejl er at taksator ikke kunne 'konstatere revner/forskydninger ved loft eller gulv'. Der er betydelige revner i alle de lofter som ikke er skjult bag listebeklædning, og taksator blev forevist flere af disse. De manglende fotoregistreringer og den lange periode fra besigtigelsen til udfærdigelsen af rapporten kan være afgørende i forhold til taksators hukommelse.

4 Ukorrekte byggefaglige betegnelser

I Skadebehandlerens afvisning af 14. februar 2020 for den anmeldte skade fremgår det at:

'Det var også gængs byggeskik ikke, at udføre sokkel under skillevægge, men det vurderes ikke, at revnen skyldes en sætningsskade, da der ikke kan konstateres revner/forskydninger ved loft eller gulv.'

Denne sætning indeholder 2 byggeteknisk ukorrekte formuleringer, foruden den forkerte registrering som er omtalt i forrige afsnit.

Den første ukorrekte formulering er 'sokkel'. En sokkel er den bygningsdel der adskiller facade fra terræn udvendigt, og der findes derfor ikke sokler indvendigt i en kælder, den korrekte betegnelse er fundament. Et fundament betragtes som bygningsbasis jf. BygErfa, Bips og andre anerkendte branchestandarder, en sokkel er en kompletterende bygningsdel jf. samme standarder. Dette vil have betydning i forhold til forsikringsansvar, da en skade i bygningsbasis oftere er forsikrings-

dækket jf. bekendtgørelse om ejerskifteforsikring og praksis på området, end en skade i en kompletterende bygningsdel er.

Den anden ukorrekte betegnelse er 'skillevæg'. En skillevæg er en ikke bærende adskillende væg i en etage uden konstruktiv betydning for husets stabilitet. Disse var derfor ofte opført som lette vægge af skillerumslægter eller som krydsforskallede vægge med stråpuds, og det var almindeligt forekommende at placere disse direkte på et kældergulv i 1960/61 da den forsikringsdækkede ejendom på ... blev opført.

Det er derimod ikke korrekt at omtale den skadede indervæg som en skillevæg, da den er såvel bærende som stabiliserende, den er desuden opført i en blanding af molersten og hårdtbrændte facadesten og derfor at betragte som en tung indervæg. Den korrekte betegnelse er 'tung bærende indervæg'. Dette vil have betydning i forhold til forsikringsansvar, da en skade i en bærende bygningsdel oftere er forsikringsdækket jf. bekendtgørelse om ejerskifteforsikring og praksis på området, end en skillevæg vil være det.

Af skadesbehandlerens mailsignatur fremgår at denne har en byggefaglig baggrund som bygningskonstruktør. Det fremgår desuden af taksators udleverede visitkort at denne også har en byggefaglig baggrund som bygningskonstruktør. Det må derfor formodes at de formulerer sig imod bedre vidende når de ikke anvender de byggetekniske korrekte betegnelser, hvilket er til stor gene for forsikringstager på den forsikringsdækkede ejendom, da det forhøjer processen unødigt.

...

6 Geotekniske forhold for ejendommen

I forbindelse med årsagsafdekningen på den forsikringsdækkede ejendom på ..., er kældergulvet i ca. 1/3 af kælderen blevet hugget op og efterfølgende har ... der er ... ved GEO, besigtiget ejendommen. Han konstaterede at der ikke var udført de lovpligtige fundamenter, og at grundvandspejlet står højt i kælderen, desuden vurderer ... at der under det frilagte gulv er bæredygtigt jordlag bestående af sandholdigt moræneler.

... kunne desuden konstatere at der i en af to borer på naboejendommen ... er problematisk fed ler, han kan derfor ikke afvise at dette også kan forekomme for den forsikringsdækkede ejendom på ...

'... Der er truffet fedt ler i funderingsniveau i boring 2 og det anbefales at der ekstrarunderes og indføres restriktioner på beplantning ...' (Fra geoteknisk rapport udført af ... d. 1. sept. 2009 på naboejendommen ...)

GEO udtaler sig generelt om udfordringerne ved fed ler: *'... adskiller sig fra mange andre dele af Danmark ved at have en undergrund, der hovedsageligt består af udfordrende, plastisk ler (fedt ler red.).'*

Leret har relativt ugunstige styrke- og deformationsegenskaber på grund af dets formidable evne til at optage og afgive vand. Dette kommer blandt andet til udtryk ved, at leret deformerer meget og ligefrem kan hæve fundamenter og gulvkonstruktioner, hvilket kan medføre bygningskader, hvis ikke konstruktionerne designs og udføres rigtigt.'

Der har derfor været tradition i ... for omhyggelighed i forhold til udførelsen af fundamenter, og manglende fundamenter er usædvanligt i huse fra denne tid.

... kunne ikke udtale sig om funderingsforholdene de steder hvor gulvene ikke er hugget op, men forklarede at grus tracéet til fjernvarmeledningerne fra ca. 1965, der løber tværs under den del af kældergulvet som ikke er fritlagt, kan være med til føre grundvand ind under bygningen, skylle bærelaget væk og dermed svække bæreevnen for ikke funderede vægge. Ved at banke på de bevarede betonkældergulve kunne der enkelte steder konstateres en dump hul lyd, der kan indikere manglende bæredygtigt lag.

...

Den relative terrænkote 9,75 svarer omtrentligt til faktisk kote 34,000 (DVR 90) og grundvandspejlet er derfor blevet registreret i kote 31,920 kort tid efter boringen og altså inden alt grundvandet må formodes at være løbet til, efter en varm og tør sommer i september 2009, det må derfor formodes at grundvandspejlet har ligget betydeligt højere i våde perioder også inden forsikringstager overtog den forsikringsdækkede ejendom på ... d. 26. januar 2017.

En overlejring af høje målebordsblade 1842-1899 med senest gældende matrikelkort (billede 17) viser en tidligere indsø mindre end 50 meter fra ejendommen, med et vandspejl i omtrentlig kote 36.000, og en vådeng under 20 meter væk. Der er på ... registreret grundvandspejl i kote 32.630, og med en terrænkote på ca. 34.600 ligger grundvandet altså knap 2 meter under terræn. Det er derfor sandsynligt at det høje grundvandsniveau var til stede ved overtagelsen af ejendommen i 2017.

7 Byggetekniske forhold for ejendommen

I forbindelse med årsagsafdækningen på den forsikringsdækkede ejendom på ... har murer- og kloakmester ... fra ... Murer, besigtiget ejendommen. ... kunne ligeledes konstatere at der ikke var udført de lovpligtige fundamenter, og at grundvandspejlet står højt i kælderen. Desuden udtale ... at en etablering af de nødvendige fundamenter vil kræve et ingeniørprojekt, samt at der etableres dræn med pumpebrønd, pga. det høje grundvandspejl.

...

9 Juridiske forhold for ejendommen

I forbindelse med årsagsafdækningen på den forsikringsdækkede ejendom, blev ..., Bygningsingeniør og byggesagsbehandler ved ... Kommune kontaktet. ... fremsendte indscannede sider fra Bygningsreglementet for ... Kommuner under ... Amt. Dette bygningsreglement var gældende for den forsikringsdækkede ejendom på ... i ... på opførelsestidspunktet, da der blev ansøgt om byggetilladelsen kort tid før det første landsdækkende bygningsreglement trådte i kraft i 1961.

I bygningsreglementets § 55 pkt. 1. fremgår det at *'Enhver ny bygning skal opføres på et fundament, som af bygningsinspektøren anses som forsvarligt for denne bygning.'* og længere nede; *'hvor der er kælder, mindst 15 centimeter under kældergulvets underkant. Ved udvendige kælder nedgange og lignende skal fundamentet forsænkes, således at der her opnås samme frostsikkerhed som for de øvrige dele af bygningen.'* og i pkt. 2 *'Bygherren skal sætte bygningsinspektøren i stand til at undersøge grundens beskaffenhed, og funderingen må ikke påbegyndes, før grunden er godkendt af ham.'*

Det er derfor usædvanligt at en bygning er opført i strid med tegningsmaterialet den indsendte ansøgning om byggetilladelse, i strid med den udstedte byggetilladelse og i strid med det gældende bygningsreglement. Udgravningen blev næsten altid besigtiget af bygningsinspektøren inden funderingen blev påbegyndt og det var derfor forbundet med stor risiko at udføre sine fundamenter i strid med gældende lovgivning i ovennævnte kommuner under ... Amt i 1960-61.

Skadebehandlerens påstand om at det var 'gængs byggeskik' at opføre bærende indervægge og kælderydervægge uden fundamenter, er derfor ikke korrekt.

10 Konklusion

Konsekvensen af konstruktioner der ikke er ført i frosthøjde, byggeteknisk forkert udførte fundamenter og højt grundvandsspejl, betyder at de fysiske forhold, giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygningsdele, da der erfaringsmæssigt vil udvikle sig nye skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Skaden er derfor dækningsberettiget jf. bekendtgørelsen for ejerskifteforsikringer.

Billede nr. 01 Vertikalt klipbrud i tung bærende halvstens indervæg, revnen er skjult bag et puds-lag og malerbehandling

Billede nr. 02 Det vertikale klipbrud i den i tunge bærende halvstens indervæg er også synlig i tag-rummet

Billede nr. 03 Det vertikale klipbrud i den i tunge bærende halvstens indervæg i kælder, bruddet går tværs over loftet og fortsætter ned i endnu en tung bærende halvstens indervæg.

Billede nr. 04 Bruddet er flere steder 3 mm bredt og i hele sin udtrækning gennemgående i væg-gens tykkelse.

Billede nr. 05 Vertikalt klipbrud i tung bærende halvstens indervæg, set fra entre, det kan konsta-teres at bruddet er gennemgående i hele væggen tykkelse.

Billede nr. 06 Tydelige diagonale revnedannelser i alle synlige lofter, indikerer at huset er util-strækkeligt funderet og dette forårsager vridninger i de pudsede loftflader, her i badeværelset

Billede nr. 07 Revnerne er forsøgt udbedret, men er opstået på ny, bredden på disse revner er fle-re steder op til 3 mm.

Billede nr. 08 Revnerne i lofterne på badeværelset fortsætter ned i de tunge bærende indervægge og adskiller væggen mod køkken fra ydervæggen.

Billede nr. 09 De pudsede lofter i køkkenet er skjult bag et listeloft, og det er derfor ikke muligt at registrere revnerne i disse uden at foretage destruktive indgreb, det kan dog konstateres at der er flere diagonale revner i de pudsede lofter som er synlige i indbygningsskabene i køkkenet.

Billede nr. 10 Revne i loftet i indbygningsskab som fortsætter ned i ydervæg.

Billede nr. 11 Der er striber af misfarvede lofter i køkkenet som følger de konstaterede revner i lof-terne i indbygningsskabene, dette kunne indikere at der er revner i pudslaget over listeloftet, og at rumdampen trænger igennem her.

Billede nr. 12 Tydelige nuanceforskelle på loftlisterne bl.a. i forbindelse med konstaterede revner i pudsloftet i indbygningsskabet mod stue.

Billede nr. 13 Ved ophugning af kældergulve kunne det konstateres at huset er udført uden fundamenter (frisk udgravning)

Billede nr. 14 Det kunne desuden konstateres at grundvandsspejlet ligger i same højde som undersiden af ydervæggene, fundamenterne skulle altså have været udført under grundvandsspejlet. (tidligere udgravning).

Billede nr. 15 Imellem vindfang og entre er der konstateret en horisontal revne over dørpartiet

Billede nr. 16 Revnedannelsen i vindfanget fortsætter vertikalt op til tagkonstruktionen, studsfulger er udfaldende og revnen er 2,5 mm bred.

Billede nr. 17 En overlejring af høje målebordsblade 1842-1899 med et matrikelkort viser at der har ligget en indsø under 50 meter fra grunden (med et vandspejl i omtrentlig kote 36.000), og en vådeng under 20 meter væk. Der er på ... registreret grundvandsspejl i kote 32.630, og med en terrænkote på 34.600 ligger grundvandet altså knap 2 meter under terræn

Billede nr. 18 Den 26. I august 2009 blev der udført geotekniske undersøgelser på naboejendommen ... i forbindelse med en tilbygning. I den ene af borerne blev der indmålt grundvandsspejl godt 2 meter under terræn. Det må derfor antages at det høje grundvandsspejl på ... også var til stedet på overtagelsesdagen 1. marts 2017."

Af notat af 18/11 2020 fra Niras rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"1 Indledning

Notatet omhandler en vurdering af mulige årsager til, at der er opstået revner i vægge og på lofter ved enfamiliehus på adressen ...

Bygningen er opført i 1960 i ét plan med tilhørende kælder/krybekælder. Krybekælderen findes under opholdsstuen og udgør ca. halvdelen af det samlede kælderareal.

Der er konstateret revner i henholdsvis vægge og lofter i bygningen. NIRAS er blevet rekvireret til at give en vurdering af, hvad revnerne kan skyldes, samt en vurdering af hvilke tiltag, der bør gøres for, at revnerne ikke vil genopstå efter reparation.

2 Eksisterende konstruktioner

Ydervægge på stueetagen er opført som traditionel hulmur i tegl. Kælderydervægge er opført i pladsstøbt beton evt. støbt i udstøbningsblokke. Indvendige vægge på stueetagen vurderes generelt at være opført i tegl. I kælderen vurderes indvendige vægge at være udført i beton eller tegl.

Etagedækket over krybekælderen udgøres af et træbjælkelag understøttet på små teglstøtter i krybekælderen. Etagedækket ved køkken, forstue og oprindeligt vindfang er udført med træbjælkelag understøttet på kældervægge. Over oprindelig garage og vaskerum er etagedæk udført som 12 cm romadæk (tegladæk), og i badeværelset er etagedækket udført med et 12 cm pladsstøbt armeret betondæk.

Tagkonstruktionen er opført med let tag på traditionelle trægitterspær.

I 1965 blev vindfanget udvidet, således hoveddøren blev rykket frem i flugt med facaden i opholdsstuen. I henhold til eksisterende tegningsmateriale blev der udført fundament under tilbygningen. Hvorvidt dette fundament blev ført til fundamentunderkant af eksisterende kælderfundamenter fremgår ikke af tegningsmaterielet.

3 Registreringer

Ved besigtigelsen blev der fremvist en gennemgående lodret revne i teglvæggen imellem opholdsstue og vindfang. Revnen har varierende bredde vurderet mellem 1 og 10 mm. Revnen kan registreres fra overgangen imellem kældervæg (udført i beton) og krybekældervæg (udført i tegl) ca. 1 m over gulv i kælder og hele vejen op til tagkonstruktionen. Ved taget ender revnen 4 skifter under teglmurens ophør, umiddelbart ved siden af en eksisterende stålbjælkes vederlag. Disse sten kan være udført med højere styrke aht. bjælkevederlaget. Stålbjælken spænder henover opholdsstuen og understøtter spærene. Revnen går generelt igennem både teglsten og mørtelfuger.

Revnen forsvinder af syne, som nævnt ovenfor, hvor teglmuren i krybekælderen står på den væsentlig stivere betonkældervæg. Dette er et knudepunkt hvor to beton-kælderydervægge i fuld etagehøjde og én indvendig beton-kældervæg i halv etagehøjde mødes. Hvordan støbeskel mellem de 3 vægge er udført er uvist. Det vurderes, at den lodrette revne går helt til fundamentunderkant, men at revnen her er forskudt til det svageste sted mellem de 3 vægge, som ikke nødvendigvis er synlig fra kælderen.

Der er ikke registreret revner i udvendige teglfacader.

Der er generelt registreret en del revner i pudslofterne både i kælder og på stueetage. Flere steder på stueetagen er loftet skjult bag listebeklædning. Her har det ikke været muligt at besigtige det bagvedliggende pudsloft. Ved lofter over stueetage er revnerne generelt registreret at være diagonale. I loft over kælderen følger revnerne i højere grad spændretningen af bjælkelag og romadæk.

Diagonale revner i loft over stue

I kælderetagen var en stor del af betongulvet brudt op på besigtigelsestidspunktet. Flere steder var der gravet huller til verificering af fundamentunderkanter. Fundamentunderkanter er registreret 5-20 cm under kældervæggene. På eksisterende tegninger af fundamenterne vist at være væsentligt dybere.

Grundvandsspejlet på grunden konstateres umiddelbart under betonpladen i kælderterrændækket. Dette var tydeligt ved besigtigelsen, da der stod vand i de udførte huller til fundaments-registreringerne. Bygherre oplyser, at vandspejlsniveauet har været konstant i den tid, der har været udgravet, hvilket inkluderer sommermånederne.

Ved en ombygning på nabogrunden blev der udført geotekniske undersøgelser. Boringerne fra undersøgelsen viser forekomsten af fed ler 1-2 m under terræn.

Det er oplyst af bygningsejer, at der omkring år 1965 blev etableret fjernvarmerør ind til bygningen. Fjernvarmerørene er kommet ind under fundament i det nordøstlige hjørne af bygningen og er ført under gulvet hen til kedlen i fyrrummet.

4 Vurdering af årsag

Det er svært at vurdere, hvad den eksakte årsag til revnerne i vægge og lofter er på det nuværende grundlag. Der kan være flere mulige årsager som angivet herunder.

4.1 Fundering på fedt ler

Det vurderes umiddelbart, at fundering på fedt ler er en nærliggende årsag til revnedannelserne. Fedt ler er problematisk, idet leret har en tendens til at udvide sig ved højt vandindhold i jorden og svinde i perioder med reduceret vandindhold i jorden. Det er derfor vigtigt for huse, der er funderet over fedt ler, at vandindholdet i jorden holdes relativt konstant. Dette betyder, at man skal være varsom med at etablere dræn, fælde og plante træer eller udføre andre projekter, der kan ændre på jordens vandindhold.

Det blev oplyst af bygherre ved besigtigelsen, at der ca. 5 år forud for byggeriets opførelse blev foretaget beplantning i området ved de tomme byggegrunde. Hvis denne beplantning omfattede større løvfældende træer i umiddelbar nærhed af bygningen, kan sådanne træer også være skyld i revnerne. I takt med at evt. træer er vokset, har de 'sugnet' mere og mere vand fra lerjorden. Træer suger specielt meget vand til sig fra jordbunden i sommerhalvåret. Dette vil skabe en ubalance i det fede lers vandindhold og medføre svind eller hævnning af jordbunden under bygningen. Generelt siges det, at løvfældende træer ikke må få en højde større end 1,5 gange afstanden til bygning. Dette for at sikre et konstant vandindhold i lerjorden under bygningen. I forbindelse med besigtigelsen erindres der ikke specielt høje træer på grunden. Hvorvidt der før har været høje træer på grunden, som kan have forårsaget revnerne vides ikke.

Derudover er der for bygninger med kælder funderet på fedt ler en særlig høj risiko for hævnning umiddelbart efter opførelsen. Det skyldes, at jorden under kælderen aflastes i forbindelse med kælderudgravningen, hvilket medfører, at det fede ler udvider sig. Idet bygningen blev opført for ca. 60 år siden, forventes lerjorden i dag at være i ligevægt igen på trods af aflastningen. Dette forhold vil derfor ikke medføre nye revner i bygningen. NIRAS er ikke bekendt med alderen på revnerne i bygningen og kan derfor ikke afvise, at aflastningen af lerjorden kan være årsagen. Ovenstående betyder dermed også, at det er problematisk at merbelaste det fede ler, hvorfor en evt. ombygning, der vil medføre merlast på fundamentene, skal undgås.

En ændring i vandindholdet i leret kan også skyldes ombygning eller etablering af nyt dræn på nabogrunden.

For at få yderligere vished om, hvorvidt det fede ler på grunden er årsag til revnerne, kan der evt. udføres et par geotekniske borer på grunden. Udbredelsen af fedt ler kan variere en del på kort afstand. Derfor kan forholdene under bygningen meget vel være forskellige fra, hvad borerne udført på nabogrunden viser. Hvis der konstateres fedt ler under bygningen, bør der, i forbindelse med udarbejdelsen af den geotekniske rapport, laves en sætningsberegning af det fede ler. Dette for at finde ud af, om man kan forvente at jorden vil sætte sig yderligere i fremtiden.

Mht. til udbedringsforslag til revnen i teglmuren anbefales det, at revnen repareres ved indmuring af rustfrie armeringsstænger i liggefuger pr. 3 skifte. Derudover skal der fremadrettet være stort fokus på, at vandindholdet i jordbunden holdes konstant. Blandt andet ved ikke at plante eller fælde træer i umiddelbar nærhed af bygningen, samt sørge for at eksisterende træer ikke bliver for høje.

I tilfælde at revnerne skyldes fed ler under bygningen, anbefaler NIRAS, at der ikke udføres understøbning af eksisterende fundamenter. En understøbning vil medføre en spændingsomlejring i det fede ler, hvilket kan medføre nye revner.

Derudover vil det være nødvendigt at udføre understøbningen under grundvandsspejlet. Dette vil kræve en midlertidig tørholdelse af udgravningen, som vil påvirke lerets vandindhold.

Uanset hvad årsagen til revnerne er, bør der, inden et evt. understøbningsprojekt igangsættes, rådføres med en geotekniker.

4.2 Frosthævning af fundamenter

Bygningsejer har ved besigtigelsen fremsat en teori om, at det høje grundvandsspejl, i forbindelse med en meget kold vinter, kunne være skyld i en frosthævning af bygningen.

Fundamenterne/kældervæggene vurderes generelt at være ført til frostfri dybde 0,9-1,2 m under terræn. Udvendig kældertrappe undtaget. Fundamenterne er dog ikke udført så dybe som angivet på det oprindelige tegningsmateriale. Hvis revneårsagen skyldes frosthævning, vurderes det derfor, at krybekælderen må have været udsat for frost inde fra krybekælderen via ventilationsåbninger i vægge, samt ikke-isolerede ydervægge og yderdør i kælder.

I forbindelse med energiberegninger for huse anvendes i 'Dansk Standard - DS418' generaliserede dimensionerende temperaturer for beregning af varmetab igennem konstruktionsdele. Heri står:

'Den dimensionerende kryberumstemperatur for almindelige, stærkt ventilerede kryberum sættes til -5 grader. Temperaturen i kryberum af anden art bør beregnes ved opstilling af kryberummets varmebalance.'

Derudover angives i DS 418 en dimensionerende udetemperatur til og med 2 m under terræn til -12 grader og en temperatur fra 2 m under terræn og nedefter til +10 grader.

NIRAS kan på baggrund af ovenstående ikke udelukke, at revnerne skyldes frosthævninger i krybekælderen. I tilfælde at bygningen har stået uopvarmet henover en hård vinter, vurderes frosthævning meget sandsynligt. Om det kan være tilfældet vides ikke.

Hvorvidt frosthævning af fundamenterne er skyld i revnerne er svært at af- eller bekræfte med sikkerhed. Der kan evt. opsættes et termometer i krybekælderen til registrering af, hvor lav temperaturen bliver henover en vinter sammenlignet med udetemperaturen. Dette er dog rimeligt tidskrævende.

Hvis frosthævning er årsagen til revnerne, kan det afhjælpes ved at udføre ekstra fundering under kældervægge, eller ved at kælderen holdes frostfri evt. ved isolering af gulvene. Ekstra fundering kan evt. udføres ved understøbning af fundamenter eller nedpresning af minipæle under vægge-

ne. Inden en evt. understøbning af væggene udføres, bør det verificeres, at der ikke vil opstå problemer med fed ler, som beskrevet ovenfor.

4.3 Underminering af vægge ved strømmende grundvand i fjernvarme-tracé

Som nævnt i registreringsafsnittet er der i 1965 etableret fjernvarmerør under gulvet i kælderen. Bygningsejer har talt med geoteknikker om muligheden for, at grus-tracéet til fjernvarmerørene kan føre grundvand ind under bygningen og derved bortskylle jord under og omkring de ikke-funderede vægge.

NIRAS er enige i, at dette kan være en årsag til revnerne, som bør undersøges nærmere.

For at grundvandet kan skylle bærelaget under væggene væk, vil det kræve, at der er en vis strømning i grundvandet.

Det er svært ud fra de begrænsede oplysninger at vurdere, hvor sandsynligt det er, at revnerne i konstruktionerne skyldes bortskyl af bærelaget. For at afdække muligheden bør der laves yderligere undersøgelser. Der kan evt. laves yderligere destruktive undersøgelser i terrændækket, for at se, hvorvidt bærelaget er intakt eller ej. Strømningsretning og hastighed på grundvandet kan undersøges. Hvis ikke der kan skaffes kortmateriale, der belyser grundvandsstrømningen, kan der evt. laves simple grundvandspejlinger i hver ende af grunden for at registrere evt. niveauforskelle for vandspejlet.

Utætte afløbsledninger under kældergulvet eller i terræn kan også være skyld i underminering af væggene. Her er der en naturlig strømning fra spildevandet.

De manglende fundamenter er en betydelige årsag, hvis årsagen findes i bortskyllet bærelag. Mulige udbedringsforslag kan være ekstra fundering under bærende vægge evt. ved understøbning eller pilotering med minipæle.

5 Manglende fundamenter

Som nævnt i de forrige afsnit er bygningen generelt udført uden nævneværdige fundamenter. Hvis revnerne skyldes frosthævning i forbindelse med hård frost i kælderen, er de manglende fundamenter en afgørende faktor for revnedannelsen. Ligeledes er de manglende fundamenter også en væsentlig årsag, hvis revnerne skyldes bortskyllet bærelag under væggene.

I tilfælde revnerne skyldes fundering på fed ler, er det altafgørende, at fundamenterne er dimensioneret herfor. Nye fundamenter i eller over fed ler bør udføres i udtørringsfri dybde min. 1,2-1,5 m under terræn og udføres med armering i over- og underside af fundament. Hvorvidt dette var alment i 1960 er uvist. Der er dog ikke noget i det eksisterende tegningsmaterialet der indikerer, at der er gjort særlige tiltag i forbindelse med fundering på fedt ler. For fundering på fedt ler er det ønskværdigt at have en så sammenhængende bygning som muligt, så hele bygningen vil sætte sig ens i tilfælde af bevægelser i jorden. Derfor er det særligt vigtigt med armerede fundamenter. Dette kan være forklaringen på, at teglfacaderne ikke har revner, da de står på etagehøje kælderydervægge udført i beton, som, selvom de sandsynligvis er uarmeret, udgør en stiv sammenhængende understøtning.

6 Konklusion

Som det fremgår af ovenstående, er det meget vanskeligt at angive en eksakt årsag til revnerne i bygningen. Det anbefales derfor, at der laves yderligere supplerende undersøgelser for at komme

en mulig årsag nærmere. Som skrevet ovenfor vurderer NIRAS forekomsten af fedt ler til at være en nærliggende årsag til sætningerne. Det anbefales derfor at få udført et par geotekniske boringer på grunden med tilhørende undersøgelsesrapport. Dette vil kunne af- eller bekræfte, om der er udfordringer med jordbunden."

Klageren har i mail af 21/4 2021 til Niras bl.a. anført:

"Spørgsmål til Niras

Med henblik på at understøtte svarskriftet med et par afklarende spørgsmål til Niras, foreslår jeg følgende objektive spørgsmål:

1. Niras bedes efter bedste evne vurdere alderen på de konstaterede revner i huset. Såfremt det ikke er muligt for Niras at vurdere dette, bedes Niras vurdere, om revnerne var til stede den 27. januar 2017.
2. Niras bedes vurdere, om der i huset forefindes manglende funderingsforhold, som har konstruktiv, negativ betydning for bygningen/som indebærer nærliggende risiko for fremtidig skade. Såfremt dette er tilfældet, bedes Niras oplyse og uddybe omfanget af den/de fremtidige skade(r).
3. Niras bedes tillige vurdere, om de manglende funderingsforhold i huset var til stede den 27. januar 2017."

I mail af 23/4 2021 fra Niras til klageren hedder det bl.a.:

"1. Det er ikke muligt for os at angive alderen på revnerne. Det vurderes dog, at revnerne var til stede før januar 2017.

2. Idet den eksakte årsag til revnerne ikke er kendt af NIRAS, er det svært at give et entydigt svar på spørgsmålet.

Skyldes revner i vægge og loft forekomsten af fedt ler i jorden, er den udførte fundering ikke tilstrækkelig. Det er NIRAS's vurdering, at hvis revnerne skyldes fedt ler vil der ikke ske yderligere væsentlige sætninger af bygningen, medmindre der ændres i jordens vandindhold på grunden, f.eks. ved etablering af dræn eller fældning/plantning af større løvfældende træer. Som beskrevet i notat forventes vandindholdet i jorden at være i ligevægt igen da det er 60 år siden bygningen blev opført og der forventes derfor ikke yderligere sætninger.

Skyldes revnerne i vægge og loft frosthævning via krybekælderen er funderingsdybden afgørende. Her vurderes de eksisterende fundamenter ikke at være udført til tilstrækkelig dybde. Er frosthævninger årsagen kan der i en hård lang vinterperiode godt ske yderligere sætninger på bygningen.

Skyldes revnerne bortskyllet bærelag under fundamenterne, er funderingsdybden også afgørende. Er dette årsagen vil der ligeledes kunne forventes yderligere sætninger.

Hvorvidt funderingsdybden overholder datidens reglementer og vejledninger er NIRAS ikke bekendt med.

3. Funderingsforholdene vurderes ikke være ændret siden januar 2017."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 Skader og fysiske forhold

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, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

5.2 Tilsidesættelse af offentlige forskrifter

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog afsnit 3.2 og 3.3 samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.1."

Nævnet udtaler:

Klagerens hus er opført i 1960-1961 og er overtaget af klageren den 27/1 2017. Ejendommen er udført i ét plan med kælder under ca. halvdelen af huset. Der er krybekælder under resten af huset. Klageren anmeldte den 30/1 2017, at der var en gennemgående revne i murstensindervæggen mellem stue og gang. Revnen blev opdaget, da tapetet blev fjernet. Revnen løber fra tagrum til kælder og er tidligere blevet fuget.

Sagen har tidligere været forelagt for nævnet, som den 9/5 2018 traf afgørelse under sagsnr. 91715. Nævnet fandt, at klageren ikke havde bevist, at der på overtagelsestidspunktet var for-

Ankenævnet for Forsikring

30.

96421

hold ved indervæggen, der i sig selv nedsatte bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet fandt, at klageren ikke havde godtgjort, at det anmeldte forhold udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren fik på den baggrund ikke medhold i sin klage.

Sagen er blevet genoptaget på klagerens anmodning under nærværende sagsnr. 96421. Klageren har anført, at han har foretaget destruktive indgreb og har rekvireret et ingeniørnotat, der viser, at revnen skyldes, at der mangler fundament under huset. Der er også konstateret revner i lofterne bag profilloftbrædder i både stuetage og kælder. Klageren har anført, at de manglende fundamenter udgør en nærliggende risiko for yderligere skade på ejendommen, og at manglende bygningsdele er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Selskabet har anført, at klagerens eventuelle krav er forældet, idet skaden blev anmeldt den 30/1 2017, og der er forløbet mere end 3 år, før klagerens fornyede indbringelse for nævnet den 17/1 2021. Selskabet har videre anført, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Af ingeniørrapporten af 18/11 2020 fremgår det, at der er tale om gamle revner, der ikke i sig selv opfylder skadebegrebet. Det er ikke godtgjort, at der skulle være nærliggende risiko for skade.

Selskabets taksator¹ har i rapport af 15/2 2017 anført, at væggen er en muret indervæg, der i nogen grad er bærende. Der ses i stuen en tynd, lodret revne i væggen, som løber fra kælder til tag. Revnen er angiveligt tidligere repareret med fugemasse og lader ikke til at have udviklet sig mærkbart siden. Der er ikke umiddelbart tegn på, at revnen udgør en nærliggende risiko for skade. Årsagen kan være bæreevnesvigt fra lodrette eller vandrette laster, uhensigtsmæssigt ombygningsarbejde ved ændring af vindfang eller sætninger i fundamentet. Revnen kan lukkes ved udfræsning og elastisk fugning.

Selskabets taksator² har i rapport af 30/6 2017 vurderet, at revnen er opstået kort efter opførelsen. Der er ingen forskydninger vinkelret på indervæggen eller vertikalt, men udelukkende i væggens længderetning. Han har vurderet, at revnen er opstået som følge af svigt i molerste-

nene, som væggen er udført af, og at der ikke er udvikling i revnen. Eventuelle fine revner, der måtte opstå fremadrettet, vil ikke påvirke væggens bæreevne.

Af ingeniørrapport af 3/10 2017 rekvireret af selskabet fremgår det, at der er udført lodret reparation af revnen i murværket i stuen i væggens højde, og der forekommer ikke øvrige revnedannelse i tapet eller niveauspring i vægfladens plan. I gangen på den anden side af væggen ses en fin, lodret revne i overgangen mellem de to skillevægge mod stue og vindfang. I kælderen herunder ses lodrette revner i siden på en kældervæg og vandrette revner langs loftet ved samme kældervæg. I loftrummet ses, at en ståldrager, der understøtter spær, ligger af på skillevæggen mellem gang og stue – omtrent over den lodrette revne i stuen. Revnen fra stuen fortsætter op i de røde mursten i tagrummet, men der er ikke revner i de øverste tre skifter – som er af gule mursten – under vederlagspladen. Ingeniøren vurderer, at revnedannelsen i væggen ikke kan være forårsaget af lodret tryk fra ståldragerens vederlag, da revnen i så fald ville gå helt op til vederlaget. Det må antages, at revnen har været der i mange år, og det er ikke muligt at angive årsagen, men revnen kan være opstået i forbindelse med ombygningen af vindfanget i 1965. Revnen tyder på mindre sætninger i jorden under kældervæggen og/eller små differenssætninger i konstruktionerne (væggene). Ingeniøren foreslår, at revnedannelsen i kælder og stueetage udbedres ved at indlægge armeringsjern i hver tredje liggefuge.

Selskabets besigtigelseskonsulent har i rapport af 28/1 2020 anført, at der ses en minimal revne i hjørnet af indervæg/skillevæg, hvor væg af molersten møder væg af beton. På opførelsestidspunktet var det gængs byggemetode ikke at udføre bindere mellem indervægge af molersten og ydervægge af beton, hvorfor der ofte opstår revner. Det var også gængs byggeskik ikke at udføre sokkel under skillevægge, men konsulenten vurderer, at revnen ikke skyldes sætnings-skade, da der ikke kan konstateres revner/forskydninger ved loft eller gulv.

Klageren har i et notat af 12/10 2020 til et ingeniørfirma blandt andet anført, at skaden består i et 4,3 m langt, vertikalt brud i den bærende, tunge indervæg mellem stue og entre. Revnen har en bredde på 4-28 mm og en dybde svarende til væggens fulde tykkelse. Selskabets besigtigelseskonsulent har ikke registreret skaden korrekt i sin rapport. Der ses også revnedannelser i de

pudsede lofter i kælder og stueetage, der dog til dels er dækket af listeloft. Klageren har anført, at bruddet i væggen forekommer at være opstået som følge af manglende fundering af krybekælderen, hvorved de overliggende bygningsdele løfter sig i perioder med hård frost. Han har oplyst, at kældergulvet i 1/3 af kælderen er blevet hugget op og er blevet besigtiget af en ingeniør, der vurderer, at der ikke er udført de lovpligtige fundamenter, at grundvandsspejlet står højt, og at der under det fritlagte gulv findes sandholdigt moræneler. Ingeniøren udtalte, at det er usædvanligt med manglende fundamenter i området, hvor der er udfordringer med fedler. Ingeniøren udtalte også, at grustracéet til fjernvarmeledninger indlagt under bygningen i 1965 kan have været med til at føre grundvand ind under bygningen og skylle bærelaget væk. Klageren har anført, at fundamentet skal være mindst 15 cm under kældergulvets underkant ifølge det kommunale bygningsreglement fra 1950. Han har henvist til et matrikelkort, der viser, at der tidligere har ligget en indsø kun 50 m væk og en vådeng kun 20 m væk fra ejendommen.

I ingeniørnotat af 18/11 2020 rekvireret af klageren hedder det, at der blev fremvist en gennemgående, lodret revne i teglvæggen mellem opholdsstue og vindfang. Revnen har en varierende bredde på 1-10 mm. Revnen vurderes at gå helt ned til fundamentunderkant og kommer til syne ved overgangen mellem kældervæg (udført i beton) og krybekældervæg (udført i tegl) ca. 1 m over gulv. Revnen fortsætter op til tagkonstruktionen og ender fire skifter under teglmurens ophør, umiddelbart ved siden af en eksisterende stålbjælkes vederlag. Der er generelt en del revner i pudslofter i kælder og stueetagen. I loft over stueetagen er revnerne diagonale, mens de i loft over kælder i højere grad følger spændretningen af bjælkelag og dæk. Der er ikke registreret revner i udvendige facader. Fundamentunderkanterne blev registreret 5-20 cm under kældervægge, men er på tegninger vist at være væsentligt dybere. Bygningen er generelt udført uden nævneværdige fundamenter. Grundvandsspejlet konstateres umiddelbart under betonpladen i kælderen. Geotekniske undersøgelser på nabogrunden har vist forekomster af fedler 1-2 m under terræn.

I ingeniørnotatet er det anført, at det er svært at vurdere, hvad den eksakte årsag til revnerne i vægge og lofter er, og det anbefales derfor, at der laves yderligere undersøgelser for at komme

en mulig årsag nærmere. Det vurderes umiddelbart, at fundering på ler er en nærliggende årsag til revnedannelserne. Ændringer i lerets vandindhold – eksempelvis på grund af ændret beplantning – eller aflastning af lerlaget i forbindelse med kælderudgravning kan have medført, at leret har udvidet sig eller er svundet. Der kan udføres geotekniske undersøgelser for at afklare, om der er fed ler, og hvis der konstateres fed ler, kan der laves en sætningsberegning af lerlaget for at bestemme, om man kan forvente sætninger af jorden i fremtiden. Hvis årsagen til revnerne er fed ler, anbefaler ingeniørfirmaet, at der ikke udføres understøbning af fundamenterne, da dette kan medføre nye revner på grund af spændingsomlejring.

I ingeniørnotatet er det videre anført, at bygningsejer har fremsat en årsagsteori om, at det høje grundvandsspejl kan være skyld i frosthævning af bygningen som følge af frost i krybekælderen. Det kan ikke udelukkes, at frosthævninger er skyld i revnerne, og dette er svært at af- eller bekræfte ved yderligere undersøgelser. Hvis frosthævning er årsagen, kan det afhjælpes ved at udføre ekstra fundering under kældervæggene. Ingeniørfirmaet anfører også, at det er enig i, at der er en mulighed for, at grustracéet til fjernvarmerør kan føre grundvand ind under bygningen og bortskylle jord, hvilket kan være en af årsagerne til revnerne. Det er svært på det foreliggende grundlag at vurdere, hvor sandsynligt dette er, og der kan eventuelt laves yderligere destruktive undersøgelser i terrændækket for at se, om bærelaget er intakt. Hvis årsagen skal findes i bortskyllet bærelag, er de manglende fundamenter en betydelig årsag.

Ingeniørfirmaet har i mail af 23/4 2021 anført, at det ikke kan angive alderen på revnerne i huset, men disse vurderes dog at have været til stede før januar 2017. Skyldes revnerne forekomst af fed ler i jorden, er den udførte fundering ikke tilstrækkelig, men det vurderes, at der ikke vil ske yderligere, væsentlige sætninger af bygningen, medmindre jordens vandforhold ændres fra den nuværende ligevægt. Skyldes revnerne frosthævning, kan der i en hård, lang vinterperiode godt ske yderligere sætninger af bygningen. Skyldes revnerne bortskyllet bærelag under fundamenterne, vil der ligeledes kunne forventes yderligere sætninger.

Nævnet bemærker indledningsvist, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker videre, at manglende bygningsdele – i dette tilfælde manglende fundamenter under kælderkonstruktionerne – efter forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 kan udgøre en dækningsberettigende skade, hvis forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller hvis forholdet indebærer, at der er nærliggende risiko for skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er aktuelle bygningsskader i form af revner, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, og som dermed udgør en skade i forsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der for så vidt angår den gennemgående revne i væg fra tagrum til kælder ikke siden nævnets behandling af sag 91715 er fremkommet nye oplysninger, der kan godtgøre, at denne revne i sig selv er alvorligere end tidligere antaget. Nævnet udtalte i sag 91715, at det ikke var bevist, at dette forhold udgjorde en skade i forsikringens forstand. Nævnet finder samlet set, at det fortsat ikke er bevist, at den gennemgående revne i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har også lagt vægt på, at nævnet ikke finder det godtgjort, at revnedannelserne i lofter i kælderetage og/eller stueetage har nogen konstruktiv betydning for ejendommen og er udbedringskrævende. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at revnedannelserne i lofter udgør en dækningsberettigende aktuel skade i forsikringens forstand.

Nævnet finder efter gennemgangen af sagen, at fundamenternes konkrete udførelse – som dette er beskrevet i ingeniørrapporten af 18/11 2020 – ikke i sig opfylder forsikringens skadebegreb, uanset om udførelsen er sket i overensstemmelse med det fremlagte kommunale bygningsreglement fra 1950. Afgørende – for, om selskabet kan pålægges at yde dækning for funderingsforhold – er, om der forefindes mangelfulde funderingsforhold, som konkret indebærer, at der er nærliggende risiko for skade på bygningen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at ejendommens funderingsforhold er af en sådan karakter, at der er nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af sætninger eller andet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke foreligger geotekniske undersøgelser og sætningsberegninger, som godtgør, at ejendommen i fremtiden må forventes at sætte sig i et sådant omfang, at der nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at ejendommen er opført i 1960-1961 og således nu er ca. 60 år gammel. I de fleste tilfælde foregår de væsentligste sætninger af en bygning i den første del af bygningens levetid. De sagkyndige oplysninger om revnebilledet – herunder de sagkyndige vurderinger af revnernes formodede alder og udvikling – giver ikke i sig selv grundlag for at antage, at der er nærliggende risiko for fremtidig skade, selv hvis det lægges til grund, at disse revner er opstået som følge af funderingsmangler.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at ingeniørfirmaet i rapport af 18/11 2020 har anført, at fundering på fedt ler er en nærliggende årsag til revnedannelserne. Ingeniørfirmaet har i rapport af 18/11 2020 og mail af 23/4 2021 også anført, at lerjorden i dag forventes at være i lige vægt, at det i tilfælde af fed ler ikke anbefales at udføre understøbning af fundamenter på grund af risiko for spændingsomlejringer og revnedannelser, og at der i tilfælde af fed ler ikke umiddelbart vurderes at ville ske yderligere væsentlige sætninger af ejendommen. Hvis fed ler er årsagen til revner, foreligger der – bedømt på grundlag af ingeniørfirmaets vurderinger – ikke nærliggende risiko for fremtidig skade.

Nævnet har også lagt vægt på, at de to øvrige mulige skademekanismer – frosthævning af ejendommen på grund af frost i krybekælder og sætninger på grund af bortskyllet bærelag under fundamenterne som følge af grundvand i grustracéet efter fjernvarmerør – ikke kan anses for således antageliggjort, at selskabet – henset til det ovenfor anførte om det samlede revnebillede – kan pålægges at iværksætte udbedring af bygningen eller yderligere undersøgelser for så vidt angår disse skademekanismer.

Ankenævnet for Forsikring

36.

96421

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning. Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har herefter ikke fundet anledning til at tage stilling til, om der måtte være indtrådt forældelse af visse af klagerens eventuelle krav på erstatning ved dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand