

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. marts 2022 blev i sag nr. 96546:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Af tilstandsrapport af 21/3 2018 fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

- K1 Ydervæggene har stedvis revner bl.a. over hoved- og havedør og over vinduer mod sydøst.
Note: Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling.
Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

- K2 Sokkelkanterne har stedvis revner og hultlydende puds bl.a. mod nordvest og ved hushjørne mod øst.
Note: Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion

- K1 Kældergulvene har generelt en del revner, bl.a. trapperum og i tilstødende værksted.
Note: Revner af denne art er normalt forekommende for ældre kældre.

5.2 Vægge

- K2 Kældervæggene har generelt en del afskallet og løstsiddende vægpuds.
Note: Forholdene er normalt forekommende i bygninger af denne alder. Ifølge ejer er kælderydervæggen under jord fugtsikret i forbindelse med etablering af omfangsdræn. Der henvises her også til sælgers oplysninger.

Ankenævnet for Forsikring

2.

96546

...

Sælgers oplysninger om ejendommen...

Ja

Nej

...

3. Yder- og indervægge / skillevægge

3.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge?

☒

☐

Hvis ja, hvor?

Sætningsrevne i murvært ved hovedindgang og ved bagindgang

...

5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum

...

5.3 Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament?

☒

☐

Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?

Blev etableret i 2006/2007 ved større renovering"

I klageskema af 24/2 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"D. 22. april 2020 får vi skåret et hul i vores sokkel til en kælderdrør. Efterfølgende kan vi konstatere, at soklen slutter ca. 10 cm over kældergulv. Samme dag sender vi skadesanmeldelse til Dansk Boligforsikring. De sender en taksator i maj 2020, der vurderer, at det er normalt at støbe sokkel direkte på jord, jf. vedhæftet bilag 1. Taksator forholder sig imidlertid ikke til det forhold, at soklen ligger over kældergulv. Efterfølgende rekvirerer vi, ifm. en verserende sag om vores omfangsdræn, en syn og skønsrapport af forholdene. Syn og skønsrapport (jf. bilag 2, 2a og 2b – fra d. 18. oktober 2020) konkluderer bl.a., jf. 'Svar på spørgsmål SS IB' på rapportens s. 5, at 'Da kældervægge – i dag ikke længere står på sit oprindelige kælderdek / at være sammenstøbt med kælderdek – og nu står på spinkelt 'fundament', jf. skønsmandens Erklæringsbilag 7 – ... – Koter, snit, nyt kælderdek, vurderes kældervægge ikke længere at være stabile. Endvidere et kælderdek på kun 6 cm i tykkelse, vurderes som ustabil, og ikke fugt tæt.'.

D. 26. oktober 2020 (jf. bilag 1) sender vi syn og skønsrapport til Dansk Boligforsikring, og beder dem revurdere vores sag pga. rapporten. I Dansk Boligforsikrings svar (modtaget d. 4. november 2020) på vores henvendelse (jf. bilag 1) forholder de sig ikke til det forhold, at kældervæggen ikke længere vurderes at være stabile, jf. bilag 2, men konstaterer blot, at taksatoren i maj 2020 ikke kunne konstatere sætningsskader i murværk. Det forholder sig imidlertid sådan, at vi i efteråret 2018 fik totalrenoveret (inkl. facadepuds) vores facade, hvor vi bl.a. fik udbedret (minimum) 14 sætningsskader (jf. bilag 3), og det derfor er klart, at det ikke er muligt at observere sætningsskader i murværket i 2020. Dette bemærkes endvidere også i syn og skønsrapporten.

På baggrund af Dansk Boligforsikrings svar d. 4. november 2020 sender vi via vores advokat en klage d. 10. november 2020 (jf. bilag 4), hvor vi bl.a. orienterer Dansk Boligforsikring om udbedringen af de 14. sætningsskader. Efter at have sendt flere rykkere modtager vi d. 16. februar 2021 (jf. bilag 4) svar fra Dansk Boligforsikrings klageafdeling, der forholder sig til tre forhold:

1. Fundament/kældervæg: Her forholder Dansk Boligforsikring sig igen ikke til det forhold fra Syn og skønsrapporten, at kældervæggen ikke længere vurderes at være stabil, og at det på sigt vurderes at være sandsynligt at der vil ske skred i murværket.

2. Kældergulv: At Dansk Boligforsikring ikke dækker udgifter til fugtsikret kældergulv. Her forholder Dansk Boligforsikring sig heller ikke til forhold at et kælderdekke på 6 cm, jf. 'Svar på spørgsmål SS IB' på s. 5 i bilag 2, vurderes at være ustabil. Det skal her bemærkes, at syn og skønsmanden vurderer, jf. 'Svar på SS IC' at fugtniveauet i kælderen er højere, end hvad man kan forvente af en ejendom fra 1910.

3. Revner i facade. Her misforstår Dansk Boligforsikring (bevidst eller ubevidst) henvisningen til det tilbud (bilag 3) vi har fremsendt som bevis på, at der har været sætningsskader på ejendommen. Vi ønsker med andre ord ikke, at Dansk Boligforsikring skal dække de udgifter, vi har haft ifm. Facaderenoveringen.

Konkluderende bemærker Dansk Boligforsikring, at syn- og skønsrapporten ikke giver anledning til ændring i deres vurdering af sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker, at Dansk Boligforsikring dækker de udgifter, der måtte være, jf. 'Svar på spørgsmål SS 3' på s. 3-4 i bilag 2, til at understøbe vores fundament, så vi sikrer os, at kældervæggen er stabil og at vi ligeledes jf. syn og skønsrapporten (bilag 2) kan etablere et lovligt omfangsdræn om huset, jf. 'Svar på spørgsmål SS 1' og 'Svar på spørgsmål SS 2' på hhv. s. 2 og s. 3 i bilag 2. Endvidere ønsker vi at Dansk Boligforsikring skal dække de udgifter, der måtte være i forbindelse med udbedringen af det ustabile kældergulv, jf. 'Svar på spørgsmål SS 3' på s. 3-4 i bilag 2.

Udgifter relateret til udbedring af omfangsdræn og andre forhold uden for huset er ikke en del af vores klage."

Selskabet har i brev af 30/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen omhandler klager forventer dækning under ejerskifteforsikringen til udstøbning af fundamenter samt kældergulv.

2. Sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling skal følgende tilføjes:

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 15. juli 2018. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**.

Tilstandsrapport er udarbejdet i 2018 (**bilag B**) og handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med basis dækning i Dansk Boligforsikring A/S (**bilag C**). På forsikringen gælder en selvrisiko på dog 5.000 kr., i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.

Klager fremsendte sin anmeldelse d. 22. april 2020, **bilag D**, omkring at soklen ikke går ned under niveau for kældergulv.

Selskabets konsulent foretog besigtigelse d. 5. maj 2020 (**bilag E**), og skadebehandleren fremsendte på den baggrund afgørelse om afvisning af dækning d. 12. maj 2020 (fremlagt af klager bilag 1).

Klager har fremlagt den efterfølgende korrespondance frem til indbringelsen for Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Der er tale om en murermester villa opført i 1910, og sagen omhandler ejendommens kælder.

Fundament mod nordvest

Klager overtager ejendommen i 2018 og fremsender anmeldelse i 2020, i forbindelse med udgravning og etablering af udvendig kældertrappe og dør. Sagen omhandler den understøbning af fundament der er lavet, i forbindelse med sænkning af kældergulv i perioden 1931-1961.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, hvorfor det anmeldte er vurderet i henhold til skadebegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. jf. pkt. 3.5.

På baggrund af besigtigelsen oplyser konsulenten, at fundamentet er ført ned til kældergulvet på de inderste 10 cm og den resterende yderste del af fundamentet ligger på lerjord som er meget komprimeret. Han oplyser endvidere det er normalt, at man på opførelsestidspunktet har støbt direkte på jorden.

Vores konsulent har ved sin besigtigelse som sagt ikke set eller fået forevist skader, afhængig af udgravningstidspunktet har ejendommen ligeledes stået sådan i de sidste 59-89 år, hvorfor det endvidere ikke findes godtgjort, at der nu skulle være en nærliggende skaderisiko.

Som selskabet forstår det kører der en sag mellem klager og sælger, der som selskabet forstår det overvejende omhandler sælgers etablering af omfangsdræn. Det bemærkes for god ordens skyld, at selskabet ikke er part eller adciterede i sagen, og således heller ikke har haft lejlighed til at stille skønsmanden spørgsmål.

Den oprindelige skønserklæring er ikke fremlagt af klager, selskabet kender således alene spørgsmålene i forbindelse med det supplerende syn og skøn, hvor skønsmanden bl.a. bliver bedt om at forholde sig til, hvorvidt ejendommens fundamenter er udført iht. dagældende byggelovgivning og forskrifter.

Klager har i sin klage til Nævnet fremhævet, at skønsmanden oplyser at kældervægge ikke længe kan siges at være stabile pga. udgravningen for 59-89 år siden. Selskabet bemærker ikke desto mindre, at skønsmanden dog samtidig bekræfter, at der ikke har kunnet konstateres skader som følge af udgravningen, herunder at der ikke er konstateret væsentlige svind-, eller sætningsrevner.

Endvidere har klager fremlagt tilbud på en facaderenovering fra ... Der er selskabets opfattelse intet der tyder på, at der er nogen sammenhæng med det anmeldte, eller at der i øvrigt skulle være tale om nogen skader i ejerskifteforsikringens forstand.

For så vidt angår de 14 revner i husets facader og sokkel klager påpeger er omtalt i tilbuddet, ses det ikke at være godtgjort, at der er tale om andet end sædvanlige svind- og bevægelsesrevner i et hus fra 1910, eller at der i øvrigt er tale om revner der går ud over de tilstandsrapporten pkt. 2 og 4 anførte anmærkninger.

Selskabet skal endvidere henvise til tidligere sager Nævnet har behandlet, hvor der var foretaget lignende udgravning bl.a. 92.423. Der var bl.a. tale om et hus fra 1927, hvor der ved renovering af badeværelse var foretaget udgravning af gulvet. Nævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at den

manglende understøbning havde medført skade eller nærliggende risiko. Nævnet lagde bl.a. vægt på, at forholdet havde eksisteret i 8 år, og der ikke forelå oplysninger om unormale revner for en bygning af denne alder.

Kælderdæk

Klager har ligeledes efterfølgende fremsat krav om dækning af udgifter til udførelse af nyt kældergulv.

Kældergulvet er som det fremgår udgravet i perioden 1931-1961, og der er ingen oplysninger om, at det støbte kælderdæk ikke skulle være udført tidstypisk og sædvanligt for udførelsestidspunktet.

Selskabet bemærker endvidere, at den byggesagkyndige i ejendommens tilstandsrapport pkt. 5.1. anmærker, at Kældergulvene generelt har en del revner, bl.a. trapperum og i tilstødende værksted. Note: Revner af denne art er normalt forekommende for ældre kældre.

Skønsmanden anfører endvidere i den af klager fremlagte supplerende skønserklæring, at der kan være opstigende fugt gennem kælderdæk, hvis dækket er udført i ringere beton styrke end 20Mpa/60mm. Nærværende dæk, synes at være udført i u-klassificeret styrke / ca. 8 – 12Mpa (klaplag (B8-B12)). Samt at en ændring af kælderdækket vil være at betragte som en forbedring af ejendommen.

Hverken kældervægge eller -gulve i en ejendom fra 1910 er udført vandtætte, den omstændighed at kælderen evt. er gravet yderligere ud i perioden 1931-1961 ændrer ikke herpå, idet man først begyndte at blive opmærksom på byggemetoder til fugtsikring omkring midten af 1970'erne, det er derfor ikke usædvanligt for en sådan kælder, at der er fugt og til tider evt. også periodevis blankt vand.

Der henvises endvidere til kendelse nr. 88.611 samt 89.949. Sidst nævnte sag omhandlede en ejendom fra 1949, hvor der blev klaget over forsikringens afslag på dækning af vandindtrængen i kælderen. Nævnet fandt, at vandindtrængen ikke adskilte sig nævneværdigt fra, hvad der fandtes i tilsvarende kældre af samme alder, hvorfor der ikke var tale om en dækningsberettiget skade. Nævnet lagde bl.a. vægt på, at en kælder fra den tid sædvanligvis ikke var vand eller fugttætte og at kælderen ikke var godkendt til beboelse.

3. Afsluttende bemærkninger

Det er selskabets opfattelse, at der som sagen foreligger oplyst, ikke er godtgjort skader i forsikringens forstand jf. betingelsernes pkt. 3.1. og 3.5.

På den baggrund mener selskabet således ikke, at klager har krav på dækning vedrørende den i 1931-1961 udførte understøbning af vægge eller i øvrigt til etablering af nyt kælderdæk."

Klageren har i brev af 2/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Ifølge Dansk Boligforsikring A/S's bemærkninger dateret d. 30. april 2021 til indeværende klagesag oplyser Dansk Boligforsikring A/S, at deres konsulent:

'På baggrund af besigtigelsen oplyser konsulenten, at fundamentet er ført ned til kældergulvet på de inderste 10 cm og den resterende yderste del af fundamentet ligger på lerjord som er meget

komprimeret. Han oplyser endvidere det er normalt, at man på opførelsestidspunktet har støbt direkte på jorden.'

Dette strider imidlertid med, hvad der oplyses i fremsendte skønserklæring (bilag 2), hvor der jf. 'Svar på spørgsmål SS 1' nederst på s. 2, oplyses:

'Ved senere sænkning af kældergulv (perioden 1931 – 1963), er der foretaget 'understøbning' af kældervægge, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Dette henset til, at der er foretaget 'udgravning' i det der tidligere var bæredygtigt jordlag for oprindelige kældervægge, og som nu svarer til bearbejdet og svagere / ikke længere bæredygtigt jordlag / u-klassificeret jordlag. Endvidere en endog meget spinkel understøbning.'

Altså er der ikke tale om komprimeret lerjord.

Endvidere bemærkes det, at der ifølge skønserklæring under 'Svar på spørgsmål SS 2' på s. 3 bl.a. skrives:

'At det udførte spinkle 'fundament' har den betydning, at hvis der sker opblødning af de bærende jordlag for kældervægge, vil der over tid kunne opstå sætningsrevner. I nærværende tilfælde er der bl.a. for at imødegå opblødning af jordlag / fugt indtrængning i kældervægge, forsøgt etablering af drænplader på kældervægge afsluttet med drænledninger.'

Således vil der, såfremt der sker opblødning af jordlaget omkring soklen, kunne opstå sætningsrevner. Under samme punkt i skønsrapporten bemærkes der yderligere:

'Idet drænplader og dræn ikke er virkningsfulde, herunder at være korrekt udførte, kan der måles endog meget fugtige kældervægge. Der er for nuværende ikke observeret sætningsrevner. Det kan ikke udelukkes, at der ikke forud for synsforretningen, har været synlige sætningsrevner, idet facader og delvis sokkel er blevet pudset op, og dermed skjuler evt. sætningsrevner. Der kan ikke på indvendige vægge observeres sætningsrevner, hvilket kan skyldes meget store pudsafskalninger, senere opmaling af vægge eller oplag som skjuler evt. revner.'

Altså må det forstås, at det etablerede dræn (etableret i 2006) ikke virker, og formentlig har den modsatte virkning end ønsket, jf. skønsrapportens 'Svar på spørgsmål SS 1C': *'Fugtniveau i kældervægge og gulv, synes at overstige fugt niveau for en ejendom fra 1910'*. Eftersom der måles et meget højt fugtniveau i kælderen, må der være *nærliggende risiko* for at der sker opblødning af det bærende jordlag omkring fundamentet.

I den forbindelse skal det bemærkes, at man ved etableringen af omfangsdrænet har gravet ned langs soklen til under koten for sokkelbund, hvormed *'... dræn ligger lavere end 'fundamentsunderkant'*, jf. 'Svar på spørgsmål SS 2' i bilag 2.

Omfangsdrænet er efterfølgende omsluttet af et gruslag, som det ses af bilag 6. Således har man – i forbindelse med etableringen af omfangsdræn – fjernet den støttende lerjord langs med sokkelmuren og erstattet det med ikke-massive drænplader og grus. Det stabiliserende jordlag langs med sokkelmuren har dermed været gravet op, og er erstattet af grus i bunden.

Under 'Svar på spørgsmål SS 2' i bilag 2 i skønsrapporten refereres der til SBI-Anvisning 185, hvor det fremgår, at drænet skal ligge 0,300 m under den konstruktionsdel, der skal tørlægges, hvilket ikke er tilfældet her. Såfremt det ikke er muligt at placere drænledningen som anført i SBI-Anvisning 185, skal den i henhold til Norm for fundering, DS 415 føres ud fra fundament og ned til

en dybde på max 1:3 fra fundaments underkant. Dette er heller ikke opfyldt ved det nuværende dræn, jf. bilag 2b, hvormed soklen er blevet undergravet.

Disse forhold er problematiske, da drænet, såfremt det ligger dybere og op ad fundament, over tid vil trække filler ud under fundamentet og medføre sætningsskader.

Det kan yderligere bemærkes, at der i tilstandsrapporten, jf. Bilag B, fremgår af punkt 4.2, at *'Sokkelkanterne har stedvis revner og hultlydende puds bl.a. mod nordvest og ved hushjørne mod øst. Note: Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.'*

Hvormed der – udover de allerede fremhævede minimum 14 sætningsskader i husmuren, jf. tidligere fremsendte bemærkninger – også er konstateret revner i soklen. Konkluderende mener vi, at de i skønsrapporten nævnte forhold om soklens ustabile tilstand samt det faktum, at huset er omsluttet af et defekt dræn, der gør, at *'kældervægge og gulv, synes at overstige fugt niveau for en ejendom fra 1910'*, og at man i forbindelse med etableringen af drænet har undergravet *'det udførte spinkle 'fundament'*, tilsammen sandsynliggør, at de minimum 14 sætningsrevner, vi har fået udbedret, jf. bilag 3, og de revner i sokkelkanterne, der bemærkes i tilstandsrapporten, er forårsaget af sammenspillet mellem det ustabile fundament og det defekte omfangsdræn. Der er således nærliggende risiko for skade, der vil udvikle sig yderligere, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde.

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

Selskabet har i brev af 28/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, det er således en forudsætning for dækning, at forsikringens skadebegreb iht. betingelsernes pkt. 3.1.og 3.5. kan siges at være opfyldt.

Ejendommen blev overtaget i juli 2018, og selskabet modtog anmeldelse i april 2020.

I den forbindelse finder selskabet det centralt for nærværende ejerskiftesag, at hverken selskabets besigtigelseskonsulent, eller i øvrigt senest skønsmanden i sagen mod sælger, har kunnet konstatere aktuelle skader på bygningen, som følge af udgravningen (foretaget for 59-89 år siden) eller for den sags skyld etableringen af omfangsdrænet for 14-15 år siden.

På den baggrund finder selskabet det heller ikke godtgjort, at der kan siges at have været nogen nærliggende skaderisiko ved klagers overtagelse.

Dette fremgår som tidligere nævnt også af kendelse 92.423, der vedrører en anden lignende sag behandlet af Nævnet."

Klageren har i kommentar af 18/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har fundet billeder frem af vores facade fra før, under og efter facaderenoveringen. Vi mener, at de har relevans for vores sag.

- Billeder fra før renovering: her ses en hvidmalet facade med sætningsrevner (IMG_4342), som er ud mod vores baghave, hvor vi siden hen har fået udgravet kældertrappe.

- Billeder under renovering: billede af samme område på facade som IMG_4342, men hvor facade er sandblæst, og det ses, at der er foretaget reparationer af både sokkel og facade (IMG_4369). Billede IMG_4375 viser vores facade ud mod vejen og billede IMG_4156 viser reparation af murværk over terrassedør.

- Billeder efter renovering: Viser sokkel og facade, som den er i dag. Billederne IMG_1903 og IMG_1904 viser samme område som IMG_4342 og IMG_4369. Her kan man se, hvordan facade er pudset op og sokkel er delvist repareret. Billede IMG_1905 viser facade mod vej (ligesom billede IMG_4375) og billede IMG_1902 viser begyndende sætningsrevne over terrassedør trods omfattende renovering (jf. billede IMG_4156)."

Selskabet har i brev af 16/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremlagt fotos taget før og efter klagers totalrenovering af husets facader i 2018, som bl.a. viser sætningsrevne ved sydvestvendt terrassedør mod baghave samt sædvanlig bevægelsesrevne over terrassedør, som ifølge klager er en begyndende sætningsrevne.

Revnerne afviger ikke fra, hvad klager må forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger (pkt. 4.2 og 2.1, bygning A), hvor det bl.a. fremgår, at mindre bevægelser efter en reparation kan forekomme, ligesom der i øvrigt almindeligvis vil kunne ses ældre sætningsrevner i murværk og sokkel i huse fra 1910, som i dag er i bero. Til støtte herfor kan der således hverken ved besigtigelsen eller klagers fotos ses gennemgående revnedannelser fra sokkel og op gennem det i 2018 oppudset murværket som tegn på at aktivt sætningsforløb.

Klager har således hverken påvist eller antageliggjort, at revnerne relaterer til udgravningen af kælderen for i hvert fald 60 år siden og at den i denne forbindelse udførte sænkning af kælder-dækket og understøbning af kældervægge udgjorde en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 15. juli 2018."

Klageren har i brev af 26/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Til støtte herfor kan der således hverken ved besigtigelsen eller klagers fotos ses gennemgående revnedannelser fra sokkel og op gennem det i 2018 oppudset murværket som tegn på at aktivt sætningsforløb.

Vi er ikke enige i denne bemærkning, da det ses af IMG_4369, at der omkring og over den indpakkede varmepumpe er foretaget reparationer af både sokkel og murværk."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget Erklæringsbilag 6 – Originalt plan snit og opstalt, Erklæringsbilag 7 – Koter, snit, nyt kælder-dæk og fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilbud af 24/8 2018 på facaderenovering fremgår bl.a.:

"Arbejdet indeholder følgende:

Ankenævnet for Forsikring

9.

96546

Udvendig:

- Opsætning og nedtagning af stillads.
- Sandblæsning af facaderne og sokkel.
- Udbedring af ca. 14 stk. sætningsrevner med 4mm stålforstærkninger på facade og sokkel.
- Udskiftning af murværk over terrassedør. (Murværk har skudt sig ud)
- Etablering af nyt vindueshul, ved terrasse inkl. murstik overligger og støbning af sålbænk.
- Fjernelse af stålforankringer fra tidligere antenne, i gavlskids mod syd.
- Reparationer og pudsning af sokkel. Der pudsas så vidt muligt under overkant terræn.
- Filtsning med fiberarmeret mørtel (LIP 350) inkl. plastarmeringsnet og hjørneforstærkning. Filtsning består af en grundpuds og en finpuds, klar til maling. Lagtykkelse ca. 5mm.
- Filtsning af gesims hele vejen rundt, klar til maling.
- Filtsning af indvendig brystning på altan og læmur ved hovedtrappe.

Indvendig:

- Opretning af skorsten og udvendig hjørne på modsatte væg. (I køkken alrum)
- Pudsreparation på væg mod øst, hvor tapeten er fjernet. (I køkken alrum)

...

Pris		kr. 238.000,00,-
	+ 25 % moms	kr. 59.500,00,-
	I alt:	<u>kr. 297.000,00,-</u>

Af selskabets besigtigelsesnotat af 11/5 2020 fremgår bl.a.:

"Konstruktion/opbygning:

Kældergulv og fundament støbt i beton.

...

Ude: Ved besigtigelsen får jeg anvist facaden mod nordvest hvor FT er ved at få lavet en trappe ned til kælderen og der er lavet et dørhul i fundamentet foto 15-16. Ved skæring af dørhul opdager FT at fundamentet ikke er i fuld dybde og tykkelse foto 5 til 18. Fundamentet er ført helt ned til kældergulvet på de inderste 10 cm mens resten af fundamentet ligger på lerjord som er meget komprimeret, det er normalt at man på opførelsestidspunktet har støbt direkte på jorden. På opførelsestidspunktet påhvilede det bygningsinspektøren at godkende fundamentet for det opførte hus. Der var ikke på opførelsestidspunktet krav til dimensionen på sokkelen.

Konklusion:

Konstruktionen vurderes at være sædvanlig udført. Der var ikke specifikke krav til fundament i 1910 da huset er opført men godkendelsen af sokkelen påhvilede den kommunale bygningsinspektør. Forholdet har ingen konstruktiv betydning der ses heller ikke at være opstået skader på huset."

Af supplerende syn- og skønserklæring af 19/10 2020 fremgår bl.a.:

"8. Supplerende spørgsmål fra rekvirenten

...

Spørgsmål SS 1:

Skønsmanden bedes beskrive, hvorledes ejendommens fundament er udført, herunder oplyse koten på fundamentets underside, samt angive koten i forhold til kældergulv og omgangsdræn.

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt ejendommens fundament er udført håndværksmæssigt korrekt samt i henhold til byggereglementer og forskrifter mv.

Besvarelsen bedes så vidt muligt ske ud fra besigtigelse af allerede blotlagt fundament (se fotos i *bilag 17*) og ud fra den forudsætning, at fundamentet er udført på denne måde hele vejen rundt om ejendommen.

Under skønsforretningen afstemmes, om der måtte være behov for yderligere undersøgelser, herunder eventuelle destruktive indgreb.

Svar på spørgsmål SS 1:

Skønsmanden henviser til Erklæringsbilag 6 – Originalt Plan snit og opstalt, i forhold til oprindelig udførelse af 'fundamenter' under kældervægge (1). Af tegningsmaterialet af 12. NOV 1931 fremgår det, at der først er udført kælderdek og efterfølgende opførelse af kældervægge. Der er ikke udført sribefundamenter i rende under kældervægge.

Der er i perioden 1931 – 1963 udført sænkning af kælderdek, med sporadisk / ringe understøbning af kældervægge. Der henvises til fotos i Synsforretningsreferat af 4. september 2020.

Af Erklæringsbilag 7 – ... – Koter, snit, nyt kælderdek er anført koter for adspurg.

Oprindelige opførelse (1931) med kældervægge direkte oven på kældergulv, var ikke usædvanligt, hvis udførende havde den fornødne kendskab til jordens bæredygtighed.

Ved senere sænkning af kældergulv (perioden 1931 – 1963), er der foretaget 'understøbning' af kældervægge, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Dette henset til, at der er foretaget 'udgravning' i det der tidligere var bæredygtigt jordlag for oprindelige kældervægge, og som nu svarer til bearbejdet og svagere / ikke længere bæredygtigt jordlag / u-klassificeret jordlag. Endvidere en endog meget spinkel understøbning.

Normal gængs metode er, at ønskes der sænkning af kældergulv, foretages der understøbning af kældervægge med 1 meter per 3 meter således, at kældervæggen stadig har 2 meter at hvile af på under afhærdning af understøbning.

...

Da der i dag alene er en spinkel understøbning under kældervæggene, er understøbningen og dermed de nuværende 'fundamenter' ikke udført iht. almindelig gængs metode for etablering af fundamenter under kældervæggene.

Spørgsmål SS 2:

Under henvisning til ovenstående *spørgsmål SS1* bedes skønsmanden oplyse, om det konkret udførte fundament har betydning for det udførte omfangsdræn, og i givet fald hvilken betydning, herunder

- a. Om udførelsen af omfangsdrænet er udført håndværksmæssigt korrekt samt i henhold til byggereglementer og forskrifter mv., i forhold til fundamentets kote. i. I benægtende fald hvilken konsekvens dette om nogen har haft eller kan få.

Svar på spørgsmål SS 2:

Det udførte spinkle 'fundament' ligger højere end drænledning hvilket ikke er i overensstemmelse med *SBI-Anvisning 185: Afløbsinstallationer (2. udg. 1997) skal den højest beliggende bundløbskote i drænrøret ligge mindst KT – 0,300 m under den konstruktionsdel, der skal tørholdes*. I nærværende tilfælde, ligger kælderdekke – som er laveste beliggende konstruktionsdel – 2 mm højere end dræn.

At dræn ligger lavere end 'fundamentsunderkant'. At det udførte spinkle 'fundament' har den betydning, at hvis der sker opblødning af de bærende jordlag for kældervægge, vil der over tid kunne opstå sætningsrevner. I nærværende tilfælde er der bl.a. for at imødekomme opblødning af jordlag / fugt indtrængning i kældervægge, forsøgt etablering af drænplader på kældervægge afsluttet med drænledninger.

Idet drænplader og dræn ikke er virkningsfulde, herunder at være korrekt udførte, kan der måles endog meget fugtige kældervægge. Der er for nuværende ikke observeret sætningsrevner. Det kan ikke udelukkes, at der ikke forud for synsforretningen, har været synlige sætningsrevner, idet facader og delvis sokkel er blevet pudset op, og dermed skjuler evt. sætningsrevner. Der kan ikke på indvendige vægge observeres sætningsrevner, hvilket kan skyldes meget store pudsafskallninger, senere opmaling af vægge eller oplag som skjuler evt. revner.

...

9. Spørgsmål fra modpart 1

...

Spørgsmål SS IA:

Skønsmanden bedes oplyse, om kældergulvets alder kan stadfæstes.

Svar på spørgsmål SS IA:

Jf. søgning på www.weblager.dk, og gennemgang af dokumenter, er det skønsmandens opfattelse, at eksisterende kælderdek, er etableret mellem 1931 og 1963. Dette henset til, at der foreligger tegningsmateriale visende snit af huset / kælderen fra 1931, hvor kælderdek og kældervæg afsluttes i samme kote. Dette er ikke længere tilfældet. At der i byggeansøgning fra 1963, ansøges om etablering af håndvask og wc i kælder, hvor af det i dag fremgår, at spildevandsledninger er skåret ned i det da etablerede kælderdek.

Spørgsmål SS IB:

Skønsmanden bedes oplyse, om konstruktionen er ustabil.

Svar på spørgsmål SS IB:

Der er ikke visuelt væsentlige synlige svind-, eller sætningsrevner i kældervægge. Revner kan være afhjulpet / skjult bag facadepuds.

Da kældervægge – i dag ikke længere står på sit oprindelige kælderdek / at være sammenstøbt med kælderdek – og nu står på spinkelt 'fundament', jf. skønsmandens Erklæringsbilag 7 – ...– Koter, snit, nyt kælderdek, vurderes kældervægge ikke længere at være stabile. Endvidere et kælderdek på kun 6 cm i tykkelse, vurderes som ustabil, og ikke fugt tæt.

Spørgsmål SS IC:

Skønsmanden bedes oplyse, om fugtniveauet er unormalt for en ejendom fra 1910.

Svar på spørgsmål SS IC:

Fugtniveau i kældervægge og gulv, synes at overstige fugt niveau for en ejendom fra 1910 (1912 jf. byggesagsdokumenter). En kælder fra 1910 uden fugtsikring, kan også være fugtig, men dette afhænger bl.a. af fald på terræn væk fra bygningen (afledning af vand), jordens porøsitet (nedsivningsevne/evne til at holde på regnvand) og eksempelvis vandspejl.

Hvor der er udført grundmursplader og dræn, forventes en fornuftig tør kælder, men der kan være opstigende fugt gennem kælderdek, hvis dækket er udført i ringere beton styrke end 20Mpa/60mm. Nærværende dæk, synes at være udført i u-klassificeret styrke / ca. 8 – 12Mpa (klaplag (B8-B12)).

Spørgsmål SS ID:

Skønsmanden bedes oplyse, om en ændring af kældergulv etc. vil medføre en forbedring af ejendommen.

Svar på spørgsmål SS ID:

En ændring af kælderdek (gulv), ifm. etablering af fundamenter under kældervægge, og hvor der etableres drænlæg, isolering og en beton i 20Mpa/100mm vil være at betragte som en forbedring af kælderdek med 90% jf. opslag i levetidstabel. Om det er en forbedring af ejendommen henset til at værdiansætte, sorterer under en Valuar at håndtere."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

3. Hvilke forhold er dækket

3.1

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

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

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1910 med kælder. Der er udført sænkning af kældergulv i perioden 1931-1963. I 2006-2007 er der etableret omfangsdræn. Klageren overtog ejendommen den 15/7 2018 og anmeldte den 22/4 2020, at soklen ikke går ned under kældergulv, men stopper ca. 12 cm over niveau for kældergulv. Klageren kræver, at selskabet dækker udgiften til at understøbe fundamentet, således at kældervæggene er stabile, og der kan etableres lovligt omfangsdræn om huset. Han kræver videre, at selskabet dækker udgiften til udbedring af ustabil kældergulv. Klageren har henvist til supplerende syn- og skønserklæring af 19/10 2020.

Klageren har anført, at selskabet ikke forholder sig til, at kældervæggene ikke længere er stabile, og at det på sigt er sandsynligt, at der vil ske skred i murværket. I efteråret 2018 fik han udbedret mindst 14 sætningsskader. Det er klagerens opfattelse, at de 14 sætningsskader og revner i sokkelkanten - som er anmærket i tilstandsrapportens punkt 4.2 med karakteren K2 - er forårsaget af samspillet mellem det ustabile fundament og det defekte omfangsdræn. For så vidt angår kældergulvet har han anført, at selskabet ikke forholder sig til, at et kælderdek på 6 cm er ustabil. Syn- og skønsmanden har vurderet, at fugtniveauet i kælderen er højere end, hvad man kan forvente af en ejendom fra 1910. Klageren har anført, at det på baggrund af syn- og skønserklæringen må forstås, at det etablerede dræn ikke virker og formentlig har den modsatte virkning. Der er nærliggende risiko for skade, der vil udvikle sig yderligere, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde.

Selskabet har afvist dækning, idet der ikke er godtgjort skader i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes punkt 3.1 og 3.5.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 11/5 2020 fremgår det, at "Ved besigtigelsen får jeg anvist facaden mod nordvest hvor FT er ved at få lavet en trappe ned til kælderen og der er lavet et dørhuld i fundamentet foto 15-16. Ved skæring af dørhul opdager FT at fundamentet ikke er i fuld dybde og tykkelse foto 5 til 18. Fundamentet er ført helt ned til kældergulvet på de inderste 10 cm mens resten af fundamentet ligger på lerjord som er meget komprimeret, det er normalt at man på opførelsestidspunktet har støbt direkte på jorden. På opførelsestidspunktet påhvilede det bygningsinspektøren at godkende fundamentet for det opførte hus. Der var ikke på opførelsestidspunktet krav til dimensionen på sokkelen". Det konkluderes, at "Konstruktionen vurderes at være sædvanlig udført. Der var ikke specifikke krav til fundament i 1910 da huset er opført men godkendelsen af sokkelen påhvilede den kommunale bygningsinspektør. Forholdet har ingen konstruktiv betydning der ses heller ikke at være opstået skader på huset".

Der har været afholdt syn- og skøn på ejendommen i forbindelse med en sag mod sælger vedrørende etablering af omfangsdræn. Af supplerende syn- og skønserklæring af 19/10 2020 fremgår det, at "der først er udført kælderdek og efterfølgende opførelse af kældervægge. Der er ikke udført stribefundamenter i rende under kældervægge. Der er i perioden 1931–1963 udført sænkning af kælderdek, med sporadisk / ringe understøbning af kældervægge. ... Oprindelige opførelse (1931) med kældervægge direkte oven på kældergulv, var ikke usædvanligt, hvis udførende havde den fornødne kendskab til jordens bæredygtighed. Ved senere sænkning af kældergulv (perioden 1931 – 1963), er der foretaget 'understøbning' af kældervægge, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Dette henset til, at der er foretaget 'udgravning' i det der tidligere var bæredygtigt jordlag for oprindelige kældervægge, og som nu svarer til bearbejdet og svagere/ikke længere bæredygtigt jordlag/u-klassificeret jordlag. Endvidere en endog meget spinkel understøbning. ... Da der i dag alene er en spinkel understøbning under kældervæggene, er understøbningen og dermed de nuværende 'fundamenter' ikke udført iht. almindelig gængs metode for etablering af fundamenter under kældervæggene". Det fremgår videre, at "Det udførte spinkle 'fundament' ligger højere end drænledning hvilket ikke er i overensstemmelse med SBI-Anvisning 185: ... At det udførte spinkle 'fundament' har den betydning, at

hvis der sker opblødning af de bærende jordlag for kældervægge, vil der over tid kunne opstå sætningsrevner. I nærværende tilfælde er der bl.a. for at imødekomme opblødning af jordlag/fugtindtrængning i kældervægge, forsøgt etablering af drænplader på kældervægge afsluttet med drænledninger. Idet drænplader og dræn ikke er virkningsfulde, herunder at være korrekt udførte, kan der måles endog meget fugtige kældervægge. Der er for nuværende ikke observeret sætningsrevner. Det kan ikke udelukkes, at der ikke forud for synsforretningen, har været synlige sætningsrevner, idet facader og delvis sokkel er blevet pudset op, og dermed skjuler evt. sætningsrevner. Der kan ikke på indvendige vægge observeres sætningsrevner, hvilket kan skyldes meget store pudsafskalninger, senere opmaling af vægge eller oplag som skjuler evt. revner". Det fremgår videre, at "Jf. søgning på www.weblager.dk, og gennemgang af dokumenter, er det skønsmandens opfattelse, at eksisterende kælderdek, er etableret mellem 1931 og 1963", og at "Der er ikke visuelt væsentlige synlige svind-, eller sætningsrevner i kældervægge. Revner kan være afhjulpet/skjult bag facadepuds. Da kældervægge – i dag ikke længere står på sit oprindelige kælderdek/at være sammenstøbt med kælderdek – og nu står på spinkelt 'fundament', jf. skønsmandens Erklæringsbilag 7 – [klagerens adresse] – Koter, snit, nyt kælderdek, vurderes kældervægge ikke længere at være stabile. Endvidere et kælderdek på kun 6 cm i tykkelse, vurderes som ustabil, og ikke fugt tæt". Herudover fremgår det, at "Fugt-niveau i kældervægge og gulv, synes at overstige fugt niveau for en ejendom fra 1910 (1912 jf. byggesagsdokumenter). En kælder fra 1910 uden fugtsikring, kan også være fugtig, men dette afhænger bl.a. af fald på terræn væk fra bygningen (afledning af vand), jordens porøsitet (nedsivningsevne/evne til at holde på regnvand) og eksempelvis vandspejl. Hvor der er udført grundmursplader og dræn, forventes en fornuftig tør kælder, men der kan være opstigende fugt gennem kælderdek, hvis dækket er udført i ringere beton styrke end 20Mpa/60mm. Nærværende dek, synes at være udført i u-klassificeret styrke / ca. 8 – 12Mpa (klaplag (B8-B12))".

Fundament

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret aktuelle skader på ejendommen. Ejendommen har stået sådan de sidste 59-89 år, hvorfor der ikke foreligger nærliggende risiko for skade. For så vidt angår de 14 revner i husets facader og sokkel, ses det ikke at være godtgjort, at der er

tale om andet end sædvanlige svind- og bevægelsesrevner i et hus fra 1910, eller at der er tale om revner, der går ud over de i tilstandsrapportens punkt 2.1 og 4.2 anførte anmærkninger.

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

Nævnet bemærker videre, at det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværkfagligt korrekt, ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved understøbningen af kældervæggene, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet har eksisteret i 57-89 år, og at der ikke foreligger oplysninger om sætningsskader eller om revner, der er unormale for en bygning af den pågældende alder. Nævnet bemærker, at der i syn- og skønserklæringen ikke er foretaget en vurdering af, hvor store restsætninger man må forvente i den kommende periode. På den baggrund ses der ikke at være nærliggende risiko for skade, ligesom der ikke ses at være et særligt omfattende vedligeholdelsesbehov, der går ud over, hvad man rimeligvis må forvente på baggrund af ejendommens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er en sammenhæng mellem de 14 revner anført i tilbuddet af 24/8 2018 og den ringe understøbning af kældervæggene. Disse mulige sætningsskader ses i øvrigt ikke at gå ud over, hvad klageren måtte påregne på baggrund af husets alder og tilstandsrapportens K1 og K2 anmærkning i henholdsvis punkt 2.1 og 4.2.

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

Kælderdæk

Selskabet har anført, at kældergulvet er udgravet i perioden 1931-1961, og der ikke er oplysninger om, at det støbte kælderdæk ikke skulle være udført tidstypisk og sædvanligt for udførelsestidspunktet. Selskabet har anført, at den byggesagkyndige i tilstandsrapportens punkt 5.1 med karakteren K1 har anmærket, at kældergulvene generelt har en del revner blandt andet i trapperum og i tilstødende værksted. Den byggesagkyndige har noteret, at revner af denne art er normalt forekommende for ældre kældre.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kælderdækket, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kælderdækket er etableret i perioden 1931-1963 og således er mellem 57-89 år, og at de konstaterede revnedannelser i kælderdækket ikke går ud over, hvad klageren måtte påregne på baggrund af husets alder og oplysningerne i tilstandsrapportens punkt 5.1, hvor det med karakteren K1 fremgår, at "Kældergulvene har generelt en del revner, bl.a. trapperum og i tilstødende værksted. Note: Revner af denne art er normalt forekommende for ældre kældre".

Nævnet har også lagt vægt på, at kældre fra denne periode ikke er sikret imod opstigende grundfugt og øvrig fugtindtrængning.

Nævnet har videre lagt vægt på, at kælderen ikke ses at adskille sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes af en kælder fra 1931, og at det ikke er godtgjort, at der er forhold ved kælderen, som bevirker, at den ikke eller vanskeligt kan anvendes efter sit formål. På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten om beboelsesarealet lægger nævnet til grund, at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

96546

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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is positioned above the printed name.

Peter Thønnings