

Ankenævnet for Forsikring

Den 22. september 2021 blev i sag nr. 96611:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Af tilstandsrapport af 1/7 2014 fremgår bl.a.:

	Ja	Nej	Ved ikke
"Sælgers oplysninger om ejendommen ...			
...	☒	☐	☐
5. Kælder/ krybekælder/ ventileret hulrum	☐	☒	☐
5.1 Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?			
5.2 Er adgangen til krybekælder blokeret? Hvis ja, hvordan?			
5.3 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte?	☒	☐	☐
2001 Gulv repareret. Ekstra Jern."			

I brev af 14/3 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Hvad klager vi over

Vi klager til Ankenævnet for forsikring over, at TopDanmark senest den 5. marts 2021 har afvist at udvide den skadesdækning vedrørende en skade i krybekælderen i vores hus, som TopDanmark har anerkendt den 8. april 2015 og den 27. juli 2016, til at omfatte en tilsvarende skade i den resterende del af vores kælder bilag 9.

Baggrund og sagsfremstilling

Vi overtog i marts 2015 et rækkehus på Kort tid efter opdagede vi, at gulvet i husets krybekælder, som udgør halvdelen af huset kælder, var revet løs var væggen i den ene ende af kælderen,

således at der var opstået et stort hul i gulvet. Det viste sig, at skaden var opstået ved, at jorden under huset var sunket, hvorved der var opstået et stort hulrum mellem kældergulvet i krybekælderen og jorden.

Skaden på kældergulvet fremgik ikke af salgsmaterialet **bilag 1** vedrørende huset, hvoraf fremgik, at der var en sund kælder. Skaden fremgik heller ikke af tilstandsrapporten, hvor af fremgik, at der ikke var nogen bemærkninger til kælderen **bilag 2**.

Vi opdagede heller ikke selv skaden, da vi besøgte huset i forbindelse med, at vi købte det. Vi opdagede den først, da vi var flyttet ind i huset. Det skyldes, at hullet i kældergulvet var dækket af en større mængde løse brædder. Vi blev opmærksom på skaden, da vi fjernede disse brædder.

TopDanmark anerkendte den 8. april 2015 og den 27. juli 2016 dækningen for en skade i krybekælderen i vores hus. Krybekælderen udgør ca. halvdelen af den samlede kælder i vores hus. TopDanmark accepterede at erstatte de udgifter, der er forbundet med at udskifte kældergulvet i krybekælderen og erstatte det med et nyt pælefunderet gulv.

Vi fik i oktober 2018 foretaget en undersøgelse af kældergulvet i den resterende del af kælderen (den del af kælderen, der ikke er krybekælder) ved rådgivende ingeniør [civilingeniør] med henblik på at klarlægge, om der er en nærliggende risiko for, at gulvet i denne del af kælderen vil få en tilsvarende skade. Der blev i forbindelse med undersøgelsen bl.a. foretaget 2 boringer. Den ene boring (B1) viste, at der var 25 cm luft mellem kældergulvet og jorden. Den anden boring (B2) viste, at der er 5 cm luft mellem kældergulvet og jorden. Undersøgelsen viste, at betongulvet i den resterende del af kælderen ikke umiddelbart er armeret, at der er luft under kældergulvet, at der først er truffet funderingsegne aflejringer fra henholdsvis 0,7 og 0,9 meter under kældergulvet, og at grundvandsspejlet står 0,65 meter under grundvandet. Rådgivende ingeniør [civilingeniør] konkluderede på den baggrund **bilag 3**, at der vil være risiko for, at kældergulvet med tiden vil revne i lighed med skadesforløbet i krybekælderen.

På den baggrund udvidede vi den 2. februar 2019 vores anmeldelse til TopDanmark til endvidere at omfatte skaden eller den nærliggende risiko for skade på kældergulvet i resten af kælderen.

TopDanmark afviste den 22. februar 2019 at udvide skadesdækningen til den resterende del af kælderen under henvisning til, at gulvet måtte være selvbærende med stålbjælker, idet gulvet 'umuligt ville kunne spænde over 4,35 meter uden at være selvbærende' **bilag 4 og 4 a**.

På den baggrund fik vi ved Teknologisk Institut den 1. maj 2019 gennemført en scanning af den del af kældergulvet, der ikke er omfattet af TopDanmarks tilsagn om skadesdækning (den del af kælderen, der ikke er krybekælder) med henblik på at få afklaret, om gulvet er selvbærende, eller om der er armering eller stålprofiler i gulvet. Scanningen viste ingen armering eller stålprofiler i betondækket **bilag 5**.

Den 12. maj 2019 klagede vi til TopDanmark over afslaget på at udvide skadesdækningen til den resterende del af kælderen. Vi henviste i den forbindelse til resultatet af undersøgelsen fra Teknologisk Institut.

TopDanmark fastholdt den 19. juni 2019 afvisningen under henvisning til, at der i stedet må være andre hjælpefundamenter under kældergulvet **bilag 6 og bilag 6 a**.

På den baggrund fik vi ved rådgivende ingeniør [civilingeniør] foretaget en supplerende undersøgelse af den del af kældergulvet, der ikke var omfattet af TopDanmarks tilsagn om skadesdækning (den del af kælderen, der ikke er krybekælder) **bilag 7**. Undersøgelsen viste, at kældergulvet er uarmeret, og at der ikke er pælefundering eller andre hjælpefundamenter under kældergulvet. TopDanmarks begrundelse for at afvise at udvide skadesdækningen til den resterende del af kælderen blev således tilbagevist med denne undersøgelse.

Undersøgelsen viste desuden, at kældergulvet består af 2 betonstøbninger (betonlag). Det oprindelige gulv (nedre betonlag) har en tykkelse på ca. 10 til 12 cm. Den nyere betonstøbning (øvre betonlag) har en tykkelse på mellem 5 til 6 cm. Der blev imellem den gamle og den nyere betonstøbning konstateret aftryk af et bortrustet armeringsnet og et mindre hulrum på op til 0,5 cm. Det nedre oprindelige kældergulv har således sat sig mere end den nyere betonstøbning, der er lagt ovenpå.

Der blev i forbindelse med undersøgelsen foretaget yderligere 4 boringer igennem kældergulvet. 3 boringer viste, at der var ler umiddelbart under kældergulvet, mens 1 boring viste, at der var 2 cm luft under kældergulvet. Undersøgelsen konkluderede på den baggrund, at der i delområder under kældergulvet er hulrum.

Undersøgelsen viste desuden, at kældergulvet er funderet direkte på lerfyld.

Endelig viste undersøgelsen, at der er mindre revner i oversiden af kældergulvet, og at der er nye revner i kældervæggen mellem fyrrummet og mellemrummet.

Det er rapportens konklusion, at det er sandsynligt, at der med tiden vil opstå yderligere revner i kældergulvet samt i vægge som følge af et fortsat sætningsforløb, og at det på den baggrund anbefales at etablere et nyt kældergulv udført som en dobbeltarmeret betonplade, der hviler på stål- eller betonpæle.

Den 7. februar 2021 klagede vi på ny til TopDanmark over afslaget på at udvide skadesdækningen til at omfatte den del af kælderen, der ikke er krybekælder **bilag 8**. Vi henviste til støtte for vores klage til rapporten fra februar 2021 fra rådgivende ingeniør [civilingeniør] **bilag 7**.

TopDanmark har ved mail af 5. marts 2021 fastholdt deres afslag på at udvide skadesdækningen til at omfatte den del af kælderen, der ikke er krybekælder **bilag 9**. TopDanmark har henvist til, at der ikke er en skade i denne del af kælderen, og at der heller ikke er nærliggende risiko for skader i denne del af kælderen.

TopDanmark har oplyst, at der ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

TopDanmark har endvidere oplyst, at der ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Vores anbringender

Vi klager som nævnt ovenfor til Ankenævnet for forsikring over TopDanmarks afslag på at udvide skadesdækningen til at omfatte den del af kælderen, der ikke er krybekælder.

Det er vores opfattelse, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Til støtte herfor henviser vi til, at det fremgår af rapport af oktober 2018 **bilag 3** og rapport af februar 2021 **bilag 7** fra rådgivende ingeniør [civilingeniør], at kældergulvet i denne del af kælderen er svækket og synker, fordi jorden under gulvet flere steder er forsvundet, og fordi gulvet hverken er armeret eller understøttet af pælefundering. Det understøttes af følgende:

- Der er under alle 6 boringer i kælderen fundet lerfyld uden tilstrækkelig bæreevne. Gulvet er således funderet direkte på jorden, der består af lerfyld.
- Gulvet er ikke armeret.
- Gulvet er ikke understøttet af pæle eller andre hjælpefundamenter.
- Der er i 3 boringer i gulvet konstateret et mellemrum på op til 25 cm mellem gulvet og jorden.
- Der er konstateret luftrum mellem det oprindelige kældergulv og det nye, som er lagt oven på det gamle. Det oprindelige kældergulv er således sunket mere end det nye, der er lagt ovenpå. Det er derfor sandsynligt, at der er større revner i det oprindelige kældergulv end de revner, der kan ses i det nye kældergulv, som er lagt oven på det oprindelige.
- Der er som følge af, at gulvet synker, opstået revner i kældergulvet.
- Der er konstateret nye revner i en væg i denne del af kælderen. Disse revner er opstået efter, at vi har overtaget huset, men revnerne skyldes, at gulvet er svækket og synker. Revnerne viser således, at gulvet fortsat synker. Revnerne går igennem væggen og kan således konstateres på begge sider af væggen. Revnerne er op til 2-3 mm brede og strækker sig over et forløb på 232 cm i vandret længde og 92 cm i lodret længde, jf. rapporten fra februar 2021 fra rådgivende ingeniør [civilingeniør] **bilag 7** og foto af revne **bilag 11**.

Det er endvidere vores opfattelse, at der er tale om nærliggende risiko for skader. Til støtte herfor henviser vi til, at det fremgår af rapport af oktober 2018 **bilag 3** og rapport af februar 2021 **bilag 7** fra rådgivende ingeniør [civilingeniør], at kældergulvet i denne del af kælderen er svækket og synker, fordi jorden under gulvet flere steder er forsvundet, og fordi gulvet hverken er armeret eller understøttet af pælefundering, og at der som følge heraf, er risiko for, at gulvet med tiden vil revne i lighed med skadesforløbet i krybekælderen, samt at det er sandsynligt, at der med tiden vil opstå yderligere revner i kældergulvet samt i vægge som følge af et fortsat sætningsforløb. Dette understøttes af følgende:

- Der er under alle 6 boringer i kælderen fundet lerfyld uden tilstrækkelig bæreevne. Gulvet er således funderet direkte på jorden, der består af lerfyld.
- Gulvet er ikke armeret.
- Gulvet er ikke understøttet af pæle eller andre hjælpefundamenter.
- Der er i 3 boringer i gulvet konstateret et mellemrum på op til 25 cm mellem gulvet og jorden.
- Der er konstateret luftrum mellem det oprindelige kældergulv og det nye, som er lagt oven på det gamle. Det oprindelige kældergulv er således sunket mere end det nye, der er lagt ovenpå. Det er derfor sandsynligt, at der er større revner i det oprindelige kældergulv end de revner, der kan ses i det nye kældergulv, som er lagt oven på det oprindelige.
- Der er som følge af, at gulvet synker, opstået revner i kældergulvet.

Det understøttes endvidere af følgende:

- Der er konstateret nye revner i en væg i denne del af kælderen. Disse revner er opstået efter, at vi har overtaget huset, men revnerne skyldes, at gulvet er svækket og synker. Revnerne viser således, at gulvet fortsat synker, og at dette medfører yderligere skade. Revnerne går igennem væggen og kan således konstateres på begge sider af væggen. Revnerne er op til 2-3 mm brede og strækker sig over et forløb på 232 cm i vandret længde og 92 cm i lodret længde, jf. rapporten fra februar 2021 fra rådgivende ingeniør [civilingeniør], bilag 7 og foto af revne **bilag 11**.
- Ejerne af rækkehusene på [vej] nr. ... ([vej] består af nr. ...-... – dog således at der ikke er et rækkehus, der har nr. ...) har fundet det nødvendigt at skifte kældergulvet ud i hele kælderen (både i krybekælderen og i den af kælderen, der ikke er krybekælder) og erstatte det med et kældergulv, der er pælefunderet. Det bemærkes i den forbindelse, at det fremgår af byggesøgningerne på kommunens weblager **bilag 10**, at alle rækkehusene på [vej] er funderet på pæle. Rækkehusene er bygget således, at der er pælefunderet under ydermure, gavlmure samt under den bærende skillevæg i midten af huset, mens der ikke er pælefunderet under kældergulvene.
- På adressen [vej] nr. ..., hvor der ikke er sket udskiftning af kældergulvet, er kældergulvet – ligesom kældergulvet i vores hus – sunket, hvilket har medført, at væggen i den del af kælderen, som ikke er krybekælder, er blevet revet løs fra loftet, således at der nu er et mellemrum mellem væggen og loftet. Vi vedlægger fotos heraf **bilag 12**.

Vi har således købt et rækkehus, hvor der i salgsmaterialet står, at kælderen er sund, ligesom der intet er bemærket i tilstandsrapporten om problemer i kælderen. Vi fik ingen mistanke om problemerne, da vi besigtigede huset, fordi sælger havde dækket hullet i krybekælderen til med en stor bunke planker, ligesom sælger – der havde boet i huset i 46 år – havde foretaget en kosmetisk forbedring af kældergulvet i den del af kælderen, hvor der ikke er krybekælder, således at gulvet fremstod pænt og i øvrigt var nymalet.

For at være helt sikre på ikke at løbe ind i problemer ved køb af et ældre hus, tegnede vi en udvidet ejerskifteforsikring hos TopDanmark. Hvis TopDanmarks afgørelse om at afslå at udvide skadesdækningen til den resterende del af kælderen fastholdes, står vi med en betydelig udgift for at sikre, at vores kældergulv holder op med at synke med deraf følgende yderligere skader i form af revner og huller i gulvet og revner i væggene.

Der er på den baggrund vores håb, at Ankenævnet for Forsikring vil give os medhold i vores klage."

Selskabet har i brev af 14/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde klager over, at vi på ejerskifteforsikringen har afvist at udvide vores tidligere dækningstilsagn for skader på gulvet i krybekælderen til også at omfatte gulvene i den resterende del af kælderen.

Vi må efter fornyet gennemgang af sagen fastholde, at der ikke er sandsynliggjort dækningsberettigede skader i kældergulvet i den resterende kælder i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 14 A og 15 C.

Her følger fakta om forsikringen og bygningen

Der er tegnet en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Forsikringspolice vedlægges som bilag A.

Forsikringen er tegnet på vilkår 6619-2, der vedlægges som bilag B, og den trådte i kraft ved overtagelsen d. 1. marts 2015. Købsaftalen og salgsopstilling vedlægges som bilag C. Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport fra d. 1. juli 2014 med ... (bilag 2).

Huset og kældergulvet er opført i 1929, mens seneste undersøgelse har vist, at der senere hen er påstået et øvre betonlag i kældergulvet, der som følge af aftegninger efter bortrustet armering formodes påstået for adskillige årtier siden.

Gulvet/betondækket i krybekælderen, som vi tidligere har meddelt som dækningsberettiget tilbage i 2015 er ca. 70 cm højere beliggende end det resterende kældergulv, og der er således ingen niveaumæssig sammenhæng mellem gulvet i krybekælderen og gulvet i den resterende del af kælderen, som nærværende klagesag omhandler.

Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Sådan har sagsforløbet været:

Vi er overordnet enige i tidsforløbet skitseret i vores kundes sagsfremstilling, dog med enkelte tilføjelser, og for overskuelighedens skyld skal vi kort opsummere hele tidsforløbet kronologisk med tilføjelse af yderligere relevante bilag, som ikke er fremlagt i forbindelse med vores kundes sagsfremstilling.

Vi modtog vores kundes oprindelige anmeldelse af skader på gulvet i krybekælderen d. 19. marts 2015. Fotos modtaget i forbindelse med anmeldelsen vedlægges som bilag D.

Efter besigtigelse meddelte taksator ved mail af 8. april 2015 dækningstilsagn til gulvet i krybekælderen (bilag E) og erstatningen hertil blev opgjort ved mail af 24. august 2015 (bilag F).

Efter yderligere korrespondance om erstatningens opgørelse for gulvet i krybekælderen, blev den endelige erstatning for skader på gulvet i krybekælderen fastsat af taksator d. 30. september 2017 (bilag G).

D. 2. februar 2019 modtog vi anmeldelse af den resterende del af kældergulvet, da vores kunde mente, at der var nærliggende risiko for skade på denne del af gulvet (bilag H). Vedlagt var undersøgelse fra vores kundes geotekniske rådgiver fra oktober 2018 (bilag 3).

Ved mail af 22. februar afviste vores taksator dækning for gulvet i den resterende kælder (bilag 4) vedlagt vurdering fra vores geotekniske rådgiver (bilag 4 a).

D. 12. maj 2019 vendte vores kunde tilbage med yderligere oplysninger (bilag I) på baggrund af scanning af kældergulv fra Teknologisk Institut (bilag 5).

D. 19. juni 2019 fastholdt vores taksator afslaget på dækning af kældergulvet (bilag 6).

Herefter klagede vores kunde til vores kundeklagefunktion ved klage af 21. oktober 2019 (bilag J).

Ved mail af 4. december 2019 fastholdt vores kundeklagefunktion taksators afgørelse (bilag K), bl.a. med henvisning til Ankenævnskendelse 92423, og efter telefonsamtale mellem vores kundeklageansvarlige og vores kunde i januar 2020 fastholdt vores kundeklageansvarlige endnu engang afgørelsen d. 6. marts 2020 (ligeledes bilag K). Vedlagt afgørelsen af 6. marts 2020 var ligeledes notat fra [geotekfirma 1] af 3. marts 2020 (bilag 6 a).

Herefter hørte vi først igen fra vores kunde ved deres yderligere klage til vores kundeklagefunktion af 7. februar 2021 (bilag 8), hvorved der var vedlagt supplerende undersøgelse af kældergulvet fra vores kundes geotekniske rådgiver (bilag 7), og på baggrund heraf fastholdt vores kundeklagefunktion endnu engang sin afgørelse af ved mail af 5. marts 2021 (bilag 9).

Herefter indklagede vores kunde sagen til Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering af sagen:

I henhold til vilkårenes 15 C dækker den tegnede ejerskifteforsikring aktuelle skader samt fysiske forhold, som giver nærliggende risiko for skade på bygningen.

...

Det er i henhold til pkt. 14 A en betingelse for dækning, at forholdet var til stede, inden vores kundes overtagelse af ejendommen d. 1. marts 2015.

Vi forstår vores kundes klage således, at der er enighed mellem parterne om, at der på overtagelsestidspunktet i marts 2015 ikke var aktuelle skader på gulvene i kælderen, dog undtaget gulvene i krybekælderen, som vi tidligere har meddelt dækningstilsagn til og opgjort erstatning for. Fotos af gulvet i krybekælderen fremgår af sagens bilag D.

Det bemærkes i den forbindelse, at betongulvet i krybekælderen og gulvet i den resterende del af kælderen, som nærværende klagesag omhandler, ikke er støbt som et samlet betondæk, og at dækkene ligger i to forskellige niveauer i kælderen/krybekælderen med ca. 70 cm højdeforskel.

Det afgørende for vurderingen på ejerskifteforsikringen er derfor efter vores opfattelse alene, om der med de fremsendte foretagne undersøgelser og konstateringer nu her mere ca. 6 år efter overtagelsen kan konstateres fysiske forhold ved det nuværende kældergulv i den resterende del af kælderen, som på overtagelsestidspunktet i marts 2015 medførte nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. vilkårenes pkt. 14 A og 15 C.

Vi mener, at den seneste undersøgelse foretaget af vores kundes rådgiver (bilag 7) i høj grad er med til at underbygge, at der ikke er tale om forhold, som medfører af nærliggende risiko for skade på kældergulvene i ejerskifteforsikringens forstand.

På baggrund af de seneste undersøgelser, skal vi derfor fastholde, at der ikke er forhold i kælderen (undtaget krybekælderen), som kan dækkes af den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi har ved vurderingen særligt lagt vægt på, at den seneste undersøgelse viser, at betongulvet i 3 af 4 boreprøver er direkte understøttet af underliggende jordlag uden hulrum mellem underside af betongulv og jordlag, hvilket således tyder på, at sætninger i jordlagene siden husets opførelse i 1929 har været særdeles begrænsede. I den sidste boreprøve er der konstateret et mindre lodret hulrum på ca. 2 cm mellem underkant af betongulv og jordlag. Hullet havde en vandret udbredelse på ca. 30 cm.

Undersøgelsen viser ud fra situationsplanen i bilag 1 i undersøgelsesrapporten (bilag 7), at kældergulvet er direkte understøttet af jordlagene flere forskellige steder i kælderen, hvorfor der efter vores opfattelse ikke er sandsynliggjort manglende understøtning af kældergulvet i et omfang og over større afstande/ spænd, som medfører nærliggende risiko for skade, selvom kældergulvet ikke er udført selvbærende.

Vores geotekniske rådgiver har tidligere i notat af 3. marts 2020 (bilag 6 a) oplyst, at et uarmeret betongulv på 9-10 cm teoretisk set ikke kan spænde over 4,35 meter uden at være selvbærende eller på anden måde være understøttet. Den seneste undersøgelse (bilag 7) bekræfter dog modsætningsvist, at kældergulvet netop er direkte understøttet flere forskellige steder af underliggende jordlag, og således ikke mangler understøtning over større spænd.

Imellem det oprindelige nederste betondæk fra 1929 og et senere påstøbt øvre betonlag kunne der endvidere ved den seneste undersøgelse (bilag 7) konstateres aftryk efter bortrustet jernet/armeringsnet, og et mindre hulrum på op til ca. 5 mm nogle steder. Dette hulrum kan efter vores opfattelse skyldes unøjagtigheder ved støbning af det øverste betondæk, bortrustning af armeringsnettet eller meget begrænsede sætninger i det nederste betonlag over en lang årrække eller evt. en kombination af disse årsager.

Da netarmeringen, som formodes ilagt i forbindelse med støbning af det øverste betonlag, på baggrund af undersøgelsen er helt bortrustet, er det øverste betonlag formentlig påstøbt for adskillige årtier siden. Idet der er tale om en kælder fra 1929 uden fugtstandsende tiltag nedefra, er der dog intet usædvanligt i, at ved, at opstigende grundfugt kan medføre, at netarmeringen rustet og til sidst forsvinder helt, da kældergulvene ikke er fugtsikret.

Ved undersøgelserne fra vores kundes rådgiver kunne der ligeledes konstateres helt hårfine overfladerevner i kældergulvet med en revnevidde på mindre end 1 mm, som det i fotomaterialet i rapporten har været nødvendigt at optegne med kridt for at illustrere på de fremsendte fotos. Det oplyses i undersøgelsesrapporten, at disse overfladerevner er svært synlige.

Sådanne overfladerevner er efter vores opfattelse sædvanlige i et ældre støbt kældergulv, og er som udgangspunkt ikke tegn på aktive sætninger. Revnerne er efter vores opfattelse ubetydelige, og udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ligeledes er der ved undersøgelsen affotograferet en vandretliggende revne i en muret kælder-skillevæg mellem kælderens fyrrum og det midterste rum i kælderen. Det oplyses, at revnen er af nyere dato. Det fremgår af taksators tidligere oplysninger i bl.a. taksatorrapport af 22. februar 2019 (bilag 4), at der var opmagasineret nogen oplag af indbo i kælderen, ligesom de fremsendte fotos i rapporten fra Teknologisk Institut af 1. maj 2019 (bilag 5) viser, at der tidligere har været opmagasineret en større mængde indbo på begge sider af skillevæggen ved døren mellem rummene, hvor den vandrette revne befinder sig. Det kan derfor være svært at verificere, om der reelt er tale om en ny vandret revne eller blot en ældre revne, som tidligere har været skjult af opmagasineret indbo.

Uanset alderen på den vandrette revne i skillevæggen, er det vores opfattelse, at enkelte revner i skille- og ydervægge ikke er usædvanlige i ældre kælder med en alder på mere end 90 år, og vi er af den samlede opfattelse, at de helt ubetydelige overfladerevner i kælderens gulve og den vandrette revne i kælderens skillevæg ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævnevæ-

digt i forhold til tilsvarende ældre kældre fra 1929, som ikke er godkendt til beboelse. Revnen udgør derfor ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er ligeledes vores opfattelse, at de i undersøgelsen konstaterede forhold i forbindelse med boreprøverne sammenholdt med de ubetydelige overfladerevner, og den vandrette revne i skillevæggen konstateret her næsten 6 år efter overtagelsen ikke sandsynliggør forhold ved kældergulvet, som på overtagelsestidspunktet i 2015 medførte, at der erfaringsmæssigt ville udvikle sig en skade, hvis der ikke blev sat ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forbyggende foranstaltninger, jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Ved vurderingen har vi yderligere lagt særligt vægt på, at sætninger uden udefrakommende ændringer sædvanligvis er eksponentielt aftagende med husets alder således, at de største sætninger normalt forekommer i de første år efter opførelsen. Når dette sammenholdes med, at kældergulvene igennem mange år har vist deres duelighed, samt det forhold, at der på trods af kældergulvets alder på mere end 90 år gammelt ikke kan konstateres hulrum mellem betongulv og jordlag i 3 af 4 prøver i den seneste undersøgelsesrapport (bilag 7), forekommer det usandsynligt, at der fremadrettet skulle forekomme aktive sætninger i kældergulvene af en størrelsesorden, som vil medføre nævneværdige skader i kælderen, som kan nedsætte kælderenes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ældre kældre i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. pkt. 15 C.

I forhold til vores kundes anbringender og til yderligere støtte for vores opfattelse af sagen, skal vi bemærke følgende:

- Der er, jf. fotos af boreprøver i bilag 7, konstateret aftegninger af bortrustet jernet/netarmering i kældergulvet, hvorfor kældergulvet i hvert fald i en vis grad har været armeret.
- Det forhold, at armeringsnettet er helt bortrustet tyder på, at den nuværende konstruktion af kældergulvet har eksisteret i adskillige årtier, idet armeringsnettet formodes lagt i gulvet i forbindelse med påstøbning af det øverste betonlag for adskillige årtier siden.
- Det er ikke usædvanligt, at en sådan armeringsnet ikke er korrosionsbeskyttet og med tiden bortrunder helt, særligt i et ældre ikke-fugtbeskyttet kældergulv med en alder på mere end 90 år.
- Idet kældergulvet er konstateret direkte understøttet af jordlag i boring A, D og E i seneste rapport fra vores kundes tekniske rådgiver (bilag 7), og da situationsplanen, jf. bilag 1 i rapporten, viser, at understøtningerne er spredt under kældergulvet, er der ikke tale om forhold i kælderen, hvor der over større afstande er behov for, at kældergulvet er selvbærende, da gulvet netop er direkte understøttet af jordlagene mange steder.
- To af de i alt 6 borer, der samlet set er foretaget i de to undersøgelsesrapporter, viser alene et mindre hulrum mellem underside af kældergulv og jordlag på henholdsvis 2 og 5 cm.
- Der er ingen dokumentation for at underliggende jordlag ikke har haft tilstrækkelig bæreevne, idet der ikke kan konstateres væsentlige sætningsskader i kældergulvet de seneste ca. 90 år, og i hvert fald ikke siden påstøbning af det øverste betondæk for adskillige årtier siden.
- Sædvanlige hårfine overfladerevner i kældergulv på mindre end 1 mm er helt ubetydelige og skyldes efter vores opfattelse ikke nødvendigvis sætninger i kældergulvet. Disse overfladerevner er svært synlige, jf. undersøgelsesrapporten (bilag 7)
- De meget små mellemrum på op til 5 mm, som nogle steder er konstateret mellem de oprindelige betondæk og det senere påstøbte øverste betondæk medfører ikke skader, og kan være opstået som følge af meget begrænsede sætninger i nederste betondæk eller alternativt som

følge af bortrustning af det ilagte armeringsnet/jernnet eller som følge af unøjagtigheder ved påstøbningen af det øvre betonlag.

- Det forhold at øvrige ejendomme på vejen tilsyneladende har valgt at udføre helt nye kældergulve er irrelevant for vurderingen på ejerskifteforsikringen i nærværende sag. Det anses dog ikke for usædvanligt i forbindelse med opdatering af ældre kældre, at husejere – ofte af komfortmæssige årsager – vælger at foretage ophugning af eksisterende gulve, udgravning og lægning af nye kældergulve, hvilket kan være forårsaget af ønsket om bedre varmeisolering, større loftshøjde i kælderen, ønske om etablering gulvvarme mv.
- De fremsendte fotos af [vej nr. ...] (bilag 12), som ifølge vores kunde heller ikke har fået udskiftet kældergulvet og som således skulle være sammenligneligt med vores kundes kælder, synes ikke at vise større eller alvorlige sætningsskader, når der sammenlignes med tilsvarende kældre med en alder på mere end 90 år.
- Vi mener umiddelbart ikke, at de anmeldte forhold har negativ indflydelse på de anprisninger, som fremgår om kælderen i salgsmaterialet (bilag 1), herunder, at den ikke-beboelses godkendte kælder fra 1929 er meget sund og brugbar, og kan benyttes til gæsteværelser, teenageværelse eller til aupair. Hvis anprisningerne i salgsmateriale evt. skulle vise sig ikke at holde stik, er der dog isoleret set tale om en bristet forventning, som ikke i sig selv kan dækkes som en skade på ejerskifteforsikringen, jf. Ankenævnspraksis.

Som følge af ovenstående, er det således fortsat vores klare opfattelse, at der ikke er sandsynliggjort dækningsberettigede skader eller andre fysiske forhold ved kældergulvene på overtagelsestidspunktet i 2015 (bortset fra krybekælderen), som på daværende tidspunkt udgjorde en aktuel skade eller som medførte nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 14 A og 15 C.

Udvidet dækning

Der fremgår ligeledes ikke oplysninger i sagen, som medfører, at vi kan tilbyde dækning for de anmeldte forhold under den udvidede dækning på ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 2/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Topdanmarks brev giver os anledning til følgende supplerende bemærkninger:

- Topdanmark fastholder deres afgørelse og har i den forbindelse særlig lagt vægt på, at kældergulvet flere steder er understøttet af jordlag, og at der ikke er dokumentation for, at dette underliggende jordlag ikke har tilstrækkelig bæreevne.

Topdanmark har til støtte herfor bl.a. anført, at der i 2 ud af de 6 borer, der samlet set er foretaget, alene er konstateret hulrum mellem undersiden af kældergulvet og det underliggende jordlag, og at dette hulrum er på mellem 2 og 5 cm.

Vi bemærker hertil, at der er konstateret hulrum under kældergulvet ved 3 ud af de 6 borer, der er foretaget. Disse hulrum har en størrelse på henholdsvis 25 cm (**bilag 3, side 7, boring B1**), 5 cm (**bilag 3, side 7, boring B2**) og 2 cm (**bilag 7, side 7, boring C**).

Det forhold, at der ikke er konstateret hulrum ved de 3 øvrige borer, er ikke udtryk for, at gulvet er behørigt understøttet.

Vi henviser til støtte herfor til [civilingeniør] rapport fra oktober 2018 (**bilag 3, side 8**) hvoraf det fremgår, at den underliggende jord indeholder betydelige mængder organisk materiale, som vil føre til yderligere sætning med tiden, og at der først er truffet bæredygtige senglaciale aflejringer i henholdsvis 0,7 og 0,9 meter under oversiden af kældergulvet. [Civilingeniør] konkluderer i denne rapport, at der er risiko for, at gulvet med tiden vil revne i lighed med skadesforløbet i krybekælderen.

Vi henviser endvidere til [civilingeniør] supplerende undersøgelse fra februar 2021 (**bilag 7, side 9**) hvor han konkluderer, at det er sandsynligt, at der med tiden vil opstå yderligere revner i kældergulvet samt i vægge som følge af et fortsat sætningsforløb.

- Topdanmark har i forhold til de hulrum, der er konstateret mellem de to betonlag i kældergulvet, anført, at der er tale om mindre hulrum på op til ca. 5 mm nogle steder.

Det er ikke korrekt. Der er konstateret hulrum med en tykkelse på op til 1 cm. Der er således i boring D konstateret et hulrum med en tykkelse på 1 cm (bilag 7, side 8), mens der i boring A og boring C er konstateret hulrum med en tykkelse på 0,5 cm (**bilag 7, side 7**), og der i boring E er konstateret et hulrum med en tykkelse på 0,2 cm (**bilag 7, side 8**).

- Topdanmark har anført, at hulrummene mellem betonlagene kan skyldes unøjagtigheder ved støbning af det øverste betonlag, bortrustning af armeringsnettet eller meget begrænsede sætninger i det nederste betonlag over en lang årrække eller evt. en kombination af disse årsager. Topdanmark har i den forbindelse anført, at det øverste betonlag har eksisteret i adskillige årtier.

Vi bemærker hertil, at der ikke foreligger oplysninger om, hvornår det øverste betonlag er støbt.

Vi bemærker endvidere, at det fremgår af [civilingeniørs] supplerende undersøgelse fra februar 2021 (**bilag 7, side 9**), at det kan konkluderes, at det nedre og oprindelige kældergulv har sat sig mere end den nyere betonstøbning.

- Topdanmark har i forhold til den revne, der er opstået i væggen, anført, at det kan være svært at verificere, om der er reelt tale om en ny vandret revne eller blot en ældre revne, som tidligere har været skjult af opmagasineret indbo.

Vi bemærker hertil, at revnen i væggen ikke fandtes, da vi overtog huset. Kældervæggene fremstod ved salget af huset og ved vores overtagelse af det helt nymalede og uden revner, og der var ikke opmagasineret indbo i kælderen, som kan have skjult revnen, da vi beså den kælderen i forbindelse med salget, eller da vi overtog huset. Det er på den baggrund vores opfattelse, at der tale om en ny revne. Det er efter vores opfattelse tydeligt at se på nærbilledet af revnen (**bilag 11**), at malingen er brudt i forbindelse med, at revnen er opstået.

Vi henviser endvidere til, at det fremgår af [civilingeniørs] supplerende rapport fra februar 2021 (**bilag 7, side 9**), at der er nye revner i kældervæggen.

Det bemærkes i øvrigt, at Topdanmark alene omtaler revnen som vandret. Der er imidlertid tale om en revne, der både har et lodret og et vandret forløb. Den vandrette revne måler 232 cm, og den lodrette revne måler 92 cm.

- Topdanmark har i forhold til vores oplysning om, at det i ... af de i alt ... rækkehuse på vejen har været nødvendigt at udskifte det gamle kældergulv og erstatte det med et nyt pælefunderet gulv, anført, at det er irrelevant, men at det dog ikke anses for usædvanligt i forbindelse

med opdatering af ældre kældre, at husejere – ofte af komfortmæssige årsager – vælger at foretage ophugning af eksisterende gulve.

Det er vores opfattelse, at det er relevant for sagen, at ejerne af en stor del af rækkehusene på vejen har fundet det nødvendigt at udskifte kældergulvet i hele kælderen, og at disse ejere har erstattet kældergulvet med et gulv, der er pælefunderet, fordi jorden i området ikke er egnet til direkte fundering.

- Topdanmark har anført, at billedet på **bilag 12** af kælderen i rækkehuset [vej nr. ...], ikke synes at vise større eller alvorlige sætningsskader, når der sammenlignes med tilsvarende kældre med en alder på mere end 90 år.

Billedet viser, at gulvet i kælderen (ikke krybekælderen) i rækkehuset [vej nr. ...] er sunket så meget, at væggen er blevet revet løs fra loftet, hvilket har medført, at der er et mellemrum på op til 10 cm mellem væggen og loftet.

Vi har svært ved at forstå, hvad Topdanmark mener med dette argument, idet det næppe kan være Topdanmarks opfattelse, at det er sædvanligt i kældre, der er ældre end 90 år, at væggen mister kontakten med loftet som følge af, at kældergulvet synker."

Selskabet har i brev af 21/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde oplyser, at det forhold, at der i flere boreprøver ikke kan konstateres hulrum under kældergulvet, ikke er udtryk for, at kældergulvet er behørigt understøttet, og at deres geotekniker konkluderer, at der er risiko for, at gulvet med tiden vil revne ligesom gulvet i krybekælderen, samt at det er sandsynligt, at der med tiden vil opstå yderligere revner i vægge og gulve.

I forhold til den lodrette størrelse på hulrum i de 3 boreprøver (B1, B2, og C), hvor der er konstateret hulrum mellem jordlag og nederste betonlag, skal vi bemærke, at der ikke er angivet vandret udbredelse af hulrummet konstateret ved boreprøve B1 og B2 (bilag 3). Ved boreprøve C (bilag 7, side 7) er der konstateret en udbredelse af hulrummet med en diameter på ca. 30 cm, hvilket efter vores opfattelse må betegnes som et mindre område, hvor gulvet ikke er direkte understøttet af underliggende jordlag.

Når der samtidig tages højde for de 3 øvrige boreprøver, som ikke viser hulrum mellem gulv og jordlag, er der således intet i de udførte undersøgelser og boreprøver, som dokumenterer, at kældergulvet over større afstande eller områder ikke er understøttet af de underliggende jordlag på trods af jordlagenes beskaffenhed og alderen på huset.

Når undersøgelserne i de to geotekniske rapporter fra vores kundes rådgiver (bilag 3 og bilag 7) samtidig sammenholdes med kældervæggens og gulvenes generelt gode tilstand set i forhold til en ældre kælder med en alder på mere end 90 år, er det efter vores vurdering meget usandsynligt, at der fremadrettet skulle opstå større sætninger i kældergulve/-vægge, og det bemærkes igen til støtte herfor, at sætninger uden udefrakommende ændringer sædvanligvis er eksponentielt aftagende med husets alder, således at de største sætninger normalt forekommer i de første år efter opførelsen og aftager med tiden.

Vores opfattelse understøttes også af, at vores geotekniske rådgiver i notat af 3. marts 2020 (bilag 6 a) oplyser, at man ikke skal forvente fremtidige sætninger eller skader i gulvet, ligesom der ikke fra vores kundes rådgiver fremgår vurderinger om størrelsen af evt. fremtidige restsætninger.

Vores kunde oplyser ligeledes, at vores oplysning i det oprindelige høringssvar om, at der kunne konstateres hulrum mellem de to betonlag på op til 5 mm ikke er korrekt.

Vi medgiver, at det er korrekt, at der i oplysningerne for boreprøve D (bilag 7, side 8) ses at være oplyst et hulrum på 1 cm mellem betonlagene, mens mellemrum i øvrige boreprøver er af mindre størrelse. I sammenfatningen (bilag 7, side 9) oplyses det dog modstridende – og muligvis fejlagtigt – at der alene er tale om mindre hulrum på op til 0,5 cm mellem betonlagene i de forskellige boreprøver.

Uanset, at der et enkelt sted (boreprøve D) evt. er konstateret et hulrum på 1 cm mellem de to betonlag, er det vores opfattelse, at de konstaterede hulrum mellem betonlagene er af ganske ubetydelig størrelse. Hvis hulrummet er opstået som følge af sætninger i nederste betonlag efter det øverste betonlag er påstøbt – antageligt for adskillige årtier siden – indikerer dette også alene meget begrænsede sætninger i gulvene de sidste mange år.

Det skal samtidig hertil bemærkes, at der ikke fremgår oplysninger om, at der er konstateret hulrum mellem betonlagene i boreprøve B1 og B2 (bilag 3, side 7).

Vores kunde oplyser, at revnen i skillevæg mellem kælderrum er af nyere dato, og at det ved besigtigelserne opmagasinerede indbo på disse vægflader ikke kan have skjult revnen i forbindelse med overtagelsen, hvorfor der ikke er tale om en ældre revne.

Vi skal hertil bemærke, at det efter vores opfattelse ikke er usædvanligt, at der kan opstå vandrette og lodrette revner i ældre kældervægge, og hvis kældervægge har været nymalet ved overtagelsen, så kan almindelige bevægelser i huset bevirke af ældre (skjulte) revner genopstår. Der er dog intet, der tyder på alvorlige gennemgående revner i kælderydervægge og/eller -gulve, da der i så fald ville ske vandindtrængning af grundvand.

Den omtalte revne kan efter vores opfattelse udbedres i forbindelse med den løbende almindelige vedligeholdelse af kældervægge, når væggen næste gang skal males, uden at der herved kræves særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Vores kunder mener, at det har betydning for den konkrete klagesag, at tilsyneladende ... af ... huse på vejen ikke længere har det oprindelige kældergulv i kælderen, og oplyser, at der for alle ... udskiftede kældergulve gælder, at disse er blevet påefunderet.

Som tidligere oplyst, er det efter vores opfattelse helt sædvanligt, at husejere med ældre kældre fra 1929 vælger at udskifte kældergulvet af komfortmæssige årsager bl.a. med henblik på at indlægge vandbåren gulvvarme, så kælderen i langt højere grad kan anvendes til boligformål, selvom kælderen ikke herved godkendes til beboelse.

Hvis der indlægges gulvvarme i et nyere kældergulv, er det vigtigere at sikre sig, at betonen ikke bevæger sig, da selv mindre sætninger/revnedannelser i betongulve med vandbåren gulvvarme risikerer at medføre brud på varmeslanger. Ligeledes vil en komfortmæssig udskiftning af ældre kældergulve ofte kræve en vis afgravning af de øverste jordlag for at skabe plads til bedre isolering og større loftshøjde. Der er således intet at sige til, at man i sammenhæng med de foretagne

udskiftninger af kældergulvet og afgravninger af jordlag i andre huse i nærområdet har kigget nærmere på kældergulvenes funderingsløsning i forbindelse med renoveringsprojektet.

Vi mener ikke, at det er usædvanligt, at der i ... af ... huse er foretaget udskiftning af kældergulve, når de oprindelige kældergulve stammer fra 1929, og der er derfor intet ved denne udskiftningsfrekvens i sig selv, som indikerer, at der skulle være tale om større sætningsproblemer i området.

Vores kunde oplyser i relation til bilag 12, som ifølge vores kunde vedrører fotos af kælderen i et andet rækkehus længere henne ad vejen, at fotos viser revnedannelse, som skyldes sætninger i gulve, så væggen mister kontakt med loftet.

Vi mener helt overordnet, at forholdet i denne kælder er irrelevant for den konkrete klagesag, og vi har naturligvis ikke haft anledning til at undersøge skadeomfang, skadeårsager mv. i denne kælder.

Vi kan dog blot på fotos (bilag 12) konstatere, at vi ikke mener, at det er korrekt, når det oplyses, at væg og loft har sluppet hinanden med et mellemrum på op til 10 cm. Det ses efter vores opfattelse tydeligt, at bagvedliggende revne er meget mindre, men at det yderste pudslag på væggen er smuldret og er faldet ned/ud bl.a. omkring kabler, som er ført gennem væggen.

Det er således intet i dette fotomateriale, som efter vores opfattelse viser, at gulve skulle have sat sig i en størrelsesorden, som bevirker en adskillelse mellem væg og loft på op til 10 cm.

Vi fastholder fortsat, at vi ikke anser de fremsendte fotos i bilag 12 for at vise revnedannelser, som adskiller sig for nævneværdigt fra tilsvarende ældre kældre fra 1929.

Det er således på baggrund af ovenstående fortsat vores klare opfattelse, at der ikke er sandsynliggjort dækningsberettigede aktuelle skader eller andre fysiske forhold ved kældergulvene på overtagelsestidspunktet i 2015 (bortset fra i krybekælderen), som på daværende tidspunkt udgjorde en aktuel skade eller som medførte nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 14 A og 15 C."

Klageren har i brev af 11/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Topdanmark er ved brev af 21. maj 2021 fremkommet med supplerende bemærkninger, hvilket giver os anledning til følgende bemærkninger:

- Topdanmark anfører blandt andet, at udtalelsen af 3. marts 2020 fra [geotekfirma 1] (**bilag 6 a**) understøtter Topdanmarks opfattelse af, at man ikke skal forvente fremtidige sætninger.

Vi bemærker hertil, at det i udtalelsen fra [geotekfirma 1] af 3. marts 2020 er anført, 'at et uarmet gulv i en tykkelse af 9-10 cm ikke kan spænde over 4,35 meter uden at være selvbærende eller på anden måde understøttet', og, at gulvet 'formentlig er understøttet med simple tværgående fundamenter eller punktfundamenter ført til bæredygtige aflejringer'.

Konklusionen i udtalelsen fra [geotekfirma 1] om, at man ikke skal forvente fremtidige ændringer, bygger således på en antagelse om, at gulvet formentlig er understøttet.

Og det er netop den antagelse, som rådgivende ingeniør [civilingeniør] supplerende rapport fra februar 2021 (**bilag 7, side 9**) afviser, idet hans supplerende undersøgelse har vist, at der ikke er truffet pæle eller hjælpefundamenter under gulvet.

Vi henviser i den forbindelse til, at det fremgår af rådgivende ingeniør [civilingeniør] rapport fra oktober 2018 (**bilag 3, side 8**), at den underliggende jord indeholder betydelige mængder organisk materiale, som vil føre til yderligere sætninger med tiden, og at der først er truffet bæredygtige senglaciale aflejringer i henholdsvis 0,7 og 0,9 meter under oversiden af kældergulvet. [Civilingeniør] konkluderer på den baggrund, at der er risiko for, at gulvet med tiden vil revne i lighed med skadesforløbet i krybekælderen. I rapporten fra februar 2021 (**bilag 7, side 9**) konkluderer [civilingeniør] endvidere, at det er sandsynligt, at der med tiden vil opstå yderligere revner i kældergulvet samt i vægge som følge af et fortsat sætningsforløb."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget byggeansøgning af 1928 vedrørende rækkehus på den pågældende vej. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af orienterende geoteknisk jordbundsundersøgelse af 27/5 2015 vedrørende krybekælderen fremgår bl.a.:

"3. RESULTATER.

Jordbundsforhold.

Øverst i boringen er der gennemboret et 1,70 m tykt lag af fyld i form af tørvedynd og ler.

Herunder træffes der let usorteret, leret og gruset sand. Sandet er tolket som senglacialt smeltvand, der fremstår urent og fyldpræget.

Boringen er afsluttet i ovennævnte sand i 2,00 m dybde under terræn.

Yderligere variationer i jordbundsforholdene indenfor bebyggelsesfeltet skal selvsagt ikke udelukkes.

Der henvises i øvrigt til boreprofilet på bilag 1.02. der bedre end beskrivelsen giver et overblik over jordbundsforholdene og de målte styrker.

På boreprofilet er der endvidere angivet oversiden af de rene, intakte og bæredygtige aflejringer, mærket O.S.B.L.

Styrkeparametre

For de påtrufne jordlag er der generelt målt/vurderet følgende parametre:

- | | |
|----------|---|
| a. FYLD. | Recent.
Af: Tørvedynd og ler.
Mægtighed d = 1,70 m
Rumvægt..... γ = 15 a 18 kN/m ³
Sætningsgivende. |
| b. SAND. | Senglacialt.
Smeltvandssand – Fyldpræget.
Rumvægt..... γ = 17 a 19 kN/m ³ |

Naturligt vandindhold..... w = 20 a 25 %

Let sætningsgivende.

Prøvegravning

Den udførte prøvegravning har vist følgende forhold:

Funderingsdybde under kældergulv, d = 1,00 m

Jordart under kælderfundament

Fra 1,00 m under gulv: LER, siltet, sandet, gruset, rodrester, sandstriber, antageligt fyld, gråblåt.

Vandprocent: w = 16,5 %.

Grundvandsforhold

Ved pejling umiddelbart efter borearbejdets afslutning blev der intet stabilt vandspejl observeret i den 2,00 m dybe boringer.

Et eventuelt vandspejl har dog næppe haft den fornødne tid til at stabilisere sig fuldt ud efter borearbejdets afslutning.

Med de aktuelle jordbundsforhold må det påregnes, at der kan stabilisere sig et sekundært og nedbørsfølsomt vandspejl i forskellige niveauer i og over de forholdsvist impermeable lag."

Af orienterende geotekniske undersøgelser af 17/10 2018 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"3. RESULTATER

3.1 Jordbunds- og vandspejlsforhold

I boringen B1 er der øverst truffet beton til 0,09 meter under oversiden af kældergulvet (m.u.KG). I betonen blev der ikke registreret jernarmering. Under betonen var der luft til 0,34 meter under oversiden af kældergulvet. Dvs. der er 25 cm luft mellem betongulvet og den underliggende jord. Jorden består øverst af fyld ned til 0,85 meter under oversiden af kældergulvet. Fylden består af svagt gruset tørvedynd med små teglstykker i. Herunder er der nedskydsler til boringens afslutning 1,9 meter under oversiden af kældergulvet.

I boringen B2 er der øverst truffet beton til 0,10 meter under oversiden af kældergulvet. I betonen blev der ikke registreret jernarmering. Under betonen var der luft til 0,15 meter under oversiden af kældergulvet. Dvs. der er 5 cm luft mellem betongulvet og den underliggende jord. Jorden består øverst af fyld ned til 0,70 meter under oversiden af kældergulvet. Fylden består af ler, som øverst indeholder tørv. Herunder er der nedskydsler til boringens afslutning 1,5 meter under oversiden af kældergulvet.

Den udførte filtersætning og pejleresultater fremgår af tabel 3.1 samt af bilag 2.

Boring	Terrænkote (m Rel.)	Pejlerør (mm)	Filter (m.u.KG)	Pejledato	VSP (m.u.KG)	VSP (m Rel.)
B1	+100,00	Ø25	0,9-1,9	06.09.2018	0,63	+97,69
B1	+100,00	Ø25	0,9-1,9	10.09.2018	0,65	+97,67

Tabel 3.1: Filtersætning og vandstand ved pejling.

Vandstanden er påvirket af årstid, nedbør, fordampning, overfladeafstrømning, lækage til underliggende grundvandsmagasiner mv. samt en række lokale forhold som dræn- og kloakledninger samt vandindvinding. Grundvandsspejlet varierer således med årstiden og over år. Det kan således ligge højere end registreringen udført den 06. og 10.09.2018. Det anbefales således løbende at registrere grundvandsspejlet for afklaring af de årstidsmæssige variationer.

4. VURDERINGER OG ANBEFALINGER

Der blev ved borearbejdet registreret luft mellem betongulvet og den underliggende jord. Den underliggende jord indeholder desuden betydelige mængder organisk materiale, som vil føre til yderligere sætning med tiden. Derudover blev der først truffet bæredygtige senglaciale aflejringer i henholdsvis 0,7 og 0,9 meter under oversiden af kældergulvet (.m .u.KG). Grundvandsspejlet blev truffet 0,65 m.u.KG.

Ved gennembrydning af betongulvet ifm. borearbejdet, blev der ikke truffet armering i betonen eller pæle under gulvene. Idet der er truffet et luftrum under kældergulvet samt at kældergulvet formentlig ikke armeret eller pælefunderet vil der være risiko for at gulvet med tiden vil revne i lighed med skadesforløbet i krybekælderen. Kældergulvet fremstår i dag med enkelte mindre revner, der formentlig er blevet repareret i forbindelse med en tidligere istandsættelse.

Det anbefales derfor at undersøge hvordan det nuværende kældergulv er opbygget og funderet. Det skal undersøges om kældergulvet er dobbeltarmeret, hvor det samtidig kan undersøges hvordan samlingen er mellem kældergulv og bærende vægge samt om kældergulvet hviler på pæle.

Såfremt kældergulvet ikke er funderet tilstrækkeligt, kan et nyt kældergulv udføres som en dobbeltarmeret betonplade, der hviler på stål- eller betonpæle.

5. SAMMENFATNING OG ANBEFALINGER

Der er udført en orienterende geoteknisk undersøgelse, der har til formål at klarlægge risikoen for, om kældergulvet sætter sig på

Den orienterende geotekniske undersøgelse viser, at betongulvet umiddelbart ikke er armeret, at der er luft under kældergulvet samt at der først er truffet funderingsegnede aflejringer fra henholdsvis 0,7 og 0,9 meter under kældergulvet samt at grundvandsspejlet står 0,65 m.u.KG. Der vil således være risiko for at gulvet med tiden vil revne i lighed med skadesforløbet i krybekælderen.

Det skal derfor klarlægges om kældergulvet er dobbeltarmeret samt om det er funderet på pæle.

Det anbefales derfor at undersøge hvordan det nuværende kældergulv er opbygget og funderet. Det skal undersøges om kældergulvet er dobbeltarmeret, hvor det samtidig kan undersøges hvordan samlingen er mellem kældergulv og bærende vægge samt om kældergulvet hviler på pæle.

Pejlinger af grundvandsspejlets beliggenhed anbefales udført løbende for at fastlægge årstidsmæssige variationer."

Af geoteknisk vurdering af 22/2 2019 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"[Geotekfirma 1] er blevet bedt om at vurdere om der er risiko for sætninger i kældergulv

Der er tale om et rækkehus i 3 plan med delvis kælder/krybekælder fra 1929. Huset er formodentligt dybt direkte funderet, mens andre huse i bebyggelsen er pælefunderet.

Klaplag i krybekælderen, som ligger ca. 0,7 m højere end gulvet i kælderen har kraftige sætninger, og der er meddelt dækning for denne del.

[Geotekfirma 2] har i rapport dateret 17. oktober 2018, truffet ca. 9-10 cm beton hvorunder, konstateres 5-25 cm luft, som overlejrer tørv og tørveholdigt lerfyld med teglrester til 0,7 á 0,85 m under kældergulv. Herunder træffes bæredygtige aflejringer.

Vurdering

Det er vores vurdering, at et uarmeret gulv i en tykkelse på 9-10 cm umuligt kan spænde over 4,35 m uden at være selvbærende. Det er ikke forventeligt at finde moderne netarmering i et gulv fra 1929. Der er formodentligt anvendt det samme princip, som for de øvrige gulve i de andre etager, nemlig at gulvet bæres af stålbjælker.

Dette understøttes af at man træffer fyld under gulvet. Selv med datidens byggemetoder, vil man have været klar over, at udlægning af et gulv i et primært kælderrum direkte på dårligt opfyldt ville medføre væsentlige sætninger, især når der var tilknyttet ingeniørfirma (...) til opgaven.

På denne baggrund vurderer vi, at kældergulvet er selvbærende. Stålbjælker kan evt. eftervises med metalsøger eller kabelsøger."

Af notat af 1/5 2019 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

".... Armeringsregistrering i gulv.

Teknologisk Institut har den 1. maj 2019 med Dem som rekvirent foretaget scanning af gulv i kælder på ovenstående adresse med henblik på at bestemme hvorvidt betongulvet er udført med eller uden armering. Scanningen blev udført med georadar fra overside af gulv.

Baggrund

I krybekælder tilhørende ejendommen er der konstateret en betydelig sætning af betongulvet. Undersøgelser har vist, at gulvet i krybekælderen er uarmeret og at der under gulvet ikke findes bæredygtig jord. Der er i den forbindelse opstået tvivl om, hvorvidt kældergulvet i den tilstødende kælder ligeledes er mangelfuldt understøttet og om betongulvet i dette område indeholder armering/stålfiler, således at kældergulvet er selvbærende.

Formål

Formålet med opgaven er at bestemme hvorvidt der er armering i gulvet, samt i givet fald hvorvidt denne armering er ført til de bærende fundamenter, således at gulvet kan regnes for at være selvbærende.

Data og informationer

Rekvirenten har udleveret rapport fra en geoteknisk undersøgelse udført i to punkter på kældergulvet. Af rapporten fremgår det, at betondækket er hhv. 9 cm og 10 cm tykt i de to borer. I

begge borer er der desuden konstateret ca. 25 cm luft mellem underside af betondæk og den underliggende jord.

Resultater

Målingerne er udført med georadar fra overside af kældergulv. Scanningen er udført i to retninger i 4 forskellige spor jf. Figur 1 og Figur 2:

...

Figur 1 – Scanning i første spor udført i hele gulvets længde parallelt med skillevæg mod krybekælder.

...

Figur 2 – Scanning udført i tre tværgående spor vinkelret på væg mod krybekælder.

Scanningerne viste ingen armering eller stålprofiler i betondækket i nogle af de fire målespor. For en nærmere beskrivelse af resultaterne fra målingerne henvises til Bilag 2."

Af geoteknisk vurdering 2 af 3/3 2020 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"[Geotekfirma 1] er på grund af sagens nye oplysninger blevet bedt om at foretage en revurdering af risikoen for sætninger i kældergulvet.

Baggrund

Der er tale om et rækkehus i 3 plan med delvis kælder/krybekælder fra 1929. Huset er formodentligt dybt direkte funderet, mens andre huse i bebyggelsen kan være pælefunderet.

Klaplag i krybekælderen, som ligger ca. 0,7 m højere end gulvet i kælderen har kraftige sætninger, og der er meddelt dækning for denne del.

[Geotekfirma 2] har i rapport dateret 17. oktober 2018, truffet ca. 9-10 cm beton hvorunder, konstateres 5-25 cm luft, som overlejrer tørv og tørveholdigt lerfyld med teglrester til 0,7 a 0,85 m under kældergulv. Herunder træffes bæredygtige aflejringer.

Teknologisk Institut har foretaget en skanning med georadar dateret 1. maj 2019. Scanningen viser ingen tegn på armering eller stålprofiler i gulvet.

Der er ikke oplysninger om skader i kældergulvet.

Vurdering

Teoretisk kan et uarmeret gulv i en tykkelse på 9-10 cm ikke spænde over 4,35 m uden at være selvbærende eller på anden måde være understøttet. Det er ikke forventeligt at finde moderne netarmering i et gulv fra 1929.

I.h.t. til de nye oplysninger fra Teknologisk Institut, er der ikke armering eller stålprofiler i gulvet, hvorfor gulvet formentlig er understøttet med simple tværgående fundamenter eller punktfundamenter ført til bæredygtige aflejringer, hvor imellem et uarmeret gulv kan spænde over det kortere spænd.

Dette understøttes af, at der på skanningen ses en ca. 60 cm bred anomali (fra 230-290 cm) som er mindst 25 cm dyb, se figur 1. Denne anomali ses også fra ca. 560-620 cm på skanning.

Da kældergulvkonstruktionen i næsten 100 år har bevist sin bæreevne uden sætninger, vurderer vi, at gulvet under datidens betingelser er korrekt funderet, og at man ikke skal forvente fremtidige sætninger eller skader i gulvet."

Af supplerende undersøgelse af kældergulv af 9/2 2021 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"3. RESULTATER

3.1 Kældergulv og jordbundsforhold

I boringen A er der truffet et øvre og nedre betonlag på hhv. 5 cm og 12 cm. På undersiden af det øverste betonlag kan det ses, at betonlagene er adskilt af et hulrum med en tykkelse på 0,5 cm. Dermed er der beton til ca. 0,17 m.u.KG, se Figur 2. Under betonen er der ikke truffet luft, men derimod fyld i form af ler til 0,97 m.u.KG. Derunder og indtil boringens afslutning 1,17 m.u.KG. er der truffet ler i form af senglacialt flydeler.

...

Boring B måtte opgives ca. 0, 10 m.u.KG.

I boringen C er der truffet et øvre og nedre betonlag på hhv. 6 cm og 11 cm. Disse betonlag er adskilt af et hulrum med en tykkelse på 0,5 cm. Dermed er der beton til ca. 0,17 m.u.KG. I det øvre betonlag er der her en gennemgående sprække og i det nedre betonlag er der adskillige hulrum, se Figur 3. Under betonen er der truffet ca. 2 cm luft. Dette hulrum havde en vandret udbredelse med en diameter på ca. 30 cm. Jorden er øverst fyldt i form af silt og ler til 1,09 m.u.KG. Derunder og indtil boringens afslutning 1,19 m.u.KG. er der truffet ler i form af senglacialt flydeler.

...

I boringen D er der truffet et øvre og nedre betonlag på hhv. 6 cm og 10 cm. Disse betonlag er adskilt af et hulrum med en tykkelse på 1 cm. Dermed er der beton til ca. 0, 17 m.u.KG., se Figur 4. Under betonen er der ikke truffet luft, men derimod fyld i form af ler til 0,97 m.u.KG. Derunder og indtil boringens afslutning 1,17 m.u.KG. er der truffet ler i form af senglacialt flydeler.

...

I boringen E er der truffet et øvre og nedre betonlag på hhv. 6 cm og 11 cm. Disse betonlag er adskilt af et hulrum med en tykkelse på 0,2 cm. Dermed er der beton til ca. 0, 17 m.u.KG., se Figur 5. Under betonen er der ikke truffet luft, men derimod fyld i form af ler til 0,67 m.u.KG. Derunder og indtil boringens afslutning 1,17 m.u.KG. er der truffet ler i form af senglacialt flydeler.

...

I ovenstående prøveboringer og undersøgelser under gulvet er der ikke truffet pæle eller stribefundamenter/hjælpefundamenter til fundering af kældergulvet.

4. SAMMENFATNING, VURDERINGER OG ANBEFALINGER

I henhold til den udførte besigtigelse af kældergulvet kunne der konstateres mindre overfladerevner med en revnevidde mindre end 1 mm. Endvidere kunne der konstateres nye revner i kældervæggen mellem fy1Tummet og mellemrummet.

Gennem boringen af kældergulvet viste, at det bestod af 2 betonstøbninger (betonlag). Det oprindelige kældergulv (nedre betonlag) har en tykkelse på mellem 10 til 12 cm. Den nyere betonstøbning (øvre betonlag) har en tykkelse på mellem 5 til 6 cm. Kældergulvets samlede tykkelse er således ca. 17 cm.

Imellem den gamle og den nyere betonstøbning kunne der konstateres aftryk af et bortrustet anneringsnet og et mindre hulrum på op til ca. 0,5 cm. Under betongulvet kunne der i 1 ud af 4 boreprøver konstateres et hulrum. Hulrummet havde en udbredelse på ca. 30 cm. Dette hulrum blev ligeledes truffet i borerne B 1 og B2 i den tidligere undersøgelse, se /3/.

Undersøgelser under kældergulvet viste ingen tegn på pæle eller stribefundamenter/hjælpefundamenter. Kældergulvet hviler således direkte på den underliggende jord.

I henhold til de udførte håndboringer er der truffet lerfyld til ca. mellem 0,67 til 1,17 meter under kældergulvet. Herunder er der truffet senglacialt flydeler.

Det kan således konkluderes, at

- kældergulvet er uarmeret
- der er mindre revner i oversiden af kældergulvet
- der er nye revner i kældervæggen mellem fyrrummet og mellemrummet.
- det nedre og oprindelige kældergulv har sat sig mere end den nyere betonstøbning
- der i delområder under kældergulvet er hulrum
- der ikke er truffet pæle eller hjælpefundamenter under kældergulvet
- kældergulvet er funderet direkte på lerfyld

Set i lyset af ovenstående er det således sandsynligt, at der med tiden vil opstå yderligere revner i kældergulvet samt i vægge som følge af et fortsat sætningsforløb.

Det anbefales derfor at etablere et nyt kældergulv udført som en dobbeltarmeret betonplade, der hviler på stål- eller betonpæle."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"14. Hvad er dækningen betinget af?

- A** Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

...

15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

- C** 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ankenævnet for Forsikring

22.

96611

Herudover er forsikringen udvidet – ud over lovens krav – til også at dække følgende:

- D** Lovliggørelse af ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, hvis indretningerne ikke er i overensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Dækningen er betinget af følgende:

1. At du ikke kan opnå dispensation hos myndighederne
2. At indretningen er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

...

- F** Forhold ved grunden, der medfører en væsentlig skade på beboelsesbygningen.

Forsikringen dækker ikke:

1. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder manglende dræn.
2. At installationer (fx omfangsdræn, brønde, samletanke, nedsivningsanlæg og mekaniske renseanlæg) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler."

Nævnet har fået forelagt fotos af krybekældergulv og af revner i væg og gulv vedrørende den resterende del af kælderen. Nævnet har også fået forelagt fotos vedrørende et andet rækkehus beliggende på den pågældende vej.

Nævnet udtaler:

Det forsikrede rækkehus er opført i 1929 med kælder/krybekælder. Krybekælderen udgør ca. halvdelen af den samlede kælder. Klageren overtog ejendommen den 1/3 2015. Den 19/3 2015 anmeldte han skader på gulvet i krybekælderen. Der blev ved efterfølgende besigtigelse konstateret betydelige sætninger, revner og hulrum ved terrændæk i krybekælderen. Årsagen til sætningerne i betongulvet skyldtes dårlige jordbundsforhold af fyld af tørvedynd og ler, og at der ved opførelsen ikke var taget hensyn til dette.

Selskabet meddelte den 8/4 2015 dækningstilsagn til udbedring af gulvet i krybekælderen. Den endelige erstatning for skader på gulvet blev fastsat den 30/9 2017.

I oktober 2018 fik klageren foretaget en orienterende geoteknisk undersøgelse under gulvet i den resterende del af kælderen for også at få klarlagt jordbunds- og grundvandsforholdene her.

På baggrund af undersøgelsen udvidede klageren den 2/2 2019 den oprindelige anmeldelse til også at omfatte den resterende del af kældergulvet, idet der ligeledes var luft mellem gulvet og den underliggende jord.

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at udvide tidligere dækningstilsagn for skade i krybekælderen til også at omfatte tilsvarende skade i den resterende del af kælderen. Det er hans opfattelse, at forholdet udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Til støtte herfor har han henvist til, at det af rapporter af 17/10 2018 og 9/2 2021 fremgår, at kældergulvet er svækket og synker, fordi jorden under gulvet flere steder er forsvundet, og fordi gulvet hverken er armeret eller understøttet af pælefundering. Som følge heraf er der risiko for, at gulvet med tiden vil revne i lighed med skadesforløbet i krybekælderen, og at det er sandsynligt, at der vil opstå yderligere revner i kældergulvet samt i vægge som følge af et fortsat sætningsforløb. Klageren har anført, at ejerne af andre rækkehuse på den pågældende vej har fundet det nødvendigt at skifte kældergulvet ud og erstatte det med et kældergulv, der er pælefunderet. Et andet rækkehus på den pågældende vej har ikke udskiftet kældergulvet, og her er kældergulvet også sunket, hvilket har medført at væggen er blevet revet løs fra loftet, således at der nu er et mellemrum mellem væggen og loftet.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der ikke er sandsynliggjort dækningsberettigende skader eller andre fysiske forhold ved kældergulvene på overtagelsestidspunktet i 2015 – bortset fra krybekælderen – som på daværende tidspunkt udgjorde en aktuel skade eller som medførte nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes punkt 14 A og 15 C. Der er heller ikke oplysninger i sagen, som medfører, at selskabet kan tilbyde dækning for de anmeldte forhold under den udvidede dækning på ejerskifteforsikringen.

Af orienterende geoteknisk undersøgelse af 17/10 2018 rekvireret af klageren fremgår blandt andet, at "Der er udført en orienterende geoteknisk undersøgelse, der har til formål at klarlægge risikoen for, om kældergulvet sætter sig på Den orienterende geotekniske undersøgelse viser, at betongulvet umiddelbart ikke er armeret, at der er luft under kældergulvet samt at der

først er truffet funderingsegnede aflejringer fra henholdsvis 0,7 og 0,9 meter under kældergulvet, samt at grundvandsspejlet står 0,65 m.u.KG. Der vil således være risiko for at gulvet med tiden vil revne i lighed med skadesforløbet i krybekælderen. Det skal derfor klarlægges om kældergulvet er dobbeltarmeret samt om det er funderet på pæle. Det anbefales derfor at undersøge hvordan det nuværende kældergulv er opbygget og funderet. Det skal undersøges om kældergulvet er dobbeltarmeret, hvor det samtidig kan undersøges hvordan samlingen er mellem kældergulv og bærende vægge samt om kældergulvet hviler på pæle. Pejlinger af grundvandsspejlets beliggenhed anbefales udført løbende for at fastlægge årstidsmæssige variationer".

Af geoteknisk vurdering af 22/2 2019 rekvireret af selskabet fremgår det, at "Der er tale om et rækkehus i 3 plan med delvis kælder/krybekælder fra 1929. Huset er formodentligt dybt direkte funderet, mens andre huse i bebyggelsen er pælefunderet. Klaplag i krybekælderen, som ligger ca. 0,7 m højere end gulvet i kælderen har kraftige sætninger, og der er meddelt dækning for denne del. [Geotekfirma 2] har i rapport dateret 17. oktober 2018, truffet ca. 9-10 cm beton hvorunder, konstateres 5-25 cm luft, som overlejrer tørv og tørveholdigt lerfyld med teglrester til 0,7 á 0,85 m under kældergulv. Herunder træffes bæredygtige aflejringer", og at "Det er vores vurdering, at et uarmeret gulv i en tykkelse på 9-10 cm umuligt kan spænde over 4,35 m uden at være selvbærende. Det er ikke forventeligt at finde moderne netarmering i et gulv fra 1929. Der er formodentligt anvendt det samme princip, som for de øvrige gulve i de andre etager, nemlig at gulvet bæres af stålbjælker. Dette understøttes af at man træffer fyld under gulvet. Selv med datidens byggemetoder, vil man have været klar over, at udlægning af et gulv i et primært kælderrum direkte på dårligt opfyldt ville medføre væsentlige sætninger, især når der var tilknyttet ingeniørfirma (...) til opgaven. På denne baggrund vurderer vi, at kældergulvet er selvbærende. Stålbjælker kan evt. eftervises med metalsøger eller kabelsøger".

Teknologisk Institut foretog den 1/5 2019 skanning af gulv i kælder med henblik på at bestemme, hvorvidt betongulvet er udført med eller uden armering. Skanningerne viste ingen armering eller stålprofiler i betondækket i nogle af de fire målespor.

Det fremgår af geoteknisk vurdering 2 af 3/3 2020 rekvireret af selskabet, at "Teoretisk kan et uarmeret gulv i en tykkelse på 9-10 cm ikke spænde over 4,35 m uden at være selvbærende eller på anden måde være understøttet. Det er ikke forventeligt at finde moderne netarmering i et gulv fra 1929. I.h.t. til de nye oplysninger fra Teknologisk Institut, er der ikke armering eller stålprofiler i gulvet, hvorfor gulvet formentlig er understøttet med simple tværgående fundamenter eller punktfundamenter ført til bæredygtige aflejringer, hvor imellem et uarmeret gulv kan spænde over det kortere spænd. Dette understøttes af, at der på skanningen ses en ca. 60 cm bred anomali (fra 230-290 cm) som er mindst 25 cm dyb, se figur 1. Denne anomali ses også fra ca. 560-620 cm på skanning. Da kældergulvkonstruktionen i næsten 100 år har bevist sin bæreevne uden sætninger, vurderer vi, at gulvet under datidens betingelser er korrekt funderet, og at man ikke skal forvente fremtidige sætninger eller skader i gulvet".

Af supplerende undersøgelse af kældergulv af 9/2 2021 rekvireret af klageren fremgår det, at "I henhold til den udførte besigtigelse af kældergulvet kunne der konstateres mindre overflader- evner med en revnevidde mindre end 1 mm. Endvidere kunne der konstateres nye revner i kældervæggen mellem fyrrummet og mellemrummet. Gennemboringen af kældergulvet viste, at det bestod af 2 betonstøbninger (betonlag). Det oprindelige kældergulv (nedre betonlag) har en tykkelse på mellem 10 til 12 cm. Den nyere betonstøbning (øvre betonlag) har en tykkelse på mellem 5 til 6 cm. Kældergulvets samlede tykkelse er således ca. 17 cm. Imellem den gamle og den nyere betonstøbning kunne der konstateres aftryk af et bortrustet anneringsnet og et mindre hulrum på op til ca. 0,5 cm. Under betongulvet kunne der i 1 ud af 4 boreprøver konstateres et hulrum. Hulrummet havde en udbredelse på ca. 30 cm. Dette hulrum blev ligeledes truffet i borerne B1 og B2 i den tidligere undersøgelse, se /3/. Undersøgelser under kældergulvet viste ingen tegn på pæle eller stribefundamenter/hjælpefundamenter. Kældergulvet hviler således direkte på den underliggende jord. I henhold til de udførte håndboringer er der truffet lerfyld til ca. mellem 0,67 til 1,17 meter under kældergulvet. Herunder er der truffet senglacialt flydeler. Det kan således konkluderes, at • kældergulvet er uarmeret • der er mindre revner i oversiden af kældergulvet • der er nye revner i kældervæggen mellem fyrrummet og mellem-

rummet. • det nedre og oprindelige kældergulv har sat sig mere end den nyere betonstøbning • der i delområder under kældergulvet er hulrum • der ikke er truffet pæle eller hjælpefundamenter under kældergulvet • kældergulvet er funderet direkte på lerfyld. Set i lyset af ovenstående er det således sandsynligt, at der med tiden vil opstå yderligere revner i kældergulvet samt i vægge som følge af et fortsat sætningsforløb. Det anbefales derfor at etablere et nyt kældergulv udført som en dobbeltarmeret betonplade, der hviler på stål- eller betonpæle".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kældergulvkonstruktionen – bortset fra i krybekælderen – 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 kælderen er mere end 90 år gammel, at der på et tidspunkt er udlagt et nyt betonlag på 5-6 cm tykkelse oven på det oprindelige 10-12 cm tykke betonlag, og at der alene er konstateret meget begrænsede sætnings- og revnedannelser i gulve og vægge. På den baggrund må det ligeledes lægges til grund, at der udestår relativt små restsætninger. Det er efter nævnets opfattelse sædvanligt, at de væsentligste sætninger ved et hus sker i den første periode af bygningens levetid, hvorefter bygningen konsoliderer sig. Der er i de af klageren rekvirerede rapporter ikke foretaget vurderinger af, hvor store restsætninger man må forvente i den kommende periode. På den baggrund finder nævnet endvidere, at klageren ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for konstruktionssvigt eller fremtidige sætninger af betydning.

Herudover har nævnet lagt vægt på, at mindre sætningsrevner i støbte kældergulve og vægge ikke er usædvanlige i ældre kælder. Der er således ikke grundlag for at statuere, at de beskrev-

Ankenævnet for Forsikring

27.

96611

ne revnedannelser nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ligeledes finder nævnet det ikke godtgjort, at den løbende revneudvikling – som ejendommens jordbunds- og funderingsforhold måtte give anledning til – indebærer et særligt omfattende vedligeholdelsesbehov, der går ud over, hvad der rimeligvis kan forventes på baggrund af ejendommens alder.

Endelig har nævnet lagt vægt på, at kælderen ikke ses at adskille sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes af en kælder fra 1929, som ikke er godkendt til beboelse, og at det ikke er godtgjort, at der er forhold ved kælderen, som bevirker, at den ikke eller vanskeligt kan anvendes efter dens formål.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet er dækket over forsikringens udvidede dækning.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder henvisningerne til indholdet i rapporterne af 17/10 2018, 1/5 2019 og 9/2 2021 og forholdene vedrørende andre rækkehuse på den pågældende vej – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen