

Ankenævnet for Forsikring

Den 28. juni 2023 blev i sag nr. 97179:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. Klageren har i uddybende sagsfremstilling af 4/1 2022 bl.a. anført:

"1. INDLEDNING

Fra vi 1. maj 2019 overtog ejendommen opført 1966 med tilbygning 1977 (**købsaftale bilag 1a, samt [ejendomsmægler] sundhedsrapport bilag 2a**) på ..., har vi i takt med vi lærte huset at kende og fik håndværkere ud for at give tilbud på opretning af de løse fliser omtalt i tilstandsrapporten (**Tilstandsrapport bilag 3a**), opdaget meget alvorligere skjulte fejl og mangler, som der intet står om i tilstandsrapporten.

Disse har vi løbende anmeldt til FRIDA (**police bilag 4a**), men FRIDA's sagsbehandling og håndtering af vores skader har trukket alt i langdrag og forplumret vores overblik ad flere omgange.

Sagsbehandlingen har kostet os på helbred, energi og ressourcer samt langt over 2000 timers arbejde og mange penge til nødvendige tekniske undersøgelser og ikke mindst nødvendig advokatbistand.

2. KORT SAGSRESUMÉ

Vi stolede på tilstandsrapporten og huseftersynsordningen, da vi købte hus: vi hæftede os ved, at der kun var ét forhold karakteriseret med K3: det var en skål under risten i bryggers.

Huset er i tilstandsrapporten beskrevet som 'middel håndværksmæssig stand' og af [ejendomsmægler] sundhedsrapport fik huset 3:5 (over middel), hvilket efterfølgende har vist sig mildest talt at være misvisende.

For et sætningsskadet hus mener vi ikke er hverken i samme stand eller middel stand sammenlignet med ikkesætningsskadede huse af samme alder og type.

Ordet 'sætning', 'sætningsrevne' eller 'bevægelse' er ikke nævnt med ét ord og optræder ingen steder i tilstandsrapporten.

Der er heller ikke under feltet 'Generelle kommentarer til bygningens tilstand' nogen som helst information om, at huset har sat sig i hver sin retning i en grad, så murværk, sokler, indvendige vægge og terrændæk er flækkede med risiko for vandindtrængning, ekstra radon-bestråling, skimmelangreb og nedbrud af f.eks. gulvvarme m.v.

Vi har derfor efter købet været meget chokerede over at konstatere, at huset er sætningsskadet og synker pga. fejlgrunding på muld, og at 1/3 af huset tilmed er uden isolering i en grad, så tilbygningen ikke kan bebos pga. giftige skimmelarter og kuldebroer. Huset er fejlgrunderet på organisk fyld (muld), og 'knækker' i hver sin retning, hhv. mod Nord (nivelement 65mm), så husets laveste punkt er krogen i stuen mod Nord-Vest, og i den modsatte retning mod Syd (nivelement 36mm). Indimellem om natten brager taget henover vridningen, så vi kan høre det som højlydt 'Brag'. Vægge er ude af lod og gulve ude af vater, et par af dørene binder; en af dørene kan kun åbnes med brækjern. Hoveddøren kunne ikke åbnes ved indflytning, fremvisning af huset var kun sket via bryggersdør.

Tilstandsrapporten har på ingen måde advaret os mod, at huset er sætningsskadet pga. fejlgrunding

Vi har ud fra tilstandsrapporten ingen mulighed haft for at kunne vurdere husets mangler og disses reelle karakter, betydning eller omfang. Vi besøgte huset ad to gange 20 minutters fremvisning til åbent hus med ejendomsmægler, vi havde ingen byggetekniske rådgivere med, da vi stolede på tilstandsrapporten og at ejerskifteforsikringen ville træde til, hvis der skulle vise sig at være skjulte mangler.

Vi så alene på tilstandsrapportens karaktergivning som rettesnor for købet, og de to små revnede ... Fliser tænkte vi ikke, udgjorde noget stort problem, det var vel fordi der var løse fugninger som angivet i tilstandsrapporten med karakteren K2, så det tænkte vi var en overskuelig udgift for en murer at ordne. Og derudover tænkte og troede vi, at det var et godt hus. Også vores husforsikring ringede og sagde 'tillykke, det ligner et godt hus' i forbindelse med tegning af almindelig indbo/husforsikring.

Udover udskiftning af de to revnede fliser havde vi planlagt at få omfuget løse klinker og at male. Vi har ikke haft planlagt eftergrunding langs køkken/alrum og hele tilbygningen, og heller ikke planlagt opbrydning af terrændæk i køkken/alrum og tilbygning.

Vi er uden teknisk indsigt i huse.

Der er tale om væsentlige og omfattende mangler som IKKE har været belyst i tilstandsrapporten, ikke har været beskrevet korrekt, har været klart ufyldestående beskrevet eller slet ikke været nævnt.

Havde der været oplysninger om sætninger og fejlgrunding i tilstandsrapporten, havde vi ikke turde købe huset. Og banken havde i øvrigt sagt nej.

Fejlgrunding på muld med et hus, der knækker og synker, svarer ikke til karakteren K2.

Der er ikke anvendt den korrekte karakter til sætningsskader såsom K3 eller UN, som kunne have advaret os om skadens reelle omfang/karakter.

Og der er derfor tale om skjulte fejl/mangler, som vi som forbrugere har søgt at sikre os dækning for, ved at tegne en ejerskifteforsikring, da det jo netop er formålet med en ejerskifteforsikring.

Men FRIDA har ikke hjulpet os med at afklare skadernes årsag, omfang, karakter eller betydning, samt kategorisk afvist de alvorlige skader.

Vi har derfor selv foranstaltet nødvendige tekniske undersøgelser: jordbundsundersøgelser (**[geoteknisk firma] bilag 5a**) der viser, at huset er fejlfunderet på muldlag. De indvendige håndboringer viser, at der er fra 0,9 meters fundering er yderligere 0,75 m ned til fast bund i såvel bygningen fra 1966 som tilbygningen fra 1977. Boringer viser der er 1,60 m ned til fast bund. Nivelleringer viser, at huset fra midten knækker i hver sin retning med hhv. 6,5 cm mod Nord, og 3.5 cm mod Syd.

Radonundersøgelser (... **bilag 6a**) der påviser et meget forhøjet radonniveau i tilbygningen, hvor terrændæk er flækket på tværs.

Der var i 1977 ikke var krav om radonspærre, men det flækkede terrændæk åbner i ekstrem grad op for stråling med værdier over de acceptable niveauer, på 119/bQ/m3.

Skimmelprøver (... **Væg bilag 7a og Underside gulv 8a**) der påviser forekomst af giftige vandsvampe Chetomium piluliferum og Penicillium chrysogenum på indersiden af væggen pga. manglende isolering og manglende vandret fugtspærre i ydermur.

Samt at der er giftige skimmelsvampe af typen Aspergillus fumigatus og Paecilomyces variotii på undersiden af gulvet pga. utilstrækkelig fugtspærre i gulvet og opstigende grundfugt.

Ingeniørnotat (... **bilag 9a**) Af særlig relevans for vurdering af vores skader sammenholdt med geoteknisk rapport, er afsnittet om kwn; at [geoteknisk firma] skriver, 'det normalt er nok for et-plans huse', men hvor sætningerne i vores hus klart indicerer, at bæreevnen hér ikke er nok til at bære huset.

Ingeniørnotat (... **bilag 10a**) hvoraf fremgår, at huset er skadet af differenssætninger pga. organiske muldlag ned til 1,6 m dybde, samt at udbedringsmetoden for at standse fortsatte sætninger, er såvel efterfundering samt omlægning af terrændæk i køkken/alrum samt i hele tilbygningen. I notatet fremgår endvidere, at tilbygningen er uden isolering og uden vandrette fugtspærre og forholdet forværres af, at tilbygningen er delvis under terræn, således også det ydre murværk er ødelagt af gennemopfugtning og vandindtrængning.

...

6.1 ØKONOMISK SKADESOPGØRRELSE

Foregående undersøgelser vedhæftet som bilag til dette dokument etablerer, at huset er sætningsskadet pga. fejlfundering på muld i 1,60 meters dybde. Ligeledes er det dokumenteret at huset er fugtskadet.

Løbende som skader er blevet identificeret gennem rapporter og usdsagn fra byggesagkyndige, har vi indhentet priser fra diverse byggefirmaer, men først i efteråret 2021 har vi haft tilstrækkelig information om husets skader til at kunne indhente et samlet tilbud der tager udgangspunkt i den rådgivende ingeniørs byggenotat (**se hertil bilag 10a**):

Totalentreprise: ..., som udfører totalentrepriser har gennemgået tegninger og dokumenter og besigtiget vores ejendom flere gange. ... har d. 08 dec. 2021 udarbejdet og fremsendt overslagspris på 2.200.000,00 Dkr. + moms, dvs. 2.750.000,00 Dkr (**Bilag xx**). Følgende er indeholdt i prisen:

Ankenævnet for Forsikring

4.

97179

- Efterfundering oprindeligt hus:
 - ydermuren er 9,15 m.
- Terrændæk oprindeligt hus:
 - $9,15 \text{ m} \times 3,5 \text{ m} = 32 \text{ m}^2$
- Gulv oprindeligt hus
 - Udgåede ... fliser udskiftes til alter skiffer 32 m^2
 - Nedtagning/reablering skilleveg og skydedør bryggers
 - Nedtagning/reablering gasbetonveg ind mod gæste wc
 - Nedtagning ... snedkerkøkken
 - VVS / el-arbejder
- Forvitrede mursten/fuger udvendig tilbygning:
 - $6 \times 2,5 = 15 \text{ m}^2$
 - $8 \times 2,5 = 20 \text{ m}^2$
 - $2 \times 1 = 2 \text{ m}^2$
 - = samlet 37 m^2 (40 m^2)
- Efterfundering tilbygning:
 - Ydermur langs tilbygning
 - $6 \text{ m} + 8 \text{ m} + 2 \text{ m} = 16 \text{ m}$
- Terrændæk tilbygning:
 - $5,65 \times 8 = 45 \text{ m}^2$
 - VVS/el-arbejder
 - varme stue + bad: $5,65 \text{ m} \times 5 \text{ m} = 30 \text{ m}^2$
- Gulv tilbygning
 - Alter skiffer til stue tilbygning $5,65 \times 3,05 = 17,23 \text{ m}^2$
 - + Alter skiffer til bad tilbygning $5,65 \times 1,80 = 10,17 \text{ m}^2$
 - I alt skiffer = $27,40 \text{ m}^2$ (30 m^2)
 - Parketgulv til soveværelse tilbygning $5,65 \times 4 = 22,6$ (23 m^2)

Sanering: Oven i denne pris skal der udføres skimmelsanering. Der er indhentet priser på skimmelsanering fra ... inkl afslutning med Skamowall. Prisen for dette arbejde er 165.000,00 inkl moms. Følgende er indeholdt i tilbuddet fra

- ... dækker over: Fjerne snedkerklædeskab samt trægulv i det ene værelse.
- Vægge som skal behandles overflade slibes.
- Skimmelsanering bestående af en skimmeldræbende behandling.
- Efterfulgt af en skimmelforebyggende behandling.
- Opsætning af SkamoWall plader på ydervæggene bestående af 2 væg flader i rum 1 og 3 væg flader i rum 2. (inkl. området under radiator). Samlet antal m^2 er ca. 51 m^2 .
- Fuldsparthing af de 51 m^2 SkamoWall plader så de er klar til maler.
- Levering og montering af 2 stk. ventilatorer fra Pico. Se link.
- Nyt støjdæmpende lag under gulv samt lægning af nyt trægulv efter jeres valg.
- Afsluttende en Koldtåge behandling af begge rum for at dræbe eventuelle skimmelsporer som kan sprede sig i en byggeproces.

Genhusning: Grundet det store arbejde vi det være nødvendigt med genhusning . Overslagsprisen på genhusning anløber 84.000,00 Dkr inkl. moms. Overslaget er beregnet på 3 mdr. og indeholder udgifter til:

- 3 måneders lejebolig 36.000,00 Kr.

- Flytning af ejendele Ud/ind. Delvist til lejebolig og til opbevaring 20.000,00 Kr.
- Opbevaring af ejendele 10.000,00 Kr.
- Dobbelt forbrugsudgifter til el og varme, vand i 3 måneder. 18.000,00 Kr.

Omlægning terræn og udendørs anlæg: Dertil vil der være omkostninger tilknyttet omlægning af terræn i de områder hvor der er arbejdet med fundering- og for at sørge for korrekt hældning væk fra huset. ligeledes vurderes det at der vil være behov for retablering af haveanlæg og øvrig udendørsanlæg mod husets nord-facade. Der er indhentet tilbud på tilbud på genetablering af fliser med korrekt hældning 76.000 kr. inkl. moms (... **bilag 51a**). Arbejdet med at reetablere haveanlæg og øvrige udendørsanlæg anslås til 40.000,00 Dkr. Inkl. moms. Den samlede sum for dette arbejde vurderes at være omtrentligt 116.000,00 Dkr. Inkl. moms. fordelt således:

- Genetablering af haveanlæg hvor der er gravet 76.000,00 Dkr.
- Genetablering af udendørsanlæg efter byggearbejde 40.000,00 Dkr.

Omkostninger afholdt d.d.: Dertil er der de til dags dato afholdte omkostninger til jordbundsundersøgelser, byggetekniske undersøgelser, Advokat bistand, [skimmelfirma]. Der henvises til afsnit 7 vedr. dækning af rimelige omkostninger. Disse omkostninger anløber 46.000, 00 Dkr inkl, moms. fordelt På:

...

Ingeniørbistand: Dertil er der udgifter til ingeniørbistand til udarbejdelse af funderings plan og projektplan a. Anslået til 50.000,00 Dkr. Inkl. moms fordelt således

- Foregående kontrollerende jordbundsundersøgelser 10.000,00 Dkr.
- Udarbejdelse af funderingsplan 20,000,00 Dkr.
- Udarbejdelse af projektplan 20.000,00 Dkr.

Ud fra ovenstående anslås den samlede økonomiske skade anslås til:

Totalentreprise:	2.750.000,00 Dkr.
Sanering:	165.000,00 Dkr.
Genhusning:	84.000,00 Dkr.
Omlægning terræn og udendørs anlæg:	116.000,00 Dkr.
Omkostninger afholdt d.d.:	46.000,00 Dkr.
Ingeniørbistand:	50.000,00 Dkr.
Bortkørsel,	Deponi: 12.000,00 Dkr.
SUM:	3.223.000,00 Dr Inkl. Moms

6.2 MAKSIMALERSTATNING

Ejerskifteforsikringen har et dækningsmaksimum iht. forsikringsbetingelserne punkt 9, hvorefter erstatningsbeløbet ikke kan overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

Det følger af købsaftalen, at den kontante købesum var 3.900.000.

Vedlagt udskrift fra OIS (**OIS bilag 50a**) der viser, at grundværdien var 1.911.800.

Maksimal Erstatningen skal herefter beregnes som:

Købesum – Grundværdi = Maksimal Erstatning

3.900.000,00 – 1.911.800 = 1.988.200 Dkr.

6.3 TILLÆG I HENHOLD TIL FORSIKRINGSBETINGELSER PKT. 4,F.

Ankenævnet for Forsikring

6.

97179

Den økonomiske skade ligger ud over maksimal erstatningen og vi har derfor noteret os at forsikringsbetingelserne giver ret til at få erstattet en række andre ting ud over maksimal erstatning. Heriblandt:

Forøgede byggeudgifter. Der forventes at vil ske en væsentlig forandring i udbedringen i forhold til de metoder, der oprindeligt var anvendt. Det gælder også forøgede udgifter til isolering som følge af nye miljøkrav samt udlægning af radonsikring. Byggetekniske er der i dette tilfælde tale om:

- Isolering i tilbygningen
- Radonsikring
- Skamowall plader eventuelt.
- Drænplader ved sokkel i tilbygning

Ekstra prisen for disse forøgede byggeudgifter antages løst at være 25% af tilbuddet fra totalentreprenøren og tilbuddet fra ... lagt sammen. altså 25% af (2.750.000,00 + 165.000,00) = 729.000,00 Dkr.

Udgifterne til Ingeniørbistand, yderligere jordbundsundersøgelser og udarbejdelse af funderingsplan ligger også ud over maksimal erstatningen. Dette er i ovenstående anslået til 50.000,00, Dkr

Bortskaffelse af jord mm til deponi ligger også ud over maksimal erstatningen. Dette anslås forsigtigt til 12.000,00 Dkr.

Genhusning alt inkl. opgjort til 84.000,00 Dkr. Dette ligger også ud over maksimal erstatning.

Endelig er der i følge Police punkt G og forsikringsaftaleloven § 32, stk. 3 'Dækning til rimelige og nødvendige udgifter i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettiget forhold'. Hvilket dd. er opgjort til 46.000,00 Dkr:

Samlet set stilles der derfor krav om:

Maximalerstatning:	1.988.200,00 Dkr.
Forøgede byggeudgifter:	729.000,00 Dkr.
Genhusning:	84.000,00 Dkr.
Ingeniørbistand:	50.000,00 Dkr.
Deponi og bortkørsel:	12.000,00 Dkr.
Omkostninger afholdt d.d.:	46.000,00 Dkr.
SUM:	2.717.392,00 Dr Inkl. Moms"

Selskabets advokat har i brev af 7/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"i) Indledning

Forsikringstagerne, ... (i det følgende benævnt klager), overtog ejendommen ..., den 26. april 2019 for en kontant købesum på kr. 3.900.000.

Forud for købet af ejendommen modtog klager bl.a. tilstandsrapport dateret 9. november 2018.

I tilstandsrapportens side 6 oplyses hovedejendommen (beboelsesejendommen) at være opført i 1966, ligesom den beskikkede bygningssagkyndige under de generelle kommentarer til bygningernes tilstand side 12 anfører følgende:

'Ejendommen er udført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet. Der er udført tilbygning på den oprindelige bygning. Køkken og bad er renoveret. Den håndværksmæssige udførelse er af almindelig kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er middel.'

Tilstandsrapporten indeholdt i øvrigt en række skadesanmærkninger vedrørende ejendommen, bl.a. følgende:

'2. Ydervægge

2.1. Facader/gavle

*K1 Der er områder med porøse, nedbrudte, udfaldne og svage fuger på facade mod syd, samt enkelte angreb af murbier.
Note: Fuger er skadet i mindre omfang.*

...

4.1 Udvendigt terrænfald

K1 Overkant af sokkel er ikke med tilstrækkelig afstand til terræn ved tilbygning mod sydvest.

...

4.2 Sokkel

*K1 Der er revner i sokkel ved nordøst vendt bygningshjørne.
Note: Revnerne går ikke videre op i facaden og vurderes uden betydning for bygningens stabilitet, men kan på sigt medføre løs sokkelpuds.*

...

7.2 Belægninger

K2 Gulvbelægningen i alrum har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget og revner gulvbelægning.

...

K2 Gulvbelægningen i fordelingsgang og stue mod nordvest har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget og defekt gulvbelægning og defekte fuger.

...

K1 Der er stor afstand i længdesamlinger og stødsamlinger i gulv enkelte steder i trægulve.'

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klager hos indklagede, Domus Forsikring A/S (i det følgende benævnt forsikringsselskabet), ejerskifteforsikring med basisdækning.

Police med forsikringsbetingelser er efter det oplyste fremlagt som klagesagens bilag 4a.

Som nævnt var der tale om en basis ejerskifteforsikring, og den af sagen omhandlede ejerskifteforsikring er således ikke tegnet med udvidet dækning.

Efter at have overtaget ejendommen har klager løbende til forsikringsselskabet anmeldt adskillige forhold, som ifølge klager udgør dækningsberettigede skader.

Som det omtales nedenfor, har forsikringsselskabet for at lette sagsbehandlingen søgt at opsummere visse af skadesanmeldelserne med henblik på at behandle forholdene samlet.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

97179

Som det ligeledes omtales nedenfor, har det besværliggjort forsikringsselskabets sagsbehandling, at klager har valgt at nummerere skadesanmeldelserne med forsikringstagers egne 'skadenumre' og således ikke valgt at benytte forsikringsselskabets.

ii) Forhold omfattet af klagen

Klagen består af 30 sider, og forsikringsselskabet opfatter klagen som omfattende følgende forhold:

- a) Anmeldelse af sætningsskader i hovedejendommen opført i 1966 (punkt 4.1 i klagen)
- b) Anmeldelse af sætningsskader i tilbygningen (punkt 4.2 i klagen) samt anmeldelse af ingen isolering i tilbygningen (punkt 4.3)
- c) Anmeldelse af nordvestvendt murværk under hældende terræn med fald ind mod murværket (punkt 4.3.1)
- d) Anmeldelse af større område med udfaldende fuger og forvitrede mursten, nordgavl og østgavl – tilbygningen (punkt 4.3.2)
- e) Anmeldelse af manglende fugtspærre (og manglende effektivt kapillarbrydende lag) (punkt 4.3.3)
- f) Anmeldelse af fugt- og skimmelproblemer (punkt 4.4.4)
- g) Krav på genhusning

Derudover opfattes klagen som omhandlende forsikringsselskabets sagsbehandling.

Det er ovennævnte forhold, som forsikringsselskabet behandler i nærværende indlæg, og måtte klager være af den opfattelse, at der er forhold, som forsikringsselskabet har udeladt, men som klager opfatter som værende en del af klagesagen, må forsikringstager nærmere redegøre herfor.

a) Anmeldelse af sætningsskader i hovedejendommen opført i 1966

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det forsikringstageren, der har bevisbyrden for, at anmeldte skader udgør dækningsberettigede skader under den indtegnede ejerskifteforsikring med basisdækning.

I anledning af de løbende anmeldelser fra klager har forsikringsselskabet ladet udfærdige adskillige taksatorrapporter, herunder:

- taksatorrapport af 12. september 2019 i anledning af anmeldelse af gulvklinker slipper underlag og der er 7,6 cm fald på 4,2 m (**bilag A**),
- taksatorrapport vedrørende revner i fundament og væg (**bilag B**)
- taksatorrapport vedrørende revne ved gæstetoilet (**bilag C**)
- taksatorrapport i anledning af anmeldelse vedrørende lunke i køkkengulv (**bilag D**)
- taksatorrapport vedrørende anmeldelse af skrukke fliser (**bilag E**)
- taksatorrapport vedrørende revne i væg i stue (**bilag F**)
- taksatorrapport vedrørende revne i træpanel (**bilag G**)
- taksatorrapport vedrørende anmeldelse af, at gulvet gynger (**bilag H**).

Taksatorrapporterne er forsikringsselskabets interne redskab til brug for forsikringsselskabets sagsbehandling, og det i taksatorrapporterne anførte er således ikke udtryk for forsikringsselskabets endelige stillingtagen i sagen, og det forhold, at de fremlægges som en del af klagesagen, er med andre ord ikke præjudicerende for forsikringsselskabets stillingtagen til sagen.

I anledning af den ganske omfattende sagsbehandling har der været en omfattende mailkorrespondance mellem sagens parter, og forsikringsselskabet fremlægger alene uddrag heraf i form af:

- mail af 23. juli 2019 til forsikringstager (**bilag I**)

- mail af 10. januar 2020 til forsikringstager (**bilag J**).
- Dækningsberettigede forhold, som er anerkendt

Som det fremgår af sagens bilag I, har forsikringsselskabet den 23. juli 2019 anerkendt at ville dække revne i sokkel/gennem hele bryggersvæggen, hvilket dækningstilsagn forsikringsselskabet naturligvis vedstår sig, hvorfor klager som anført i mailen fremlagt som sagens bilag I må fremlægge udspecificerede tilbud på udbedring, som vil omfatte (formentlig) indmuring af jern i væggen, for godkendelse, inden arbejdet kan igangsættes.

- Sætning af hovedejendommen – dennes funderingsforhold – risiko for sætninger fremadrettet

Det gøres gældende, at der ved de af klager gennemførte undersøgelser ikke er fremlagt dokumentation for, at ejendommen er med sætningsskader, der har nogen nævneværdig betydning for ejendommen, herunder er der ikke fremlagt dokumentation for, at ejendommens funderingsforhold medfører risiko for fremtidige sætninger af nævneværdig betydning for ejendommen.

Det gøres med andre ord gældende, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at der foreligger dækningsberettigede forhold.

Hovedejendommen er opført i 1966, og det fremgår af geoteknisk rapport no. 1 af 25. juni 2020 (bilag 5a, side 5) følgende:

'En difference i denne størrelsesorden indikerer visse differenssætninger, selvom dele af skævheden kan skyldes unøjagtigheder under opførelsen af huset.'

Af side 6 samme rapport fremgår følgende:

'De udførte gravninger har således vist, at ejendommen er funderet på rene og intakte aflejringer på de undersøgte steder i 0,90 á 1,00 m's dybde under terræn.'

Hovedejendommen er således funderet på rene og intakte aflejringer, og de konstaterede skævheder kan ikke med nogen grad af sikkerhed for størstedelens vedkommende henføres til en egentlig sætning af hovedejendommen og kan som anmærket af [geoteknisk firma] skyldes unøjagtigheder under opførelsen af selve hovedejendommen.

Hovedejendommen er således opført i overensstemmelse med gængs byggeskik.

I geoteknisk rapport af 23. oktober 2020 anfører [geoteknisk firma] side 6 (bilag 5a) i øvrigt følgende:

'Ud fra de udførte undersøgelser kan der ikke gives en entydig årsag til de opståede revnedannelser.'

'De udførte gravninger har således vist, at ejendommen er funderet på rene og intakte aflejringer på de undersøgte steder i 0,90 á 1,00 m's dybde under terræn.'

...

'De opståede revnedannelser kan således skyldes andre konstruktive forhold. Herudover kan revnerne skyldes spændinger som følge af krybning og svind i materialerne.'

Hovedejendommen er som anført opført i 1966, og som det omtales nedenfor også i forbindelse med tilbygningen fulgte det af dagældende norm for fundering (se bilag M), at man med hensyn til størrelsen af tilladelige sætninger for almindelige bygninger, hvortil den af sagen omhandlede hører, accepterede sætninger i størrelsesordenen 5-10 cm med bemærkning om, at der i praksis altid må regnes med differenssætninger, som – hvis de ikke kunne beregnes – måtte skønnes til mellem 1/2 og 1/3 af totalsætningen.

Ved de gennemførte geotekniske undersøgelser er der hverken sandsynliggjort egentlige sætninger af ejendommen, herunder sætninger der har nogen nævneværdig betydning for ejendommen, ligesom der ikke ved de gennemførte undersøgelser er dokumenteret risiko for restsætninger henholdsvis risiko for restsætninger, der har nogen nævneværdig betydning for ejendommen.

Vedrørende vurderingen indhentet fra bygningsingeniør ... (bilag 10a) bemærkes, at pågældende ikke har særlig geoteknisk indsigt, herunder uddannelsesmæssig baggrund (se herved **bilag K**), hvorfor det relevante er de geotekniske undersøgelser udført af [geoteknisk firma].

Med hensyn til praksis på området henvises til:

- AK84.672 (**bilag L**), hvor et flertal i Ankenævnet bl.a. udtalte:
'Ifølge den senest indhentede geotekniske undersøgelsesrapport af 14/12 2012 kan der forventes fremtidige sætninger i ejendommen på op mod 30-45 mm over de næste 50 år.'

På det foreliggende grundlag finder vi ikke anledning til at antage, at de fremtidige sætninger er af en sådan størrelsesorden set i forhold til tidshorisonten på 50 år, at de er dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelserne. Det kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning i videre omfang end allerede anerkendt, og nævnet må efter vores opfattelse følge lig fastholde sin tidligere afgørelse i sagen.'

- Gulve indvendigt

Med hensyn til gulve indvendigt bemærkes, at gulve er fra ejendommens opførelsestidspunkt i 1966.

Ifølge taksatorrapport fremlagt som sagens bilag A kunne taksator konstatere følgende:

'Entre og 'lille stue' i alt 35 m2 skiffer gulv har ca. 50% løs belægning og i den lille stue (3,1 x 5,6 meter) er der en nedbuling af gulvenes underlag.'

Tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag 3a indeholdt side 9 ud for position

7.2 følgende bemærkninger:

- 7.2 Belægninger
- K2 Gulvbelægningen i alrum har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget og revner gulvbelægning.
Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.
 - K2 Gulvbelægningen i fordelingsgang og stue mod nordvest har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget og defekt gulvbelægning og defekte fuger.
Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.'

Af noten fremgik, at udover at den beskikkede bygningssagkyndige oplyste, at der var tale om alvorlige skader, var der tale om skader, der havde et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling måtte forventes.

Det af taksator konstaterede og af forsikringstager anmeldte går ikke ud over, hvad forsikringstager måtte påregne i lyset af oplysningerne i tilstandsrapporten, og med henvisning hertil bestrides det, at der er dokumenteret dækningsberettigede forhold.

- Revner indvendigt og udvendigt

Som nævnt indledningsvis har forsikringsselskabet anerkendt dækningspligt for revne i sokkel/bryggersvæggen, se herved sagens bilag I.

Med hensyn til øvrige revner bemærkes, at disse er sædvanligt forekommende, og ikke går ud over, hvad en køber må forvente af en ejendom fra 1966, se herved:

- taksatorrapport fremlagt som bilag B, side 3
- taksatorrapport fremlagt som sagens bilag C
- taksatorrapport fremlagt som sagens bilag F
- taksatorrapport fremlagt som sagens bilag G.

b) Anmeldelse af sætningsskader i tilbygningen (punkt 4.2 i klagen) samt anmeldelse af ingen isolering i tilbygningen (punkt 4.3)

- Anmeldelse af sætningsskader i tilbygning

Det bemærkes og gøres gældende vedrørende hovedejendommen, at bevisbyrden for, at der foreligger sætningsskader, der udgør dækningsberettigede skader under den indtegnede ejerskifteforsikring, påhviler forsikringstageren, hvilken bevisbyrde ikke er løftet.

Der foreligger geotekniske rapporter fra [geoteknisk firma] (fremlagt som sagens bilag 5a og 28a), og disse geotekniske rapporter underbygger ikke, at tilbygningen er fejlfunderet, henholdsvis at tilbygningen har sat sig udover det forventelige, henholdsvis at der er risiko for sætningsskader, der i nævneværdigt omfang påvirker bygningens brugbarhed fremadrettet.

Af geoteknisk rapport af 25. juni 2020 (bilag 5a) side 5 og 6 fremgår følgende:

'Nivellementet omkring tilbygningen viser en difference i forhold til det vandrette plan på ca. 65 mm, skrånende mod nord.

...

En difference i denne størrelsesorden indikerer visse differenssætninger, selvom dele af skævheden kan skyldes unøjagtigheder under opførelsen af huset.

...

Ud fra de udførte undersøgelser kan der ikke gives en entydig årsag til de opståede revnedannelser.

De udførte gravninger har således vist, at ejendommen er funderet på rene og intakte aflejringer på de undersøgte steder i 0,90 á 1,00 m's dybde under terræn.'

Af geoteknisk rapport af 23. oktober 2020 (bilag 5a) side 6 fremgår endvidere følgende:

'Herudover kan de forskellige funderingsforhold (terrænavariationer) samt sammenbygning af den originale bygningsdel samt den påførte tilbygning, have haft en indflydelse på sætningsforholdet.

...

De opståede revnedannelser kan således skyldes andre konstruktive forhold. Herudover kan revnerne skyldes spændinger som følge af krybning og svind i materialerne.'

Af uddrag af norm for fundering fra 1960 (**bilag M**), afsnit 2, fremgår følgende:

'Størrelsen af den tilladelige sætning afhænger i allerhøjeste grad af overbygningens art og udformning. Den varierer lige fra 50-100 cm for visse ståltanke, gennem 20-30 cm for siloer og 5-10 cm for almindelige bygninger, ned til nogle få mm for turbinefundamenter. En fuldstændig ensformig sætning er naturligvis uskadelig, min i praksis må der altid regnes med differenssætninger, der – hvis de ikke beregnes – kan skønnes til mellem halvdelen og trediedelen af totalsætningen.'

Heraf fremgår, at man på daværende tidspunkt for almindelige bygninger accepterede sætninger i størrelsesordenen 5-10 cm.

Forsikringstagers henvisning til SBi-anvisning 231 er irrelevant for sagen, al den stund at nævnte SBi-anvisning, der fremlægges som sagens **bilag N**, er fra 2011 og dermed lang tid efter tilbygnings opførelse, og således ikke kan tages som udtryk for, hvorvidt den af sagen omhandlede ejendom og tilbygning er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.

Der er således ikke af klager fremlagt dokumentation for, at tilbygningen ikke skulle være opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.

Med hensyn til indvendige revner og gulve henvises til det i forrige punkt anførte.

Afslutningsvis finder forsikringsselskabet anledning til at henlede opmærksomheden på ankenævnspraksis.

Som sagens **bilag O** fremlægges AK96.838, hvoraf fremgår:

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

...

Som sagens bilag P fremlægges AK94.490, hvoraf fremgår:

...

Med henvisning til ovennævnte er det således forsikringsselskabets opfattelse, at klager ikke har dokumenteret, at tilbygningen ikke skulle være opført i overensstemmelse med gængs byggeskik, ligesom forsikringstager ikke har dokumenteret dækningsberettigede skader med hensyn til sætninger på tilbygningen, jf. det ovenfor anførte.

- Anmeldelse af ingen isolering i tilbygningen (forhold 4.3 i klagen)

Indledningsvis bemærkes, at det af klager er udokumenteret, at der ikke skulle være isolering i hulmuren i tilbygningen.

Klager henviser til tilstandsrapporten fremlagt som bilag 3a side 18.

Tilstandsrapporten nævnte sted indeholder bemærkninger, hvis adressat er ejerskifteforsikrings-selskabet og ikke køber (forsikringstager).

Den beskikkede bygningssagkyndige forholder sig i modsætning til en energikonsulent ikke til, hvorvidt der i en hulmur er isolering eller ej.

Forsikringstagers egen rådgiver, der har udarbejdet rapporten fremlagt som sagens bilag 10a, har ej heller udført destruktive indgreb til registrering af, hvorvidt der er isolering i hulumuren eller ej, og udbedringsanvisningen i samme rapport (bilag 10a) side 16 ses ikke at vedrøre spørgsmålet om manglende hulumursisolering.

Der er således ikke nogen dokumentation for, at der mangler hulumursisolering, ligesom der ikke er nogen dokumentation for dækningsberettigede forhold under ejerskifteforsikringen.

c) Anmeldelse af nordvestvendt murværk under hældende terræn med fald ind mod murværket (punkt 4.3.1)

Forsikringsselskabet vil ved ekstern taksator foretage fornyet besigtigelse med henblik på at tage endelig stilling til det pågældende forhold og vender tilbage med bemærkninger desangående.

d) Anmeldelse af større områder med udfaldende fuger og forvitrede mursten, nordgavl og østgavl – tilbygningen (punkt 4.3.2)

Forsikringsselskabet vil lade ekstern taksator besigtige forholdet på ny og vender tilbage med sine bemærkninger desangående, når ekstern taksators rapport foreligger.

e) Anmeldelse af manglende fugtspærre (og manglende effektivt kapillarbrydende lag)

Forsikringsselskabet vil lade ekstern taksator besigtige forholdet på ny og vender tilbage med sine bemærkninger, når ekstern taksatorrapport foreligger.

f) Anmeldelse af fugt- og skimmelproblemer (forhold 4.4.4)

Forsikringsselskabet vil lade ekstern taksator besigtige forholdet på ny og vender tilbage med sine bemærkninger, når ekstern taksatorrapport foreligger.

g) Genhusning

Med hensyn til de forhold, som forsikringsselskabet på det foreliggende grundlag mener at skulle anerkende som dækningsberettigede og har anerkendt som dækningsberettigede, ses der ikke at være behov for genhusning.

iii) Forsikringsselskabets sagsbehandling

Forsikringsselskabet har på vanlig vis skadebehandlet nærværende sag, herunder søgt at tilrette-lægge skadebehandlingen hensigtsmæssigt.

Dette har bl.a. betydet, at forsikringsselskabet i anledning af de adskillige skadesanmeldelser fra forsikringstager har søgt at pulje visse af disse, således at i realiteten samme forhold blev behandlet under ét.

Forsikringsselskabet har endvidere, som de fremlagte taksatorrapporter viser (de fremlagte taksatorrapporter er alene en del af de samlede), løbende ladet taksator besigtige anmeldte forhold.

Forsikringsselskabet har dog måttet konstatere, som nævnt indledningsvis, at skadesbehandlingen i et vist omfang er blevet besværliggjort af, at forsikringstager har valgt at benytte egne skadenumre, ligesom skadebehandlingen er blevet besværliggjort af, at forsikringstager har afvist at lade forsikringsselskabet besigtige anmeldte forhold.

Til belysning af sidstnævnte fremlægges blot som eksempel mail af 17. august 2020 fra ekstern taksator, ... (**bilag Q**), som dels illustrerer, at det har været vanskeligt for forsikringsselskabet at komme i kontakt med forsikringstager med henblik på at få adgang til ejendommen, ligesom forsikringstager har afvist at lade forsikringsselskabet få adgang til ejendommen.

Det bestrides således, at forsikringsselskabet ikke skulle have behandlet nærværende skadessag i overensstemmelse med almindelig god skik."

Selskabets advokat har i brev af 29/6 2022 til nævnet videre bl.a. anført:

"Som advokat for indklagede fremsendes vedhæftet:

- Rapport af 17. maj 2022 fra OBH Ingeniørservice A/S, der fremlægges som klagesagens **bilag R**
- Supplerende sagsnotat fra OBH Ingeniørservice A/S, der fremlægges som klagesagens **bilag S**

Baggrunden for indhentelse af ekstern vurdering som anført i mit indlæg af 7. marts 2022 til Ankenævnet for Forsikring var, at der var behov for supplerende undersøgelser vedrørende forholdene benævnt litra C, D, E, F, jf. indlægget, side 12.

Ad C) Anmeldelse af nordvestvendt murværk under hældende terræn med fald ind mod murværket (punkt 4.3.1)

OBH Ingeniørservice A/S har i rapporten fremlagt som sagens bilag R registreret, at flisebelægningen stedvis har fald mod bygningen og er placeret op til 50 mm over sokkelhøjde.

Forholdet afviger ifølge OBH Ingeniørservice fra god byggeskik.

Idet der er tale om et forhold vedrørende udvendigt terræn, og idet der er tale om en ejerskifteforsikring med basisdækning, er forhold med hensyn til ændring af terrænforholdene ikke dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen, se herved forsikringsbetingelserne, der er en del af sagens bilag 4a, punkt 2, afsnittet 'Hvad er omfattet af forsikringen'.

Ad D) Anmeldelse af større område med udfaldende fuger og forvitrede mursten, nordgavl og østgavl – tilbygningen (punkt 4.3.2)

Det fremgår af rapporten fremlagt som sagens bilag R, at OBH Ingeniørservice har registreret, at fuger ved østvendt facade generelt er i så ringe forfatning, at der må forventes at være nærliggende risiko for skader, mens mørtelfuger i den nordvendte facade generelt er mindre medtagne.

Med hensyn til østvendt facade vurderer OBH Ingeniørservice, at forholdet har været til stede pr. overtagelsestidspunktet. Det registrerede vedrørende østvendt facade anerkendes som en dækningsberettiget skade under den indtegnede ejerskifteforsikring, idet forholdet går ud over, hvad klager kunne forvente ved købet af ejendommen.

Det er indklagedes opfattelse, at forholdet ikke går ud over, hvad klager kunne forvente, blandt andet henset til ejendommens alder samt beskrivelsen i tilstandsrapporten, der som bekendt indeholdt en K1 anmærkning vedrørende facader og gavle med samtidig beskrivelse af, at den beskikkede bygningsagkyndige havde registreret områder med porøse, nedbrudte, udfaldende og svage fuger mod syd samt enkelte angreb af murbier.

Med hensyn til dækningsomfanget vedrørende østvendt gavl henvises til sagsnotatet fremlagt som sagens bilag S, side 2, vedrørende forhold D, idet indklagede anerkender dækning med et beløb stort kr. 37.000 med tillæg af moms, svarende til kr. 46.250 inkl. moms med fradrag af gældende selvrisiko stor kr. 5.000, svarende til et beløb stort kr. 41.250.

Ad E+F) Anmeldelse af manglende fugtspærre (og manglende effektivt kapillarbrydende lag) samt anmeldelse af fugt- og skimmelp problemer (forhold 4.4.4)

Med hensyn til ejendommens gulve vurderer OBH Ingeniørservice i rapporten fremlagt som sagens bilag R, at disse er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik, samt at der er tale om en tidstypisk gulvbelægning.

Forholdet udgør derfor efter indklagedes opfattelse ikke en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

OBH Ingeniørservice vurderer endvidere i rapporten fremlagt som sagens bilag R, at der ikke er registreret indikationer på, at det kapillarbrydende lag i tilbygningens terrændæk skulle være utilstrækkeligt eller manglende.

Der ses således ikke at være ført bevis for en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Med hensyn til vægge har OBH Ingeniørservice i rapporten fremlagt som sagens bilag R registreret de nedre ca. 45% af alle ydervægge i tilbygningen ikke har tilstrækkelig fugtsikring, samt at forholdet udgør en risiko i forhold til mikrobiel vækst, deformation og nedbrydning.

Forholdet vurderes af OBH Ingeniørservice at have været til stede på overtagelsestidspunktet.

OBH Ingeniørservice vurderer samtidig i rapporten fremlagt som sagens bilag R, at indeklimaet i tilbygningen er forringet i et niveau, som i nævneværdig grad nedsætter brugsværdien. OBH Ingeniørservice vurderer samtidig, at årsagen var til stede på overtagelsestidspunktet, og vurderer samtidig at indeklimaet også har været negativt påvirket på overtagelsestidspunktet.

Indklagede anerkender, at forhold vedrørende fugt- og skimmelp problemer i tilbygningen pr. overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettiget skade under den indtegnede ejerskifteforsikring.

OBH Ingeniørservice anslår i sagsnotatet fremlagt som sagens bilag S, at udbedringsudgiften er kr. 42.500 inkl. moms, hvorfor indklagede herefter anerkender dækning med et beløb stort kr. 37.500, idet der i beløbet stort kr. 42.500 skal fradrages selvrisiko stor kr. 5.000.

I sagsnotatet fremlagt som sagens bilag S er OBH Ingeniørservice spurgt til, hvorvidt udbedring af forholdende vedrørende terrænfald mod ejendommen eliminerer yderligere risiko for opfugtning af indvendige vægge.

OBH Ingeniørservice vurderer, at for det tilfælde, at indvendige vægoverflader ønskes tapetseret og monteret med fodlister, vil det uagtet udbedring af forhold vedrørende udvendigt terrænfald på ny være en situation, der skaber grobund for mikrobiel vækst.

I konsekvens heraf anerkender indklagede dækning fra ejerskifteforsikringen for forhold vedrørende udvendige vægge, idet indklagede anerkender etablering af nødvendige og tilstrækkelige fugtsikringstiltag vedrørende indvendige vægge.

Genhusning

Indklagede har i nærværende indlæg anerkendt dækning for visse forhold vedrørende tilbygningen.

Følgelig anerkender indklagede også i nødvendigt og rimeligt omfang at skulle dække udgifter til opmagasinering af møbler i container, hvorimod det på der foreliggende grundlag ikke ses fremlagt dokumentation for, at egentlig genhusning af klagerne er nødvendig."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af henholdsvis 22/7 2022, 28/9 2022, 2/12 2022, 31/1 2023 og 3/3 2023. Nævnet har endvidere fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har blandt andet fået forelagt selskabets taksatorrapporter, interne arbejdsrapporter fra eksterne taksator og rapport af 20/10 2021 og 3/11 2021 fra et skimmelfirma.

Af geoteknisk rapport no. 1 af 25/6 2020 fremgår bl.a.:

"4. VURDERING.

Ud fra de udførte undersøgelser kan der ikke gives en entydig årsag til de opståede revnedannelser.

De udførte gravninger har således vist, at ejendommen er funderet på rene og intakte aflejringer på de undersøgte steder i 0,90 á 1,00 m's dybde under terræn.

Boringerne har dog vist, at de rene og intakte aflejringer befinder sig i ca. 1,50 m's dybde under terræn.

I de intakte leraflejringer er der i den øvre zone målt udrænedede forskydningsstyrker på $c_v = 65$ á 100 kN/m^2 . For et normalt, centralt belastet stribefundament resulterer dette i en regningsmæssig bæreevne på $200\text{-}300 \text{ kN/m}^2$. De anførte bæreevner er normalt tilstrækkelige for en enfamiliebolig opført i et plan.

Ud fra de udførte undersøgelser, husets alder og denne tids byggeskik samt de beskrevne revner i murværk, sokler og gulve, kan det ikke udelukkes, at der kan forefindes slagger og/eller sætningsgivende opfyld under gulvene.

Slagger kan i visse tilfælde ekspandere, hvis vandindholdet øges. Denne eventuelle ekspandering kan resultere i revnedannelser i sokler, murværk og gulve grundet hævnning/udvidelse.

Herudover kan de forskellige funderingsforhold (terrænvariationer) samt sammenbygning af den originale bygningsdel samt den påførte tilbygning, have haft en indflydelse på sætningsforholdet.

Det anbefales at få foretaget en række indendørs borer under gulvkonstruktionen for at undersøge forholdene nærmere.

Det anbefales desuden at undersøge, hvorvidt funderingsdybden ved den sydlige støttemur overholder kravet til funderingsdybde for fritstående konstruktioner på 1,20 m under terræn."

Af geoteknisk rapport no. 2 af 23/10 2020 fremgår bl.a.:

"4. VURDERING.

Ud fra de udførte undersøgelser kan der ikke gives en entydig årsag til de opståede revnedannelser.

De udførte gravninger har således vist, at ejendommen er funderet på rene og intakte aflejringer på de undersøgte steder i 0,90 á 1,00 m's dybde under terræn.

Boringerne har dog vist, at de rene og intakte aflejringer befinder sig i ca. 1,50 m's dybde under terræn.

I de intakte leraflejringer er der i den øvre zone målt udrænedede forskydningsstyrker på $C_v = 65$ á 100 kN/m^2 . For et normalt, centralt belastet sribefundament resulterer dette i en regningsmæssig bæreevne på $200\text{-}300 \text{ kN/m}^2$. De anførte bæreevner er normalt tilstrækkelige for en enfamiliebolig opført i et plan.

Ud fra de udførte undersøgelser kan det ikke udelukkes, at årsagen til revnedannelser i husets klinkegulve skyldes, at der træffes urene fyld lag under gulvene.

Herudover kan de forskellige funderingsforhold (terrænvariationer) samt sammenbygning af den originale bygningsdel samt den påførte tilbygning, have haft en indflydelse på sætningsforholdet.

Det anbefales desuden at undersøge, hvorvidt funderingsdybden ved den sydlige støttemur overholder kravet til funderingsdybde for fritstående konstruktioner på 1,20 m under terræn.

De opståede revnedannelser kan således skyldes andre konstruktive forhold. Herudover kan revnerne skyldes spændinger som følge af krybning og svind i materialerne."

Af ingeniøruddtalelse fremgår bl.a.:

"Kære ..., tak for tilliden i forbindelse med en gennemgang af jeres ejendom, med henblik på at afklare den situation, som I står i efter køb af ejendommen på ... Jeg har fået adgang til tilstands-

rapporten på ejendommen med nr. ... med udløbsdato 9.maj 2019, og den geotekniske rapport dateret den 23-10-2020.

Der er yderligt oplyst, at der har været syn og skønsforretning mv. på ejendommen, ligesom der er udført 4 stk jordbundsundersøgelser forretninger med forskelligt resultat, alle efter I har overtaget ejendommen.

Som jeg ser det, er I efterladt i en situation, som er helt urimelig i forhold til de betingelser, som normalt er gældende i forbindelse med huskøb, og en situation som skulle forsvinde, ved indførelse af begrebet Tilstandsrapporter.

- 1) Der er en sætning på tilbygningen på 6,5 cm. På udvendigt nivellement, med fald ned mod det NV -hjørne. På indvendigt gulv er faldet 7 cm på en rettestok på 2 meter. Gulvet er ligeledes knækket på tværs under fliserne og der vokser planter ind i rummet i den åbning, som er fremkommet lang fundamentet.
- 2) Der er kraftig udvaskning af fuger på nordsiden af det udvendige murværk.
- 3) Der er manglende fugtspærre på fundamentet i den del af huset hvor gulvet ligger ca.30-40 cm under terræn. Det betyder opfugtning af de indvendige bygningsdele, med skimmel og fugt til følge. På nordsiden er der jorrdækning på murværket, som ingen beskyttelse giver mod indtrængende fugt i bygningsdelene.
- 4) Der er ligeledes konstateret, at de bærende stolper i tilbygningen er fjernet, således at det er vinduesrammerne som bærer taget.
- 5) Den håndværksmæssige udførelse er langt under middel.
- 6) Facaden mod syd er ligeledes med sætningsrevner.

Alle disse fejl er I forsikret imod, men I har endnu ikke modtaget hjælp fra jeres ejerskifte forsikringsselskab, og ej noget fra den pågældende konsulent, som har udarbejdet Tilstandsrapporten. Konsulenten vil være undskyldt i skjulte forhold. Ved skjulte forhold tager ejerskifteforsikringen over.

Ud over disse graverende fejl, som skal udbedres før I kan tage huset i brug som forventet, er der som nævnt konstateret uoverensstemmelser i de 4 stk. geotekniske rapporter som er udarbejdet af det samme firma [geoteknisk firma]. [Geoteknisk firmas] vurdering af jordbunden forekommer problematisk da man skriver i rapporten, at en forskydningsstyrke 60 kn/m² er ok. Normalt regnes med 70 kn/m² 'rimelig' lerjord. Der er her konstateret lerjord på ca. 1,5 m dybde, med fyldjord oven på. De 60 kn/m² som er nævnt i den geotekniske rapport vil muligvis være ok, hvis der er tale om leraflejringer, men da boreprøverne viser, at der er tale om fyld, forekommer vurderingen at være tvivlsom.

Konklusion:

Jeg vil anbefale jer, at I henvender jer til forsikringsankenævnet og får prøvet sagen her.

Jeg har gennem de 25 år, jeg har været en del af huseftersynsordningen som konsulent, aldrig set en sag, hvor man på denne måde efterlader en nye husejer i den situation, som I befinder jer i nu, og har gjort det gennem længere tid."

Af byggeteknisk notat af 7/10 2021 fremgår bl.a.:

"1. SÆTNINGSSKADER PÅ EKSISTERENDE HUS

...

Vurdering og anbefalinger

Det er min umiddelbare vurdering, ud fra de simple undersøgelser idag, at der er tale om sætningsskader.

Denne vurdering bakkes op af den geotekniske rapport, som beskriver en tvivlsom fundering, hvor der ikke er udgravet til bæredygtige lag.

En ting er selve fundamentet, som trods alt går dybt – *men ikke dybt nok* – noget andet er afrømningslaget under terrændækket, som ligger langt højere, og dermed med endnu større lag under sig med manglende bæreevne.

Jf. den geotekniske undersøgelse og rapport, har huset også sat sig ca. 5 cm i den aktuelle ende, som vi taler om.

Det er derfor min vurdering, at der er sket lokale sætninger på denne del af huset, (hermed ikke at udelukke andre områder). Og at dette har medført skader på både sokkel, murværk og ikke mindst gulvet i køkkenet. Skader som disse er ikke almindeligt forekommende for huse af lignende alder og stand.

Udbedring

At husejerne var bekendt med enkelte skadet klinker er en ting, men der er ikke blot tale om en simpel udskiftning af klinkerne her. Betondækket under er med største sandsynlighed flækket i større eller mindre grad, og det gør udbedringen her langt mere omstændelig.

Da jeg ikke kender de eksakte forhold under huset, kan jeg ikke specifikt angive alle de nødvendige understøbnings tiltag. Men det vurderes at der skal foretages lokale understøbninger af langsiden af huset her, samt en omlægning af terrændækket i køkken/alrummet, hvor underlaget enten graves ud til bæredygtige lag, eller at der etableres et selv bærende dæk.

Skaderne på gulvet og revnedannelser vurderes ikke at kunne udbedres med simple tiltag, da det fra det geotekniske firma vurderes at der foreligger fejlfunderinger. Ergo må fremadrettet sætninger forventes.

Arbejdet er omstændeligt, og der bør indhentes nærmere tilbud, bl.a. på baggrund af den geotekniske rapport.

...

SÆTNINGSSKADER PÅ TILBYGNING

...

Vurdering

Vurderingen her er reelt den samme som hovedhuset, og forholdet her er ligeledes bedømt og vurderet af det geotekniske firma. Der måles sætninger af hele huset med op til 5-6 cm, der ses revner og undersøgelserne af jordlagene viser igen at der ikke er lavet tilstrækkelig fundering.

Det er også tydeligt her, at klinkerne i tilbygningen er meget påvirket af sætninger og lignende, (fugt) og der måles indvendige afvigelser fra vandret på op til 5 cm. Ligeledes er gulvet meget bulende og skævt, sammen med læse klinker og udfaldne fuger.

Som jeg læser tilstandsrapporten står der intet om gulvbelægningen ude i denne del af huset, hverken om løse og hultlydende klinker, ej heller om manglende fuger og/eller skæve gulve.

...

Det er min vurdering, at der også her er nærliggende risiko for yderligere sætninger, og dermed kan forholdene ikke blot udbedres med lokale revneudbedringer og omlægning af klinkerne i tilbygningen. Igen er det fra det geotekniske firma konkluderet, at der også her er udført en ikke-tilstrækkelig fundering.

Anbefalinger og udbedring

Det anbefales at det geotekniske firma udarbejder en nærmere funderingsplan, men ellers antages det, at tilbygningen skal understøbes ned til bæredygtig jordlag, (ca. 0,5 meter).

På samme måde som i køkken/alrummet er det formodentlig også nødvendigt med en ombygning af terrændækket her. Dette er ud fra en vurdering af, at gulvet her også vil have større revnedannelser og manglende understøtning ned til bærende jordlag.

Alternativt kan det undersøges hvorvidt ... løsningen kan bruges her for gulvet her. Det bemærkes dog, at der er udlagt gulvvarme i området her.

...

FUGTPROBLEMER I YDERVÆGGE OG GULVE I TILBYGNING

...

Skimmelvækst

Der ses ganske tydelige plamager på væggene flere steder, og der er umiskendeligt tale om skimmelsvampevækst. Husejerne har efter sigende oplevet at få skimmelvækst på mange af deres møbler som har stået op ad væggene.

Husejerne har selv taget fat på væggene, og har undersøgt bagved, her også bagved radiatorer mv. hvor der er fundet tydelige tegn på misfarvninger og skimmelvækst.

...

Indtrængende fugt, (gulve under terræn)

Der kan måles forhøjet fugtindhold på det nederste af væggene stort set hele vejen rundt i tilbygningen. Fugtindholdet er væsentligt forhøjet, og der er derfor med største sandsynlighed tale om grundfugt i sokkel/ fundamenter, i kombination med reel fugtindtrængning fra selve delen under terræn.

Der kan ligeledes måles et forhøjet fugtindhold i gulvene, og særligt udtalt langs med ydervæggene.

...

Lav sokkel og terræn over murværk

I tillæg til det lavtliggende gulv i tilbygningen, forværres det hele af, at soklen udvendigt sågar er dækket af terrænet(!) Dette er for almindelige huse en alvorlig fejl der øger risikoen for vandindtrængning og fugtskader, men for rum der allerede ligger lavt i forhold til fugtsikringen er det katastrofalt.

...

Dette forhold, (ved den nordlige tilbygning) er heller ikke nævnt i tilstandsrapporten. Det er underligt nok, kun set på sydsiden, og kommenteret der, men det er som om man slet ikke har været omme på husets nordside.

For havde man set dette forhold, havde man ikke skrevet at der '*ikke konstateres tegn på skade eller usædvanlig opfugtning i murværk*'.

...

Manglende fugtsikring

Hverken indefra eller udefra kan der ses tegn på en fugtsikring. Hverken nederst ved bagvæggene, eller yderst ved skalmuren.

...

Nedbrudt murværk

I tillæg til alle de ovenstående forhold, så ses der også et skadet murværk generelt omkring tilbygningen, med ganske kraftigt udvaskede fuger adskillige steder.

Igen er forholdet ikke nævnt for den nordlige side, men påtalt på den sydlige side. Det er igen mit forsigtige bud, at den bygningssagkyndige ikke har været omkring og bagom tilbygningen mod nord. Der ses rigtigt nok mindre udvaskede fuger på sydsiden, men på nordsiden er forholdet langt mere udtalt; og skadet i en grad så der er nærliggende risiko for fugtindtrængning og skader på både skalmuren, men også på de bagvedliggende bygningsdele.

...

Vurderinger og anbefalinger

Tilbygningen mod nord er byggeteknisk fejludført i en grad der gør at det må overvejes hvor vidt det kan betale sig at renovere den. Udbedringsløsninger findes, men sammenholdt med de store udgifter til underfundering og nye terrændæk, sammenholdt med behovet for etablering af fugtspærrere i ydervæggene (og eventuelt på gulvet hvis man ikke ændrer hele terrændækket) skal det gennemtænkes grundigt, hvad man agter at bruge penge på.

Udbedring

Udbedringerne, (hvis man ser bort fra en nedrivning og ombygning) vil handle om at sikre gulvet ved at etablere et nyt og velfunderet terrændæk, hvor man samtidig etablerer en fugtspærre i ydervæggene.

Fugtspærren kan skæres ind i bagvæggen indefra, ved at tage en ½-1 meter ad gangen. Denne fugtspærre skal som minimum dække bagvæggen, men der bør også etableres en fugtspærre under skalmuren.

Skifter man ikke terrændækket ud, kan/skal der etableres en svær fugtmembran på gulvet, som da også føres op ad bagvæggene, for at sikre mod fugten i soklen/fundamentet.

Væggene skal renses for løstsiddende puds og skimmelsvampe, afsluttes med en sanering.

På væggene, (evt. uden på den nederste fugtspærre) skal der monteres fugtadaptive isoleringsplader, (minimum 50 mm) så kuldebroerne elimineres i sokkelområdet. Pladerne skal dog føres op til loftet, for at undgå en kant midt i rummet.

Arbejdet kræver installationsarbejder af vvs- og elinstallatører som flytter hhv. radiatorer og stik-kontakter.

Udvendigt skal murværket renoveres og udbedres. Terrænet omkring tilbygningen skal omlægges, så det bliver sænket ca. 10 cm under sokkeloverkant, og udføres så vand ledes væk fra huset.

Ovenstående må ikke tages for en udtømmende projektering. Dette skal der udarbejdes af rådgiver til brug for udbud.

Af rapport af 17/5 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører vedrørende tilbygningen fremgår bl.a.:

"VURDERING OG KONKLUSION

I det følgende har vi ikke taget stilling til, hvorvidt de enkelte forhold måtte være dækket af en gældende forsikring, men undersøgelsesresultaterne og vores vurderinger kan danne baggrund for en sådan afgørelse.

Forhold c)

Nordvendt murværk under hældende terræn med fald ind mod murværk

Flisebelægning har stedvis fald mod bygningen og er placeret op til 50 mm **over** sokkelhøjde. Forholdet afviger fra normal byggeskik (typisk 15 cm fri sokkelhøjde) og opfylder ikke bygningsreglementets minimumsbetingelser på opførelsestidspunktet eftersom dagældende bygningsreglement angiver i kap. 7.2 stk. 1 at; *'Terræn skal gives tilstrækkeligt fald bort fra bygninger, eller der skal træffes andre foranstaltninger til bortledning af overfladevand'*. Videre i kap. 7.6 stk. 3 anføres at; *'Ydervægge og fundamenter skal indtil 150 mm over terræn og 100 mm over terrasser konstrueres og udføres således, at der ikke kan opstå skader som følge af fugt fra terrænet'*

Forholdet udgør en markant risiko for opfugtning af ydervæggen med deraf følgende risiko for følgeskader i form af indvendige fugtproblemer, mikrobiel vækst samt øget ældning og nedbrydning af murværk i form af frostskaade, forvittringer, korrosion af murbindere mv. Forholdet vurderes at have været tilstedet på overtagelsestidspunktet.

Forhold d)

Større område med udfaldende fuger og forvitrede mursten i nord- og østvendte facader

I den østvendte facade generelt forekommer fugerne at være i så ringe forfatning, at der må forventes at være nærliggende risiko for skader. Mørtelfugerne i den nordvendte facade er generelt mindre medtaget, om end der lokalt er områder hvor reparation og vedligehold er påkrævet. Qua nordfacadens orientering (mindre vindudsat) samt udhænget på cirka 15 cm forventes risikoen for følgeskader ikke at være nærliggende.

Forholdet udgør en risiko for opfugtning af ydervæggen med deraf følgende risiko for følgeskader i form af indvendige fugtproblemer, mikrobiel vækst samt øget ældning og nedbrydning af murværk i form af frostskaade, forvittringer, korrosion af murbindere mv.

Henset til skadesbilledet, og vores erfaringer med murværk, er det vores vurdering af forholdet/skaden har været til stede på overtagelsestidspunktet

Forhold e)

Manglende fugtspærre (og manglende kapillarbrydende lag)

Gulve

Kun værelse 1 har organisk gulvbelægning som udløser behov for fugtmembran mod betonpladen. Noget tyder på at den nu fjernede laminatgulvsbelægning + folie har fungeret som dobbelt fugtsikring med deraf risiko for opfugtning af det mellemliggende lag med mikrobiel aktivitet og lugtgener til følge. Der er vores vurdering af den originale filtdug under bøjleparketgulvet, er en type med indbygget fugtmembran, hvorfor konstruktionen er udført som en gængs og tidstypiske gulvbelægning.

I forhold til evt. manglende kapillarbrydende lag under gulvene, er der ved punktscanninger målt 11-26 (tælleantal) med en neutronkildemåler, hvilket kan omsættes til *normalt-* til *svagt forhøjet* fugtniveau. De højeste måleværdier registreres i værelse 1, altså værelset uden gulvvarme og dermed et reduceret nedadrettet damptryk samt uden mulighed for overfladediffusion til rumluft.

ten pga. den indbyggede fugtmembran. Det svagt forhøjede fugtniveau i terrændæk i værelse 1 kan derfor med al sandsynlighed tilskrives sideværts indtrængende fugt langs de fugtige sokkelkanter samt den ovenfor omtalte reducerede fugtdynamik. På det foreliggende undersøgelsesgrundlag er der således ingen indikationer på, at det kapillarbrydende i tilbygningens terrændæk hverken er utilstrækkelig eller manglende.

Vægge

Der er indbygget en horisontal fugtspærre i ydervægge i form af en murpap. Denne er dog placeret 45 cm over gulvhøjde og overpudset af 20 mm mørtel. De nedre cirka 45 cm (± 10 cm) af alle ydervægge er derfor ikke tilstrækkelig fugtsikret (se blå stregmarkeringer på bilag 2).

Forholdet udgør en risiko i forhold til mikrobiel vækst, deformation og nedbrydning. Forholdet vurderes at have været tilstedet på overtagelsestidspunktet

Forhold f)

Fugt og skimmelproblemer

Eftersom tilbygningen ikke henstod i normal brugstilstand på grund af igangværende renovering, manglende anvendelse, rengøringsniveau mv. var det ikke muligt at udtage retvisende prøver fra indemiljøet i forhold til nærmere kvalitativ- og kvantitativ bedømmelse af luftbårne skimmelsvampforekomster. Henset til fugtudbredelsen samt tegningerne fra de tidligere begroninger vurderer det, at indeklimaet er forringet i et niveau som i nævneværdig grad nedsætter brugsværdien.

I forhold til eksponering af skimmelsvampe er det dog vigtigt at fremhæve at viden om sammenhænge mellem eksponeringens størrelse og helbreds påvirkning hos mennesker er sparsom. Der kan derfor ikke opstilles videnskabeligt fuldt underbyggede retningslinjer eller grænseværdier for, hvor længe ophold i bygninger med forskellige grader af fugt og skimmelsvampevækst er uproblematisk. Helbredsproblemerne varierer endvidere alt efter, om personer tilhører en særlig følsom gruppe eller ej.

Eftersom årsagen til opfugtningerne også har været til stede på overtagelsestidspunktet, må det på tilsvarende vis formodes at indeklimaet også har været negativt påvirket. Bemærk at en andel af væksten er/har været skjult bag indbo, løstsiddende tapet, og/eller bag fast inventar."

Nævnet har fået forelagt sagsnotat af 9/6 2022 og supplerende bemærkninger fra OBH Rådgivende Ingeniører.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Hvad er omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningerne og vvs-installationerne ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller det fremgår af el-installationsrapporten, at elinstallationerne ikke er gennemgået af en sagkyndig.

Forsikringen dækker endvidere ikke forhold, som der er taget forbehold for på policen. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de er en del af en undersøgt bygning.

Ankenævnet *for* Forsikring

25.

97179

3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

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

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

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1966 og tilbygget i 1977. Klageren overtog ejendommen den 26/4 2019 og har herefter anmeldt en række skader til selskabet. Klageren kræver, at selskabet anerkender, at forholdene udgør dækningsberettigende skader. Han kræver endvidere, at selskabet dækker udgifter til advokat og teknisk bistand samt genhusning.

Selskabet har blandt andet anerkendt at dække revne i sokkel/gennem bryggersvæggen i hovedejendommen. Efter at sagen er indbragt for nævnet har selskabet også anerkendt at dække forhold ved østvendt gavl i tilbygningen, fugt- og skimmelproblemer, herunder etablering af nødvendige og tilstrækkelige fugtsikringstiltag vedrørende indvendige vægge i tilbygningen og nødvendige og rimelige udgifter til opmagasinering af møbler i container i forbindelse med skadeudbedringen. Selskabet har afvist yderligere dækning.

Ankenævnet for Forsikring

27.

97179

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk.

3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører mange og ganske komplekse byggetekniske forhold, herunder erstatningsopgørelsen af anerkendte forhold, at sagens bilagsmateriale og parternes korrespondance har haft en særdeles omfattende karakter, og at klageren under nævnssagen er kommet med nye krav. Nævnet finder på den baggrund, at der er behov for, at der i sagen dels foretages syn og skøn efter retsplejelovens regler, som kan klarlægge de faktiske omstændigheder, dels at den udmeldte syn- og skønsmand vil kunne afgive supplerende mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen

Ankenævnet *for* Forsikring

28.

97179