

Ankenævnet for Forsikring

Den 16. november 2022 blev i sag nr. 97320:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basis dækning. Den forsikrede bygning er opført i 1935. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2020 på baggrund af tilstandsrapport af 2/7 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
...		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er revnedannelser i murværk. Note: Årsagen vurderes at være sætninger. revner vil kune optræde igen efter evt raparation.
	K2	Murværk er med skårede sten, særligt i nordgavl. I murværk er der forvitrede mørtelfuger og ved husets hjørne mod indkørslen er der skårede sten.
	K2	Inddækningslister om vinduer 1. sal er mønede og enkelte under nedbrydning, særligt vindue mod have.
	K3	Der mangler fugning om den indlejrede planke ved bygningens nordøst hjørne. Note: Der er risiko for vandindtrængning og skadelig opfugtning af bygningsdelen.
	K2	I østfacade er der områder med forvitrede fuger.
...		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Soklen er med afskalninger ved indkørsel.
	K2	Sokkel er med revner forløber videre op i murværket og i gesims. Note: Årsagen vurderes at være sætninger. Henset til husets alder vurderes det at sætningerne er klinget af og at revner ikke vil udvikle sig nævneværdigt.

...

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner

K1

Gulvbelægning er lagt på et ujævnt bræddeunderlag og gulvene hælder. Gulve er stedvist eftergivende.

Note: Let ujævne, knirkende og fjedrende gulve er almindeligt forekommende i ældre bygninger

I klageskema af 21/9 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen omhandler flg. punkter:

- Sætningsskader i facade samt hovedskillevæg
- Underdimensioneret jernbjælke i stueetage
- Knækkede træbjælke(r) i etageadskillelse

Jeg købte huset 1/9-2020 og opdagede at gulvene hældte unaturligt meget på 1. salen og undersøgte årsagen. Tidligere ejer har fjernet en bærende væg i stueetagen og opsat en jernbjælke for at bære 1. salen. Det viser sig dog at en bærende træbjælke i etageadskillelsen er knækket, samt at den bærende jernbjælke er voldsomt underdimensioneret. Dertil opdages der voldsomme sætningsskader i stuevæg og kældervæg, da vægbeklædning fjernes.

Jeg melder sagen til Dansk Boligforsikring, og vi aftaler at jeg får lavet en rapport fra en bygningsingeniør der viser de statiske forhold. Han anbefaler bl.a. jordbundsprøver, sådan at der kan efterfunderes til fast bund, at jernbjælken udskiftes fra en HEB100 til en IPE200, at murene repareres og at samtlige bærende bjælker i etageadskillelse blotlægges, sådan at skader kan registreres og defekte træbjælker forstærkes.

Vi søger om at få gennemført ingeniørens anbefalinger, hvilket vi ikke kan nå til enighed om, derfor klager jeg til jer, da der nu snart er gået et år, hvor min familie inkl. børn bor i et hus med huller i gulvene og en 1. sal som vi ikke kan benytte, da der er risiko for sammenstyrtning.

Vedhæftet er:

- Ingeniørens rapport
- Mailkorrespondance med ingeniøren (Tillæg til rapporten efter opmålinger af gulv)
- Tilstandsrapporten

Hvis det ønskes, eftersender jeg gerne hele mailkorrespondancen mellem undertegnede og Dansk Boligforsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Der er opnået enighed om:

- I forbindelse med efterfunderingen af hovedskillevæg skal murværk i stue blotlægges og revnede sten udskiftes og nedbrudte fuger repareres
- Knækket træbjælke forstærkes, så træbjælkelaget opnår den oprindelige styrke og stivhed
- Udskiftning af eksisterende jernbjælke til en IPE200 og brandsikring samt reetablering af loft
- Reetablering af lerindskud samt tidssvarende isolering
- Tilpasning af dør mellem værelserne på førstesal

Der er ikke opnået enighed om:

- Udførsel af lokal frigravning ned til underkant af fundament og vurdering af kvaliteten af jorden under funderingsniveau udført af en geotekniker
- Generel udførsel af efterfundering til fast bund
- Facader forstærkes med indrillede rustfri armeringsjern i ca. hver 3. liggefuge
- Revnede sten i facaden udskiftes og nedbrudte fuger reparerer
- Hovedskillevæggen understøbes til fast bund
- I forbindelse med efterfunderingen af hovedskillevæggen skal murværket i kælder og førstesal blotlægges og revnede sten udskiftes og nedbrudte fuger reparerer
- Alle bjælker i etageadskillelsen blotlægges, så alle skader kan registreres og evt. flere skadede træbjælker forstærkes, så træbjælkelagene opnår den oprindelige styrke og stivhed
- Opretning af gulvbrædder på førstesal
- Nyt gulv (samt paneler) i værelserne på førstesal, hvis det ikke kan genlægges
- Malerarbejde: loft og vægge i stueplan samt vægge på førstesal
- Genhusning under udførsel af reparation."

Selskabet har i brev af 1/11 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører flere forhold ved en jerndrager i stueplan, som er indsat ved nedrivning af en bærende væg. DBF har tilbudt dækning af flere forhold vedrørende jerndrageren samt forhold ved kælders hovedskillevæg og en flækket bjælke på første sal og opgjort erstatning i henhold til indhentede tilbud og på baggrund af skøn fra besigtigelseskonsulenten.

Klager mener, at der er flere forhold, som skal dækkes under ejerskifteforsikringen, som DBF har afvist under henvisning til, at de ikke er nødvendige for arbejdets udførelse, da det ikke lever op til skadebegrebet i forsikringsbetingelserne, og da det går ud over dækningsomfanget af undersøgelsesomkostninger under ejerskifteforsikringen.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. september 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 12. september 2020 anmelder klager en underdimensioneret jerndrager i stueplan til understøttelse af væg på første sal. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**.

Den 29. september 2020 besigtiger DBF forholdet med den underdimensionerede jerndrager. Besigtigelsesnotat med fotos fremlægges som **bilag C**.

Klager anmelder den 4. oktober 2020, at en bjælke under gulv på 1. sal er flækket. Skadeanmeldelse 2 fremlægges som **bilag D**.

Den 19. oktober 2020 besigtiger DBF forholdet med den flækkede bjælke på 1. sal. Besigtigelsesnotat 2 fremlægges som **bilag E**. I forbindelse med besigtigelsen af den flækkede bjælke anmelder

klager på stedet en porøs undermuring af førnævnte jerndrager, som besigtigelseskonsulenten også undersøger.

Den 15. december 2020 afviser DBF dækning af den underdimensionerede jerndrager. Skadebehandleren oplyser, at der ikke er tale om en nedbøjning af særlig karakter (3-4mm), og at gulvets ujævnhed på 1. sal i øvrigt er anmærket i tilstandsrapporten.

Den 8. januar 2021 tilbyder DBF dækning af den flækkede bjælke på 1. sal. Derudover tilbyder DBF dækning af de porøse undermuringer under jerndrageren i samme dækningstilsagn. I forbindelse med indhentning af tilbud på undermuringen fremsender klager en rapport fra klagers ingeniør med beregninger for understøtning af jerndrager. Ingeniørrapporten er fremlagt af klager. DBF har dækket undersøgelsesomkostningerne.

I ingeniørrapporten af den 14. februar 2021 fremgår det, at der i kældervæggen umiddelbart under skillevæggen med jerndrageren i stueetagen, er sætningsrevner. Derudover konkluderer ingeniøren, at der er tegn på revnedannelser i murpillerne under jerndrageren i stueetagen (som DBF allerede på dette tidspunkt har tilbudt dækning til udbedring af, jf. dækningstilsagn af den 8. januar 2021).

Klagers ingeniør oplyser endvidere, at hovedskillevæggen skal understøbes til fast bund, facader skal forstærkes med armeringsjern, bjælkelag i etageadskillelser skal blotlægges og forstærkes og gulvbrædder på 1. sal skal optages og oprettes.

På baggrund af de nye oplysninger og forhold i klagers ingeniørrapport foretages der en genbesigtigelse af ejendommen den 9. marts 2021. Besigtigelsesnotat 3 med fotos fremlægges som **bilag F**.

DBF tilbyder dækning af revne og løse mursten i væghjørnet i kældervæg, som bærer væghjørnet i stuen, hvor ståldrageren er indmuret, jf. dækningstilsagn af den 19. marts 2021.

Den 30. marts 2021 tilbyder DBF dækning af revne midt på hovedskillevæg i kælder efter drøftelse mellem klagers ingeniør og besigtigelseskonsulenten. Derudover bliver ingeniøren og besigtigelseskonsulenten enige om, at det ikke er nødvendigt at fundere yderligere under revnen midt på væggen, såfremt revnen blev repareret, som der dermed gives dækning til.

Den 12. april 2021 vender klager tilbage og oplyser, at jerndrager i loftet i stueplan ikke er i den dimension, som først antaget i ingeniørrapporten af den 12. februar 2021.

Sagen er på dette tidspunkt påklaget til DBF's interne klageafdeling, og den klageansvarlige tilbyder den 12. maj 2021 dækning af udgifter til udskiftning af jerndrageren.

Den 9. september 2021 opgør DBF's klageansvarlige erstatningen for udskiftning af jerndrager medregnet reparation af loft og opmuring af false i henhold til fremsendt tilbud. Derudover opgøres en erstatning af udskiftning af den flækkede bjælke og diverse reparationer af revner i kældervæggen medregnet tilpasning af dørblade og optagning og genlægning af gulv i et nødvendigt omfang på 1. sal på baggrund af et skøn fra besigtigelseskonsulenten, da klager har fremsendt tilbud på arbejderne, som ikke er specificeret, og som indeholder arbejder, som forsikringen ikke kan til-

byde dækning for (herunder blandt andet opretning af etageadskillelse på første sal samt optagning og lægning af nyt gulv i to værelser på 1. sal).

Tilbud fremlægges som **bilag G** og mail af den 26. marts 2021 fra besigtigelseskonsulenten med skøn af udbedringsomkostninger som **bilag H**.

For at finde en mindelig løsning på sagen, har den klageansvarlige fra DBF tilbudt kun at fratrække én selvrisiko à 5.000 kr. for de tre forhold vedrørende de to revner i kældervæggene samt den flækkede strøer på 1. sal.

Korrespondancen fremlægges som **bilag I**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at ingeniørens forslag til afhjælpning i rapport af den 14. februar 2021 dækkes af ejerskifteforsikringen. Rapporten er fremlagt af klager. Afhjælpningsforslagene vedrører undersøgelse af jordbunden, fundering af hovedskillevæg til fast bund, udbedring og forstærkning af facader med sætningsrevner, eftergåelse af etageadskillelser og kældervægge for yderligere revner og genopretning heraf, genopretning af gulv på 1. sal, udskiftning af gulv på 1. sal, malerarbejde og genhusning.

Det påhviler klager efter almindelige forsikringsretlige principper at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2020 var forhold ved hovedskillevæggen, som udgjorde en dækningsberettigende skade. Ligeledes påhviler det klager at bevise, at forholdene på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et halvt dobbelthus i to etager i mursten med træetagedæk fra 1935. Huset er udført med punktfundamenter i beton.

For overskuelighedens skyld tages hvert krav i punkter nedenfor:

1. Frigravning og vurdering af jordbunden af geotekniker
2. Ekstrafundering til fast bund
3. Revner i facaden
4. Understøbning af hovedskillevæg
5. Eftergåelse af murværk i kælder og første sal samt blotlægning af etageadskillelser for at eftergå stabiliteten.
6. Blotlægning af bjælker i etageadskillelse og forstærkning af etageadskillelse
7. Opretning af gulv på 1. sal
8. Udskiftning af gulv på 1. sal
9. Malerarbejde på loft og vægge i stueplan samt vægge på 1. sal
10. Genhusning

Indledningsvist kan det oplyses, at DBF er af den opfattelse, at den tekniske udredning under skadebehandlingen generelt er foregået i tæt samarbejde mellem selskabets besigtigelseskonsulent og klagers ingeniør for at finde en tilfredsstillende udbedringsmetode og for at få afdækket de forskellige forhold fyldestgørende. Under sagens behandling er der fra klager eller fra klagers in-

ingeniør ikke stillet krav om yderligere undersøgelser, ligesom flere af de i ingeniørens rapport af den 14. februar 2021 anførte forhold ikke tidligere har været foreholdt DBF særskilt.

Mange af kravene fra klager er derfor forhold, som ikke tidligere er berørt af skadebehandleren og den klageansvarlige, hvorfor det også er DBF's opfattelse, at flere af kravene ikke kan være genstand for behandling ved Ankenævnet for Forsikring jf. nævnets vedtægter § 4, stk. 3, 1. pkt.

Frigravning og vurdering af jordbunden af geotekniker

Klager kræver, at der udføres lokal frigravning ned til underkant af fundament og vurdering af kvaliteten af jorden under funderingsniveau udført af geotekniker. Klagers krav følger angiveligt af ingeniørens rapport af den 14. februar 2021, hvor ingeniøren kommer med forslag til afhjælpning af forholdene med revner og stabilisering af huset.

I henhold til klagers ingeniørs rapport er årsagen til revner i facaden og skillevægge, at der er funderet på bløde sætningsgivende lerlag eller opfyld.

Besigtigelseskonsulenten besigtigede husets facade den 8. marts 2021. Konsulenten kunne ved besigtigelsen se flere revner på facaden af ældre karakter. Ved besigtigelsen kunne der ikke ses tegn på aktive sætninger af betydning.

Det er derimod besigtigelseskonsulentens vurdering, at nedbøjninger i bjælkelag på 1. sal og jerndrager i stuen og revner i undermuring i stueplan skyldes, at man har udskiftet en bærende væg i stuen med jerndrageren.

Huse fra 1935 har almindeligvis gennemgået et sætningsforløb siden husets opførelse med sætningsrevner til følge, men husene har oftest også konsolideret sig i dag, da størstedelen af sætningsforløbet sker indenfor husets første 10 leveår.

Henset til husets alder (1935), og at der ikke ses aktive revner i facaden, er det DBF's opfattelse, at klager ikke har antageliggjort, at der er grundlag for at lave undersøgelser af jordbunden.

Fundering af hovedskillevæg til fast bund

Klager kræver, at hovedskillevæggen skal efterfunderes til fast bund i henhold til klagers ingeniørs besigtigelsesrapport.

Den 26. marts 2021 foretog besigtigelseskonsulenten en telefonisk samtale med ingeniøren på opfordring fra klager. Her oplyser besigtigelseskonsulenten, at han og ingeniøren blev enige om, at det ikke var nødvendigt at ekstrarfundere, da revnen midt på væggen i kælderen ville blive forstærket. Se bilag H.

Den 30. marts 2021 oplyser skadebehandleren om enigheden mellem ingeniøren og besigtigelseskonsulent til klager. Se bilag I, side 11.

Klager oplyser efterfølgende i mail af den 28. juni 2021, at klagers ingeniør efterfølgende har fortrudt sin aftale med besigtigelseskonsulenten, da det er konstateret, at de aktuelle koter viser en forskel på niveauet ved den fælles gavl og ved skorstensvæggen. DBF har ikke modtaget dokumentation for de aktuelle koter, som ingeniøren har konstateret.

Som det er beskrevet ovenfor, påhviler det klager at godtgøre, at fundering af hovedskillevæggen til fast bund er nødvendigt for at udbedre revnerne i kældervæggene, hvilket klager efter DBF's opfattelse ikke har gjort.

Der er derfor ikke grundlag for at foretage ekstra fundering af skillevæggene på nuværende tidspunkt, og forholdet bør derfor afvises.

Revner på facader

Klager kræver, at revner i facaden skal forstærkes med indrillede rustfri armeringsjern i cirka hver tredje liggefuge på tværs af revnerne i henhold til klagers ingeniørs rapport.

Besigtigelseskonsulenten registrerer ved sin besigtigelse den 8. marts 2021, at der er revner i murværket på facaderne af huset. Konsulenten vurderer, at der ikke er aktive sætninger i murværket, og at revnerne er stationære.

I tilstandsrapportens punkt 2.1. er det anmærket, at der er revner i murværket. Forholdet har fået en K2-anmærkning. Revnerne har karakter af en alvorlig skade, som medfører svigt i bygningsdelen indenfor en overskuelig tid. Det er derudover også noteret i anmærkningen, at revnerne vil optræde igen efter eventuel reparation. Forholdet er dermed ikke klart forkert beskrevet, og klager har haft mulighed for at vurdere revnernes omfang inden køb af ejendommen.

Forhold der er anmærket i tilstandsrapporten, kan ikke dækkes af ejerskifteforsikringen, jf. punkt 4.1 i forsikringsbetingelserne.

Kravet bør derfor afvises.

Understøbning af hovedskillevæg

Det formodes, at der her menes fundering af væggene, herunder blandt andet hovedskillevæggen, og der henvises derfor til forhold 2.

Blotlægning af murværk i kælder og første sal og udskiftning af revnede sten og nedbrudte fuger

Klager kræver, at murværk i kælder og første sal blotlægges og gennemgås for revnede sten og nedbrudte fuger.

Ved besigtigelserne af både besigtigelseskonsulenter og klagers ingeniør er det ikke registreret, at der skulle være et generelt problem med væggene i kælderen og på første sal ud over, hvad der allerede er fremlagt og dækket af forsikringen. Konsulenterne har ved deres besigtigelser ikke registreret forhold ved væggene, som adskiller sig fra andre vægge og murværk af samme alder og stand, og der er derfor ikke grundlag for at blotlægge alle vægge i kælder og 1. sal.

Klager har ikke antageliggjort, at der skulle være forhold ved væggene i kælder og 1. sal, som gør, at DBF skal blotlægge murværk i kælder og på 1. sal, og forholdet bør derfor afvises.

Blotlægning af bjælker i etageadskillelse til skaderegistrering og forstærkning af bjælkelag

Klager kræver, at bjælker i etageadskillelse blotlægges, så der kan registreres skader.

Ved besigtigelserne er der ikke registreret revner i lofter eller gulve generelt, som skulle indikere, at etageadskillelserne generelt skulle have et problem med underdimensionering. I den første

anmeldte sag ved DBF er der tale om en jerndrager, der er sat op, efter man har fjernet en bærende væg, og denne jerndrager har vist sig at være underdimensioneret (som DBF også har tilbudt dækning til udskiftning af).

Ved besigtigelsen af den flækkede bjælke på første sal har konsulenten derudover registreret, at der er tale om den oprindelige etageadskillelse, og at årsagen til skaden på bjælken er udskiftningen af væggen til jerndrageren i stueetagen og altså ikke en generel underdimensionering af etageadskillelserne.

Klager har derfor ikke påvist eller antageliggjort, at der er forhold ved etageadskillelserne eller strøer/bjælker, som skulle indikere, at disse er underdimensionerede eller generelt er skadede.

At ingeniøren i sin rapport af den 14. februar 2021 - uden at kunne konstatere fejl eller revnedannelser ved etageadskillelserne - oplyser, at etageadskillelsen skal gennemgås, kan ikke føre til andet resultat.

Kravet bør derfor afvises.

Opretning af gulvbrædder på 1. sal

Klager kræver, at gulvet på 1. sal oprettes. Det er af besigtigelseskonsulenten konkluderet ved besigtigelsen af den 29. september 2020 (besigtigelse 1), at gulvets bæreevne ikke er væsentlig svækket trods skævheden i gulvet, og der er derfor ikke tale om en skade i forsikringens forstand.

Det er derfor ikke nødvendigt at oprette gulvet på 1. sal i forbindelse med udbedring af den flækkede strøer, og kravet bør derfor afvises.

Derudover kan det nævnes, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten punkt 7.1.

Det forhold, at DBF har tilbudt at dække tilpasning af døren på 1. sal til 3.500 kr. kan ikke føre til det resultat, at det er nødvendigt at oprette gulvet på 1. sal.

Udskiftning af gulv på 1. sal

I henhold til mail af den 9. september 2021 fra DBF's klageansvarlige har DBF tilbudt dækning til forstærkning af den flækkede bjælke, hvilket indebærer optagning og genlægning af gulv i det omfang, det er nødvendigt i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5.2.

Det er ikke nødvendigt at optage og genlægge gulvet i begge værelser på 1. sal for at forstærke den flækkede bjælke i gulvet, og kravet bør derfor afvises.

Malerarbejde

Klager kræver, at loft og vægge i stueplan samt vægge på første sal malerbehandles. DBF har tilbudt dækning til udskiftning af jerndrager i stue, undermuring under jerndrager og forstærkning af den flækkede bjælke på 1. sal.

I det omfang det er nødvendigt med malerbehandling rundt om det beskadigede, kan DBF tilbyde dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5.2. Klager opfordres derfor til at indhente tilbud på partiel malerbehandling rundt om det beskadigede.

Det er svært at se det nødvendige i malerbehandling af alle vægge på første sal samt lofter og vægge i stueetagen. Kravet bør derfor begrænses til partiel malerbehandling.

Genhusning

I henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.3. kan der tilbydes dækning af genhusningsomkostninger, såfremt de dækningsberettigede forhold gør huset ubeboeligt under udførelse af udbedringen.

Udskiftning af jerndrager, forstærkning af bjælke på 1. sal og udbedring af revne i kælder vurderes ikke at gøre huset ubeboeligt under udbedringen, da udbedringen foregår i ét rum ad gangen.

Kravet bør derfor afvises.

DBF har i et forsøg på at finde en mindelig løsning i sagen tilbudt klager at se på omkostningerne ved genhusning, såfremt det kunne føre til en afslutning af sagen. Det er DBF's opfattelse, at omkostningerne til en beboelsesvogn med tilslutnings- og afmonteringsudgifter i en måned vil beløbe sig på 8.000 kr. inkl. moms, hvorfor DBF kan tilbyde en forhøjelse af erstatningen på dette beløb."

Klagerens advokat har i brev af 12/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Min klient har overfor Dansk Boligforsikring A/S anmeldt følgende forhold:

- Bærende jerndrage i stueetagen er underdimensioneret.
- Bjælker og muligvis strøer i gulvkonstruktionen på første sal med væsentlig nedsat bæreevne og hældning og nedbøjning af gulv med ca. 50 mm.
- Betydelige omfattende sætningsrevner i indvendige vægge.
- Samlet indebærer de konstruktionsmæssige forhold, at bæreevnen af ejendommens konstruktioner er kritisk og væsentligt svækkede.

Dansk Boligforsikring A/S har afvist at foretage yderligere og dermed tilstrækkelige undersøgelser, for eksempel afvist fuldstændig undersøgelse af bjælker og strøer i etageadskillelsen på første sal, samt undersøgelse af geotekniske forhold i forbindelse med fundament.

Min klients rådgiver civilingeniør ..., har afgivet supplerende udtalelser, hvoraf det fremgår, at disse undersøgelser skal foretages for i tilstrækkelig grad at kunne vurdere hvorledes de alvorlige skader afhjælpes. Kopi af supplerende udtalelse.

Håndværker har afvist at afgive tilbud på udbedring efter oplysning om ejendommens konstruktionsmæssige forhold og manglende vurdering af konstruktionernes bæreevne.

Forholdene om underdimensioneret jerndrager i stueetage, forholdene omkring bjælkelag og strøer i etageadskillelsen på første sal samt de efterfølgende konstaterede omfattende sætningsrevner i indvendige vægge, er ikke beskrevet i den udarbejdede tilstandsrapport af 2. juli 2020.

Samtlige anmeldte forhold er omfattet af forsikringsdækningen og defineret som skader under henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, skader og fysiske forhold, der indebærer en nærliggende risiko for skader og som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i god og vedligeholdt stand.

Det har endvidere ikke for min klient været muligt at indhente et tilbud på udbedring som ovenfor anført.

Der skal således dels foretages tilstrækkelig sagkyndig vurdering af skaderne, vurdering af årsag, hvorefter det vil være muligt at vurdere, hvorledes der kan ske tilstrækkeligt afhjælpning og indhentes tilbud på omkostningerne i forbindelse med afhjælpning."

Selskabet har i brev af 25/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"På foranledning af klager har DBF genbesigtiget klagers ejendom med en geotekniker, som har undersøgt jordbundsforholdene under ejendommen til brug for at vurdere, hvorvidt revnen i midterskillevæggen i kælderen og revner på facaderne er opstået som følge af kritisable jordbundsforhold. Geoteknikeren er udpeget af klagers advokat og accepteret af DBF.

I den geotekniske rapport, som fremlægges som **bilag J**, er der foretaget et indledende nivellément, 3 håndboringer samt efterfølgende laboratoriearbejde for at fastslå jordens materialer og sedimenter samt vurdere, hvorvidt de konstaterede revner er opstået som følge af jordbundsforholdene, og hvorvidt de fortsat er aktive.

Geoteknikeren vurderer, at de trufne aflejringer ikke vurderes at afstedkomme sætninger i husets fundamenter. Geoteknikeren henviser især til husets alder som en indikation af, at de sætninger, der måtte være opstået tidligere, er stabile nu. Derudover vurderer geoteknikeren, at det udført sokkelnivellément viser beskedne koteforskelle og dermed ikke indikerer betydelige sætninger som følge heraf.

Besigtigelseskonsulenten undersøgte ved besigtigelsen endvidere skævheder i gulvet, som klager har udført en skitse over. Skitse fremlægges som **bilag K**, og besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag J**.

Besigtigelseskonsulenten konstaterer ved besigtigelsen, at gulvet er højest i knudepunktet mellem stue, køkken og repos, og at der er fald på gulvet i køkken mod det udvendige hushjørne. Ved køkkenelementerne ses ingen skader eller revner. Begge døre i køkkenet tager på i overkarmen.

I kælderen måles koter på gulve ved hovedskillevæggen til niveauforskel på 3 mm.

Besigtigelseskonsulenten konkluderer på baggrund heraf, at skævhederne i gulvene er opstået ved lægning af gulvene ved opførelsen af huset, og at dørene i køkkenet stemmer mod overkarmen grundet en overligger i træ, der har en mindre nedbøjning. Gulvene ses derfor ikke at være skæv som følge af nyligt opståede sætninger eller komprimeringer fra jorden.

På baggrund af den udførte rapport og det supplerende besigtigelsesnotat fra besigtigelseskonsulenten er det dermed DBF's opfattelse, at det fortsat ikke er påvist, at de konstaterede revner i ejendommen eller skævheder på gulvene skyldes fejlfundering eller jordbundsforholdene. Særlig henset til ejendommens alder er det heller ikke godtgjort, at der er nærliggende risiko for yderligere sætninger i ejendommen, som går ud over, hvad man må forvente, sammenlignet med lignende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Særligt skævhederne i gulvene i stueetagen ses at være af ældre dato, da køkkenet fremstår uden revner eller skader, hvilket ville være opstået såfremt sætningerne var aktive, hvorfor der ikke er grundlag for at konkludere, at der er tale om aktive sætninger.

Har klager haft udgifter i forbindelse med destruktive indgreb foretaget af geoteknikerens undersøgelser, dækkes disse af DBF.

Klagen bør derfor, ud over hvad DBF allerede har dækket beskrevet i tidligere klagesvar, afvises."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 23/8 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Det fremgår af brev af 24. juni 2022, at Dansk Boligforsikring A/S, ikke kan erkende de statistiske beregninger og konklusioner, som det fremgår af den, at min klient, indhentede rapport. Jeg skal anmode om, at Forsikringsselskabet straks tager stilling til, hvorvidt beregningerne kan anses for korrekte og kan lægges til grund, eller om Forsikringsselskabet bestrider beregningerne, således at der må indhentes nye statistiske beregninger.

Den af min klient udarbejdede oversigt med tilhørende billedokumentation og notater fremsendes direkte til Dansk Boligforsikring A/S, for at undgå eventuel forvanskning af opsætninger undervejs. Oversigten er ganske klar og tydelig.

Forsikringsselskabet anmodes om at tage stilling til dækning af de anmeldte skader. Når Forsikringsselskabet har forholdt sig til det, vil det være muligt for min klient at indhente tilbud på afhjælpning af de anerkendte dækningsberettigede forhold, hvorefter Ankenævnet for Forsikring kan tage stilling til, hvorvidt de resterende forhold efter Ankenævnets opfattelse tillige er dækningsberettigede."

Hertil har selskabet i brev af 6/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat oplyser, at undertegnede den 24. juni 2022 har oplyst til klagers advokat, at selskabet ikke kan erkende de statistiske beregninger, som er fremlagt ved ingeniørrapport af 14. februar 2022. Her menes, at DBF ikke har kompetencerne til at eftervise beregningerne, og at selskabet dermed ikke kan bekræfte, at de er korrekte og retvisende. Mail af 24. juni 2022 fremlægges som **bilag M**.

Som det fremgår af korrespondancen under skadebehandlingen, har selskabet lagt ingeniørens vurderinger og beregninger til grund for skadebehandlingen, ligesom ingeniøren har været i kontakt med selskabets besigtigelseskonsulenten for tilfredsstillende udbedringsmetoder. Derudover har selskabet den 2. marts 2021 dækket omkostningerne til udarbejdelse af rapporten af den 14. februar 2021 på i alt kr. 4.000. Det betyder dog fortsat ikke, at DBF har kompetencer til at verificere eller eftervise ingeniørens beregninger. Dette er ingeniøren alene ansvarlig for.

Derudover anmoder klagers advokat om, at selskabet bekræfter den fremsendte oversigt over forhold, som er anmeldt til selskabet. Som det fremgår af mail af 24. juni 2022, stemmer oversigten overens med DBF's opfattelse af sagen, som fremgår af selskabets klagesvar af 1. november 2021. Det bekræftes dermed, at oversigten er korrekt."

Hertil har klagerens advokat i brev af 23/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Svar fra Dansk Boligforsikring må forstås således, at de sidste beregninger lægges til grund og ikke bestrides."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 2/7 2020, klagerens skadeanmeldelse af 12/9 2020, skadeanmeldelse af 4/10 2020, ingeniør-rapport af 14/2 2021, udateret mail fra ingeniøren til klageren (tillæg til rapporten efter opmålinger af gulv), besigtigelsesnotater af 2/10 2020, 23/10 2020 og 11/3 2021 udarbejdet af selskabets taksator, mail fra selskabets besigtigelseskonsulent til klageren af 26/3 2021, tilbud fra entreprenør af 2/8 2021 indhentet af klageren, korrespondance mellem selskabet og klageren fra 15/12 2020 til 9/9 2021, mail fra selskabet til klageren af 24/6 2022, geoteknisk rapport af 12/5 2022, skitse af stueetage, besigtigelsesnotat af 16/5 2022 fra selskabet, fotos af ejendommen, police af 14/9 2020 og forsikringsbetingelser W.1.1.19 af 1/9 2020. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af klagerens skadeanmeldelse af 12/9 2020 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato) Lørdag, 12 september 2020

Hvordan blev skaden opdaget Jeg opdagede at jerndrageren ikke var lige

Hvori består skaden (hvad er skaderamt) Jerndrager til understøttelse af væg på 1. sal er underdimensioneret."

Af skadeanmeldelse af 4/10 2020 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget Assurandør skar gulv i soveværelset op ved besigtigelse af anden skade, så jeg kunne se strøer. Efter støvsugning af strøer kunne jeg se at strøerne var knækket/flækket.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt) En strøer der bærer en del 1. salen er knækket/flækket."

Af ingeniørrapport af 14/2 2021 fremgår bl.a.:

"Vedr.: Sætningsskader

Jeg har besigtiget dele af ejendommen d. 19.01.2021 og d. 09.02.2021. Jeg har endvidere set tilstandsrapport ... dateret 02-07-2020.

Formålet med besigtigelserne er primært at vurdere de statiske forhold omkring hovedskillevæggen der går fra fællesgavlen mod [nabo] og ind til trapperummet.

[Tegning] Opstalt af hovedskillevæg.

Der ses umiddelbart deformationer ved loft og gulv på 1. sal, og det oplyses at eksisterende gulvbjælke er flækket. (Gulvbjælken ikke blotlagt ved besigtigelsen).

I stueetagen er stålbjælken over den 3,42m brede åbning delvist blotlagt. Bjælken har ingen væsentlige deformationer, men der er revnedannelser ved vederlagene og stålbjælken er ikke brand-isoleret.

I kælderetagen er der kraftige sætningsrevner i væggen.

En beregning i Plan Ramme 4 viser at stålbjælken mindst bør svare til en IPE 200 for den aktuelle last som regnes til:

Lodret last fra:	Gsup	q
Bjælkelag over 1. sal, $LB = \frac{1}{2} \cdot 8,0m = 4,0m$. KN/m:	3,20	2,00
Skorsten, reaktion fra skråstag. KN:	10,00	
$\frac{1}{2}$ -stens væg 1. sal. KN/m (ikke ved dør og let væg)	7,00	
Bjælkelag over stue. $LB = \frac{1}{2} \cdot 8,0m = 4,0m$. KN/m	6,40	6,00
Stålbjælke inkl. omstøbning, KN/m	1,50	

Der er ikke medregnet lette vægge og bjælkelag over stue er regnet med lerindskud.

En IPE200 har en udnyttelsesgrad på $0,98 = 98 \%$

IPE200 får en deformation fra nyttelast på 4 mm $\sim L/900 < L/500$ OK

IPE200 får en deformation fra egenlast på 9 mm $\sim L/400 < L/400$ OK

Max reaktion fås ved vederlag i venstre side: $RR < 56,25 \text{ KN}$

Ved murværk som stenklasse 15 og mørtel KC50/50/700 kræves et vederlag på:

$A > 56,25 \cdot 103N / 1,9MPa = 29605 \text{ mm}^2 \sim 110mm \cdot 270mm$

Jf. Teknisk Ståbi 14. Udgave 1976 kan stålbjælken bære den aktuelle last hvis:

Stålbjælken formodes udført som IPE200 med påsvejste kropafstivninger over vederlagene og bjælken er oplagt på vederlagsplader med et effektivt areal 29605 mm^2 på murværk som stenklasse 15 og mørtel KC50/50/750.

Konklusion vedrørende bæreevne:

Den eksisterende stålbjælke er ikke registreret, men bjælken har tilstrækkelig bæreevne hvis ovenstående er opfyldt.

Den samlede bæreevne for hele hovedskillevæggen er dog særdeles usikker.

Der er store revner fra sætninger i kældervæggen og der er tegn på revnedannelser i murpillerne i stueetagen under stålbjælkens vederlag.

Der er tegn på at bl.a. etagedækket over stueetagen har haft store deformationer hvorved der er sket delvist brud i træbjælkerne. Deformationer som muligvis er søgt afhjulpnet ved oplægning af den nuværende stålbjælke.

Der findes ingen dokumentation for oplægning af stålbjælken, men det kan ses i weblager.dk, at der er sket ombygning af bl.a. hovedskillevæggen i [nabo] omkring 1976.

Afhjælpningsforslag:

Både facader og hovedskillevæggen har væsentlige sætningsrevner. Sætningsrevnerne skyldes at facader og skillevægge er funderet på bløde sætningsgivende lerlag eller opfyld. Generelt bør der udføres efterfundering til fast bund.

Som minimum bør hovedskillevæggen understøbes til fast bund, da yderligere sætninger vil kunne medføre svigt i ovenliggende vægfelter. Facader kan eventuelt forstærkes med indrillede rustfri armeringsjern i ca. hver 3. liggefuge på tværs af revnerne. Revnede sten udskiftes og nedbrudte fuger reparerer. Det vil dog ikke standse yderligere udvikling af revner, men reducere revnedannelserne og styrke murværket.

I forbindelse med efterfunderingen af hovedskillevæggen skal murværket i kælder, stue og 1. sal blotlægges og revnede sten udskiftes og nedbrudte fuger reparerer.

Hvor der er sket skader på bjælkelag, skal bjælker blotlægges, så alle skader kan registreres, og træbjælker kan udskiftes eller forstærkes, så træbjælkelagene opnår den oprindelige styrke og stivhed.

Det vil normalt ikke være muligt helt at oprette deformationerne, men hvor gulvbrædder optages, kan der normalt udføres en opretning af selve gulvbrædderne.

Bemærkninger vedrørende den foreliggende tilstandsrapport:

Rapporten beskriver udelukkende sætningsrevnerne i facaderne som relativt ubetydelige med karakteren K2:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavl

K2

Der er revnedannelser i murværk.

Note: Årsagen vurderes at være sætninger. revner vil kune optræde igen efter evt raparation.

K2

Murværk er med skårede sten, særligt i nordgavl.

I murværk er der forvitrede mørtelfuger og ved husets hjørne mod indkørslen er der skårede sten.

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K1

Soklen er med afskalninger ved indkørsel.

K2

Sokkel er med revner forløber videre op i murværket og i gesims.

Note: Årsagen vurderes at være sætninger. Henset til husets alder vurderes det at sætningerne er klinget af og at revner ikke vil udvikle sig nævneværdigt.

Der er ikke i rapporten registreret deformationer i etageadskillelser eller revner i indvendige vægge.

Det vurderes i rapporten, at sætningerne i facaderne ikke vil udvikle sig nævneværdigt.

Jeg mener ikke at der er grund til denne konklusion. Der er mange synlige gamle og nyere reparationer, og mange nyere revner som endnu ikke er 'repareret'.

Der er benyttet karakteren K2 om revnerne i facaderne.

Alvorlige skader Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.	K2
--	-----------

Jeg mener ikke at karakteren beskriver forholdet korrekt. Revnerne er i fortsat udvikling og vil kunne medføre øget fugt i murværket og dermed risiko for fugtskader på bjælkelag m.v. Revnedannelserne vil endvidere reducere murværkets bæreevne.

De indvendige revner og deformationer, som ikke er omtalt i rapporten, viser jo netop at sætningsrevnerne har medført svigt i de bærende konstruktioner.

Fotos:

[Foto] Facade mod vej – synlige reparationer af sætningsskader.

[Foto] Nyere revne i bagfacade – nyere revne og tidligere 'reparation'.

[Foto] Nyere revne i bagfacade.

[Foto] Revner i hovedskillevæg i kælder."

Af udateret mail fra ingeniøren til klageren (tillæg til rapporten efter opmålinger af gulv) fremgår bl.a.:

"Koter på bjælkeundersiden er formentligt præget af at bjælkerne ikke nødvendigvis har samme dimensioner og derfor heller ikke oprindeligt har haft samme kote til undersiden. Der er dog et klart billede af at huset har betydelige sætninger fra den fælles gavl og ned til tværvæggen ved skorstenen.

Det må antages at bjælkeoversiderne har haft samme kote fra starten. Der kan undervejs være sket opretninger, men de aktuelle koter viser også en væsentlig forskel på niveauet ved den fælles gavl og ved skorstensvæggen.

Der er tale om sætninger på ca. 50 mm over ca. 4 meter. Altså en væsentlig sætning.

Da forsikringsselskabets taksator kontaktede mig pr. telefon, oplyste han, at bjælkelaget lå vandret, og der derfor ikke kunne være tale om sætninger. Ud fra den registrering som taksatoren henviste til, så måtte jeg give ham medhold i, at der nok ikke var tale om sætninger i fundamentet. Havde taksatoren oplyst, at der var ca. 50 mm koteforskel over væggens længde, så havde min konklusion været den samme som nu.

Dine registreringer indikerer klart at taksatoren formentligt ikke havde målt på bjælkelaget, og målingerne viser klart, at der er sket sætninger i en størrelse på ca. 50 mm over væggens længde. Målingerne viser også at det ikke blot er væggen, men også skorstensfundamentet der har sat sig.

Jeg kan anbefale at du udvider dine målinger til alle gulve i både stue og 1. sal for bedre at kunne vurdere omfanget af sætningerne. Du bør naturligvis også straks fremlægge dine målinger for forsikringsselskabet.

I tilstandsrapporten anføres bl.a.:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2

Der er revnedannelser i murværk.

Note: Årsagen vurderes at være sætninger. revner vil kunne optræde igen efter evt. reparation.

Jeg mener ikke ovennævnte relaterer til de indvendige bærende vægge. Man må også antage at den eventuelle skade, der vil kunne ske som følge af revnerne i facaden, kun vil have indflydelse på selve facade – f.eks. kosmetiske skader, utætheder ved revner og lignende, da en K2 skade ikke vil medføre skader på andre bygningsdele.

Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K2

De registrerede sætninger i hovedskillevæggen har tilsyneladende allerede givet alvorlige skader på selve murens bæreevne og også på bl.a. bjælkelaget over stueetagen.

Jeg vurderer derfor, at ejerskifteforsikringen bør dække den nødvendige efterfundering af ejendommen. Det er ikke sikkert at den bygningssagkyndige kan drages til ansvar, men han burde nok have undersøgt huset lidt grundigere efter, at han havde bemærket de mange revner i facaderne."

Af besigtigelsesnotat af 2/10 2020 af selskabets taksator fremgår bl.a.:

"**BESIGTIGELSESDATO:** 29. september 2020

...

ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER: Nedbøjning i jerndrager

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION: Kunden anviser jerndrager i stueetage, her har oprindeligt stået en bærende væg som nu er nedtaget. Foto 7,3.

Konstruktion/opbygning: I-jern 100x150mm 350cm, bjælkelag, ler-indskud, profilbrædder, gulvtæppe, massive gulvbrædder på 1. sal

Beskrivelse:

Inde:

- I-jernet har en lille nedbøjning 3-4 mm. Foto 7.
- Ingen visuelle skader/revner, hverken i loftbrædder eller væg. Foto 1.
- Selve profilbræddeloftet ses visuelt med lidt skævheder/nedbøjning. Foto 6 (svært at se på billedet).

- På 1. sal lige over jerndrager ses gulvet/bjælkelaget med en skævhed på 5 cm. Foto 32.
- Gulvets bæreevne er ikke væsentligt svækket jeg kan hoppe på gulvet uden det er eftergiven-
de/fjedrende, gulvets brugbarhed vil jeg mene er nedsat da 5 cm skævhed på 120 cm er lige i
overkanten.
- I værelset ved siden af er det oprindelige gulv blevet rettet om med plader under gulvtæppet.
Foto 40.
- Der er ingen visuelle tegn på at væg eller gulvkonstruktion har sat sig, da der ingen revner eller
lign. er på tapet eller fodpaneler. 28,42.
- Der er lavet en reparation i gulvet. Foto 33.

Ude:

- Ikke relevant

Konklusion:

Årsag til det skæve gulv/bjælkelag vurderer jeg må tilskrives, da man har fjernet den bærende væg i stueetage har man ikke understøttet etageadskillelser tilstrækkeligt, inden man lagde I-jernet op. Hvilket har resulteret i den skæve etageadskillelse/bjælkelag.

Alderen på det skadede:

Det har ikke været muligt at finde frem til hvilket år den bærende væg er blevet nedtaget, så det er mit skøn der siger 30-40, muligvis kan man tage kontakt til tidligere ejer som oplyser at han har boet der i 30 år.

Konstruktiv betydning:

Nej, jeg vurderer ikke der er risiko for yderligere skader da der ingen visuelle 'skader' er at se. Konstruktionen har stået fint i adskillige år uden nogen form for skader. 3-4 mm nedbøjning på jerndrager vurderer jeg ikke har den store betydning for bæreevnen.

...

Er der følgeskader som kan relateres til anmeldte forhold:

Nej

...

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Det anmeldte forhold eller årsag har været til stede ved overtagelse af ejendommen.

...

Anmærkninger i tilstandsrapport:**B. Sekundære bygningsdele****7. Gulvkonstruktion og gulve**

7.1 Gulvkonstruktioner K1 Gulvbelægning er lagt på et ujævnt bræddeunderlag og gulvene hæl-
der. Gulve er stedvist eftergivende.

Note: Let ujævne, knirkende og fjedrende gulve er almindeligt forekommende i ældre bygninger.

...

[Fotos]."

Af besigtigelsesnotat af 23/10 2020 af selskabets taksator fremgår bl.a.:

"**BESIGTIGELSESDATO:** 19. oktober 2020

...

ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER: Gulvbjælke på 1. sal flækket på langs.

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION: Anmeldte bjælke ligger til ved dørhul mellem værelser på 1. sal, hvor der er taget hul i gulv i forbindelse med undersøgelse af anmeldt nedbøjning på ståldrager i stue, jf. notat ... på sag 1 anmeldt 12. september 2020.

...

Beskrivelse:

Inde:

Der ses gennemgående flække i bjælke i etageadskillelse over ståldrager, foto 7-8.

Flækken er ca. midt bjælken og går ca. 60-80 cm ud til begge sider af skillevæg.

Der er nedbøjning på gulvbjælken, og gulvbrædder ses opklodset med ca. 10 mm over denne, foto 10-11.

Under bundtrin til dør ses opklodsning udført med trækiler og lægte på brædder der holder lerindskud, foto 12-13.

Der er tilpas luft mellem dørplader og karm, og døren lukker fint, foto 17.

Der ses ingen nedbøjning på loftet på begge sider af skillevæggen, foto 18 og 27.

Der er markant fald på gulvet, som beskrevet i notat til sag 1, foto 32.

For beskrivelse omkring stueplan og ståldrager henvises til notat på sag 1.

Tapet i stue er efter 1. besigtigelse delvist fjernet, og det bemærkes at undermuring af ståldrager i venstre side virker løs, foto 49-52.

Der er ikke udført brandisolering af ståldrageren.

...

Konklusion:

Det vurderes, at gulvbjælken er flækket i forbindelse med nedtagning af bærende væg i stue.

Der har ikke været udført tilstrækkelig understøtning af etageadskillelsen ved arbejdets udførelse jf. notat sag 1.

Det vurderes, at bjælken og dermed gulvkonstruktionen er svækket.

Der mangler brandisolering af ståldrager i stue, og det er muligt at undermuring ikke stabil.

Alderen på det skadede:

Etageadskillelsen er fra huset opførelse i 1935.

Hvornår skillevæg er nedtaget vides ikke med sikkerhed, men for omkring 30 år siden.

Konstruktiv betydning:

Bjælken vurderes svækket.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Der er risiko for yderligere sætninger på skillevæg og gulvets bæreevne vurderes nedsat.

...

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja.

...

UDBEDRING

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Forstærkning af gulvbjælke:

Gulvbrædder og lerindskud optages i nødvendigt omfang på begge sider af skillevæg for adgang til bjælken.

Gulvbjælken forstærkes med spærtræ, der bolte til gulvbjælken.

Gulvbrædder og lerindskud reetableres.

Eventuel brandisolering af ståldrager og reparation af undermuring:

Undermuring udbedres i nødvendigt omfang.

Ståldrager inddækkes med 2 lag 13 mm gipsplader på sider og bund.

...

[fotos]."

Af besigtigelsesnotat af 11/3 2021 af selskabets taksator fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO: 9. marts 2021

...

ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER: Revne i kælderskillevæg.

[Plantegninger]

Konstruktion/opbygning:

Kælderskillevæg i pudset mursten.

Etageadskillelse med træbjælkelag med rørpuds.

Plankegulv i stuer.

Oprindelig skillevæg mellem stuer nedtaget, og erstattet med ståldrager.

Ståldrager er med vedlagt i skorsten og på væghjørne mod køkken.

Beskrivelse:

Ingeniørrapport beskriver kraftig sætningsrevne i kælderskillevæg under stue.

På kældervæggen ses gennemgående revne under træbjælke i etageadskillelsen, foto 6-7.

Der ses også mindre revner ved skorsten i væggen modsatte ende, foto 8 og 43.

Det oplyses, at væg har været dækket med bløde træfiberplader, der er nedtaget efter overtagelse.

I bagvedliggende kælderrum ses revne tidligere repareret, og der er ingen nye revnedannelser, foto 20-24.

Der ses ingen revner på væghjørnet trapperummet (disp. rum), foto 25-30.

Kældergulvet er dækket med tæppe, og under dette ses ingen revner i betongulvet, foto 31-34.

I indvendigt hjørne på skillevæggene ses revner, og der er løse mursten, foto 3-5.

Området måles til ca. 30 cm fra skillevæg, og der ses indmuret bjælkeende.

Skillevægge i kælder er gennemgående med skillevægge, jf. overstående plantegninger, og foto 2.

I stue ses den indmurede bjælkeende, og der måles ca. 67 cm afstand til næste bjælke, foto 35-36.

Kontrolmåling i kælder viser, at anmeldte revne ligger under denne gulvbjælke, foto 7 og 37.

Der ses revner i kælderrummet øvrige hjørne, hvor træfiberplader også er nedtaget, foto 38-42.

Der ses mindre revne i væghjørne nederst til højre for døren, foto 48.

Udvendigt ses mange sætningsrevner og tidligere udførte reparationer på facadevæggene, foto 52-58 og 63-85.

Tilsvarende forhold ses i øvrigt tilfældet på flere af tilsvarende nabohuse.

Der ses ingen ændring på loft eller ståldrager ift. tidligere besigtigelser, foto 49-51.

Konklusion:

Den i ingeniørrapporten beskrevne sætningsrevne ligger ca. 100 cm ude i stuegulvet, hvor skillevæg er fjernet. Den har i min vurdering derfor ingen umiddelbar betydning for nødvendigt stabilt underlag for ståldrageren. Revnen ses repareret på den ene side, og der er ingen nye revnedan-

nelser. Jeg har heller ikke set sætninger eller revne udvendigt på væghjørnet i kælderen eller på betongulvet ved dette.

Derimod vurderes revner og de løse mursten i væghjørne at skulle udbedres, idet disse bærer væghjørnet i stue, hvor ståldragerne er indmuret. Det anføres, at den samlede bæreevne for hovedskillevæggen er særdeles usikker.

Ombygning og forstærkning med ståldrageren er sket for 40-50 år siden, og jeg ser ved genbesigtigelsen ingen tegn på nyere sætninger i kælderen.

Ingeniørrapport beskriver også udbedring af flækket bjælke i etagedækket over stueetagen, og et behov for udbedring af revnedannelser i undermuring af ståldragerne, men for disse er der dækningstilsagn, som jeg har forstået det."

Af mail fra selskabets besigtigelseskonsulent til klageren af 26/3 2021 fremgår bl.a.:

"Så fik jeg talt med ingeniøren. Han har ikke tjekket for eventuelle revner i det tilstødende kælderrum, og han har ikke forholdt sig til om sætning stadig er aktiv.

Jeg har nævnt, at der ikke var synlige revner omkring reparation i det tilstødende kælderrum eller på betongulvet omkring væghjørnet.

Vi blev enige om, at ekstra fundering ikke vurderedes nødvendigt, hvis der blev udført forstærkning af den store revne. Ved forstærkning af revnen vil den øgede væglast i væghjørnet blive fordelt over en større vægflade og dermed mindske punktbelastning på fundamentet i væghjørnet.

Samlet udbedringsløsning blev således aftalt til:

1. Den revnede bjælke i etageadskillelsen på 1. sal forstærkes med spærtræ monteret på begge sider af denne.
2. Stålbjælke i stueplan har tilstrækkelig bæreevne, men der skal udføres ny undermuring i begge sider.
3. Løse sten og revner i det indvendige kælderhjørne udbredes i nødvendigt omfang.
4. Den store revne i kæderskillevæggen forstærkes med indrillede rustfri armeringsjern i ca. hver 3. liggefuge på tværs af revnerne.

Omkostninger, priser ekskl. moms.

1. ca. kr. 10.000
2. ca. kr. 5.000
3. ca. kr. 6.000
4. ca. kr. 10.000

Dog anførte ingeniør også, at ståldrager burde være brandisoleret. Jeg mener, at du tidligere har afvist dette, og det er derfor ikke aftalt med ingeniør. Omkostning til eventuel brandisolering udført med 2 lag gipsplader ca. kr. 8.000."

Af tilbud fra entreprenør af 2/8 2021 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Byggepladsindretning til eget brug

2.500,00 kr.

Ankenævnet for Forsikring

21.

97320

Understøtning af eks bjælkelag med soldater	2.448,00 kr.
Nedtagning af eks jernbjælke og lidt loft	2.550,00 kr.
Opmuring af nye false hvor ny jernbjælke skal ligge	3.180,00 kr.
Oplægning af ny ipe 200 jernbjælke der brandsikres	9.664,00 kr.
Rep. af loft	2.144,00 kr.
Ilægning af jern i fuger pr 20 cm ca. 10 stk. a 60 cm	1.448,00 kr.
Opmuring af løse mursten og rep af puds	1.980,00 kr.
Nedtagning af fodpaneler og optagning af gulv i 2 værelser der bortkøres	9.898,00 kr.
Rep. af puds efter nedtagning af fodpaneler	1.948,00 kr.
Opretning af bjælker med spærtræ i 2 rum	6.040,00 kr.
Udlægning af 45 mm isolering ca. 34 m2	4.840,00 kr.
Levering og lægning af nyt fyrtræsgulv 32 mm tykt ca. 34 m2	32.480,00 kr.
Opsætning af nye fodpaneler og tilpasning af dør	7.840,00 kr.
Malerarbejde laver bygherre selv	
Slibning og lakering af gulv er ikke med i prisen	
Pris	88.960,00 kr.
25 % moms	22.240,00 kr.
I alt	111.200,00 kr."

Af geoteknisk rapport af 12/5 2022 fremgår bl.a.:

"4 Funderingsforhold

Den udførte boring B1 viser, i kombination med den udførte gravning G1, at husets indvendige væg samt terrændæk er etableret over ca. 0,40 m svagt muldblandet lerfyld, der igen underlejrer rent smeltevandsler.

Vi har ikke foretaget registrering af husets udvendige fundamenter. Antages disse at være ført til samme dybde som den indvendige kældervæg, vil fundamentet ved B2 være etableret over rent intakt smeltevandsler og ved B3 over ca. 0,40 m rent lerfyld, dog indeholdende en enkelt teglrest.

De trufne aflejringer vurderes ikke umiddelbart at afstedkomme sætninger i husets fundamenter. Set i lyset af husets alder (> 85 år gammelt) vil eventuelle små sætninger have stabiliseret sig, og eventuelle restsætninger være yderst beskedne.

Det udførte sokkelniveaulement viser tillige beskedne koteforskelle, og indikerer således ikke betydelige sætninger i huset.

Bygherren fremviste et niveaulement af gulvet i stueetagen, der viste varierende koteforskelle op til 63 mm. En efterfølgende opmåling af kældergulvet (udført af ...) viste, at dette var vandret.

Med baggrund ovenstående, vurderes de fremkomne skader i husets vægge og murværk ikke umiddelbart at være forårsaget af en mangelfuld fundering. Det anbefales, at der foretages en gennemgang af husets statiske system, for herigennem at vurdere om de aktuelle skader er konstruktivt betinget."

Af besigtigelsesnotat af 16/5 2022 fra selskabet fremgår bl.a.:

"I forbindelse med genbesigtigelse med ... for udførelse af geotekniske undersøgelser fremlægger FT skema med opmålinger af skævheder på stuegulvene.

...

Jeg foretager egen udmåling med laser opstillet i stuevindue mod vej, hvor kote angives til 0, se plantegning med koter.

Målingerne viser, at gulvet er højest i knudepunktet mellem stue, køkken og repos, hvor der foretages undersøgelse af jordbundsforholdene.

I køkken er der kraftigt fald på gulvet mod det udvendige hushjørne, hvilket også ses tydeligt ved opstilling af laser på gulvet under vinduet, foto 3-11.

Der ses ingen tegn på skader på køkkenelementerne.

Begge døre til køkkenet tager på i overkarmen, til trods for at dørpladerne tidligere er tilskåret, foto 12-17.

I kælder måles koter på gulve ved hovedskillevæggen, og her ses kun 3 mm niveauforskel, foto 18-19 og 25-26.

Gulvene i stueplan vurderes ikke lagt vandret ved husets opførelse.

Murværket over dørene til køkkenet er udført på overligger i træ, og der sker stadig lidt nedbøjning, der får dørene til at binde."

Af forsikringsbetingelser W.1.1.19 af 1/9 2020 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

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

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

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

...

3.4 Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5 Dækningen er betinget af:

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

- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

3.6 Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

3.6.1 Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,37 mio. kr.

3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og af-dækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

3.6.3 Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

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

...

4.12 Forhold under 5000 kr.

...

5. Erstatningsberegning

...

5.2 Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted."

Fotos af ejendommen har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Ejendommen er et halvt dobbelthus fra 1935 og er overtaget af klageren den 1/9 2020. Den 12/9 2020 anmeldte han, at en jerndrager – som en tidligere ejer har opsat for at understøtte en væg på 1. sal efter nedtagning af en bærende væg i stueetagen – er underdimensioneret.

Efterfølgende har klageren tilføjjende anmeldt, at en bjælke under gulvet på 1. sal er flækket, og at der er porøs undermuring af jerndrageren.

Klageren kræver, at selskabet yder dækning for skadeudbedring og tiltag i henhold til anbefalinger fra hans ingeniør – herunder for efterfundering af vægge inklusive hovedskillevæg, forstærkning af facader med armeringsjern i ca. hver 3. liggefuge, udskiftning af revnede facadesten og reparation af nedbrudte fuger, blotlægning af murværk i kælder og på 1. sal for registrering af skader, blotlægning af alle bjælker i etageadskillelsen for registrering af skader, opretning af gulvbrædder på 1. sal og udlægning af nyt gulv og paneler i værelser på 1. sal, hvis gulvet ikke kan genlægges. Han kræver også, at der skal udføres malerarbejde på loft og vægge i stueplan og på vægge på første sal, og at selskabet yder dækning for genhusning.

Klageren har anført, at de konstruktionsmæssige forhold samlet set indebærer, at bæreevnen af ejendommens konstruktioner er kritisk og væsentligt svækket, og at der derfor foreligger skader i ejerskifteforsikringens forstand. Forholdene angående jerndrageren i stueetagen, bjælkelag og strøer i etageadskillelsen og de omfattende sætningsrevner i de indvendige vægge er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har meddelt dækning for den flækkede bjælke på 1. sal, udskiftning af jerndrageren, udbedring af porøse undermuringer under jerndrageren, udbedring af revner og løse mursten i kældervæghjørne – der bærer væghjørnet i stuen, hvor ståldrageren er indmuret – og udbedring af revne midt på hovedskillevæggen i kælderen. Selskabet har opgjort erstatningen på baggrund af et skøn fra besigtigelseskonsulenten. Selskabet har herudover dækket klagerens omkostninger til ingeniørrapport af 14/2 2021.

Selskabet har under sagens behandling i nævnet tilbudt, at der alene fratrækkes én selvrisko à 5.000 kr. for de tre forhold vedrørende de to revneforløb i kældervæggene og den flækkede bjælke på 1. sal. Selskabet har videre tilbudt at dække en partiel malerbehandling rundt om det beskadigede ved jerndrageren i stueetagen og bjælken på 1. sal i nødvendigt omfang og har

Ankenævnet for Forsikring

25.

97320

opfordret klageren til at indhente et tilbud. Selskabet har også tilbudt at dække udgifter på 8.000 kr. for genhusning i beboelsesvogn i en måned.

Selskabet har under sagens behandling i nævnet genbesigtiget ejendommen med en geotekniker, som har udarbejdet en geoteknisk rapport af 12/5 2022.

Selskabet har afvist at dække yderligere af de af klageren krævede tiltag. Selskabet har anført, at der ikke er påvist yderligere dækningsberettigende skader end anerkendt, og at de krævede udbedringer og undersøgelser ikke er nødvendige for arbejdets udførelse. Selskabet har anført, at det anerkendte dækningsomfang og udbedringsløsningerne er fremkommet, efter at selskabet har været i dialog med klagerens ingeniør.

Af tilstandsrapport af 2/7 2020 fremgår: "**2.1 Facader/gavle K2** Der er revnedannelser i murværk. Note: Årsagen vurderes at være sætninger. Revner vil kunne optræde igen efter evt. reparation. K2 Murværk er med skårede sten, særligt i nordgavl. I murværk er der forvitrede mørtelfuger og ved husets hjørne mod indkørslen er der skårede sten ... K2 I østfacade er der områder med forvitrede fuger ... **4.2 Sokkel** ... K2 Sokkel er med revner forløber videre op i murværket og i gesims. Note: Årsagen vurderes at være sætninger. Henset til husets alder vurderes det at sætningerne er klinget af og at revner ikke vil udvikle sig nævneværdigt ... **7.1 Gulvkonstruktioner K1** Gulvbelægning er lagt på et ujævnt bræddeunderlag og gulvene hælder. Gulve er stedvist eftergivende. Note: Let ujævne, knirkende og fjedrende gulve er almindeligt forekommende i ældre bygninger."

Af ingeniørrapport af 14/2 2021 indhentet af klageren fremgår: "**Konklusion vedrørende bæreevne:** Den eksisterende stålbjælke er ikke registreret, men bjælken har tilstrækkelig bæreevne, hvis ovenstående er opfyldt. Den samlede bæreevne for hele hovedskillevæggen er dog særdeles usikker. Der er store revner fra sætninger i kældervæggen, og der er tegn på revnedannelser i murpillerne i stueetagen under stålbjælkens vederlag. Der er tegn på, at bl.a. etagedækket over stueetagen har haft store deformationer, hvorved der er sket delvist brud i træbjælkerne. Deformationer som muligvis er søgt afhjulpnet ved oplægning af den nuværende stålbjælke. Der

findes ingen dokumentation for oplægning af stålbjælken, men det kan ses i weblager.dk, at der er sket ombygning af bl.a. hovedskillevæggen [hos nabo] omkring 1976. **Afhjælpningsforslag:** Både

facader og hovedskillevæggen har væsentlige sætningsrevner. Sætningsrevnerne skyldes, at facader og skillevægge er funderet på bløde sætningsgivende lerlag eller opfyldt. Generelt bør der udføres efterfundering til fast bund. Som minimum bør hovedskillevæggen understøbes til fast bund, da yderligere sætninger vil kunne medføre svigt i ovenliggende vægfelt. Facader kan eventuelt forstærkes med indrillede rustfri armeringsjern i ca. hver 3. liggefuge på tværs af revnerne. Revnede sten udskiftes og nedbrudte fuger repareres ... I forbindelse med efterfunderingen af hovedskillevæggen skal murværket i kælder, stue og 1. sal blotlægges og revnede sten udskiftes og nedbrudte fuger repareres. Hvor der er sket skader på bjælkelag, skal bjælker blotlægges, så alle skader kan registreres, og træbjælker kan udskiftes eller forstærkes, så træbjælkelagene opnår den oprindelige styrke og stivhed ... **Bemærkninger vedrørende den foreliggende tilstandsrapport:** Rapporten beskriver udelukkende sætningsrevnerne i facaderne som relativt ubetydelige med karakteren K2 ... Jeg mener ikke at karakteren beskriver forholdet korrekt. Revnerne er i fortsat udvikling og vil kunne medføre øget fugt i murværket og dermed risiko for fugtskader på bjælkelag m.v. Revnedannelserne vil endvidere reducere murværkets bæreevne. De indvendige revner og deformationer, som ikke er omtalt i rapporten, viser jo netop at sætningsrevnerne har medført svigt i de bærende konstruktioner."

Af udateret mail fra ingeniøren til klageren fremgår det, at "Der er dog et klart billede af, at huset har betydelige sætninger fra den fælles gavl og ned til tværvæggen ved skorstenen. Det må antages, at bjælkeoversiderne har haft samme kote fra starten. Der kan undervejs være sket opretninger, men de aktuelle koter viser også en væsentlig forskel på niveauet ved den fælles gavl og ved skorstensvæggen. Der er tale om sætninger på ca. 50 mm over ca. 4 meter. Altså en væsentlig sætning. Da forsikringsselskabets taksator kontaktede mig pr. telefon, oplyste han, at bjælkelaget lå vandret, og der derfor ikke kunne være tale om sætninger ... Havde taksatoren oplyst, at der var ca. 50 mm koteforskel over væggens længde, så havde min konklusion været den samme som nu. Dine registreringer indikerer klart, at taksatoren formentligt ikke havde målt på bjælkelaget, og målingerne viser klart, at der er sket sætninger i en størrelse

på ca. 50 mm over væggens længde. Målingerne viser også, at det ikke blot er væggen, men også skorstensfundamentet der har sat sig ... I tilstandsrapporten anføres bl.a.: '... 2.1. Facader/gavle K2 Der er revnedannelse i murværk. Note: Årsagen vurderes at være sætninger. Revner vil kunne optræde igen efter reparation.' Jeg mener ikke ovennævnte relaterer til de indvendige bærende vægge. Man må også antage at den eventuelle skade, der vil kunne ske som følge af revnerne i facaden, kun vil have indflydelse på selve facade – f.eks. kosmetiske skader, utætheder ved revner og lignende, da en K2 skade ikke vil medføre skader på andre bygningsdele ... De registrerede sætninger i hovedskillevæggen har tilsyneladende allerede givet alvorlige skader på selve murens bæreevne og også på bl.a. bjælkelaget over stueetagen."

Af besigtigelsesnotat af 2/10 2020 af selskabets taksator fremgår: "Ingen visuelle skader/revner, hverken i loftbrædder eller væg. ... Selve profilbræddeloftet ses visuelt med lidt skævheder/nedbøjning. ... På 1. sal lige over jerndrager ses gulvet/bjælkelaget med en skævhed på 5 cm. ... Gulvets bæreevne er ikke væsentligt svækket jeg kan hoppe på gulvet uden det er eftergivende/fjedrende, gulvets brugbarhed vil jeg mene er nedsat da 5 cm skævhed på 120 cm er lige i overkanten ... **Konklusion:** Årsag til det skæve gulv/bjælkelag vurderer jeg må tilskrives, da man har fjernet den bærende væg i stueetage, har man ikke understøttet etageadskillelsen tilstrækkeligt, inden man lagde I-jernet op. Hvilket har resulteret i den skæve etageadskillelse/bjælkelag ... **Konstruktiv betydning:** Nej, jeg vurderer ikke der er risiko for yderligere skader da der ingen visuelle 'skader' er at se. Konstruktionen har stået fint i adskillige år uden nogen form for skader. 3-4 mm nedbøjning på jerndrager vurderer jeg ikke har den store betydning for bæreevnen."

Af besigtigelsesnotat af 23/10 2020 af selskabets taksator fremgår det, at "Det vurderes, at gulvbjælken er flækket i forbindelse med nedtagning af bærende væg i stue. Der har ikke været udført tilstrækkelig understøtning af etageadskillelsen ved arbejdets udførelse jf. notat sag 1. Det vurderes, at bjælken og dermed gulvkonstruktionen er svækket ... **Konstruktiv betydning:** Bjælken vurderes svækket. **Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:** Der er risiko for yderligere sætninger på skillevæg og gulvets bæreevne vurderes nedsat ... UDBEDRING ... Forstærkning af gulvbjælke: Gulvbrædder og lerindskud optages i nødvendigt omfang på begge

sider af skillevæg for adgang til bjælken. Gulvbjælken forstærkes med spærtræ, der bolte til gulvbjælken. Gulvbrædder og lerindskud reetableres."

Af besigtigelsesnotat af 11/3 2021 af selskabets taksator fremgår det, at "Den i ingeniørrapporten beskrevne sætningsrevne ligger ca. 100 cm ude i stuegulvet, hvor skillevæg er fjernet. Den har i min vurdering derfor ingen umiddelbar betydning for nødvendigt stabilt underlag for ståldrageren. Revnen ses repareret på den ene side, og der er ingen nye revnedannelser. Jeg har heller ikke set sætninger eller revne udvendigt på væghjørnet i kælderen eller på betongulvet ved dette. Derimod vurderes revner og de løse mursten i væghjørne at skulle udbedres, idet disse bærer væghjørnet i stue, hvor ståldragerne er indmuret. Det anføres, at den samlede bæreevne for hovedskillevæggen er særdeles usikker. Ombygning og forstærkning med ståldrageren er sket for 40-50 år siden, og jeg ser ved genbesigtigelsen ingen tegn på nyere sætninger i kælderen."

Af mail fra selskabets besigtigelseskonsulent til klageren af 26/3 2021 fremgår det, at "Så fik jeg talt med ingeniøren. Han har ikke tjekket for eventuelle revner i det tilstødende kælderrum, og han har ikke forholdt sig til om sætning stadig er aktiv. Jeg har nævnt, at der ikke var synlige revner omkring reparation i det tilstødende kælderrum eller på betongulvet omkring væghjørnet. Vi blev enige om, at ekstra fundering ikke vurderedes nødvendigt, hvis der blev udført forstærkning af den store revne. Ved forstærkning af revnen vil den øgede væglast i væghjørnet blive fordelt over en større vægflade og dermed mindske punktblastning på fundamentet i væghjørnet. Samlet udbedringsløsning blev således aftalt til: 1. Den revnede bjælke i etageadskillelsen på 1. sal forstærkes med spærtræ monteret på begge sider af denne. 2. Stålbjælke i stueplan har tilstrækkelig bæreevne, men der skal udføres ny undermuring i begge sider. 3. Løse sten og revner i det indvendige kælderhjørne udbredes i nødvendigt omfang. 4. Den store revne i kælderskillevæggen forstærkes med indrillede rustfri armeringsjern i ca. hver 3. liggefulge på tværs af revnerne."

Af geoteknisk rapport af 12/5 2022 fremgår det, at "Det udførte sokkelnivellement viser tillige beskedne koteforskelle, og indikerer således ikke betydelige sætninger i huset. Bygherren frem-

viste et nivellement af gulvet i stueetagen, der viste varierende koteforskelle op til 63 mm. En efterfølgende opmåling af kældergulvet (udført af ...) viste, at dette var vandret. Med baggrund ovenstående vurderes de fremkomne skader i husets vægge og murværk ikke umiddelbart at være forårsaget af en mangelfuld fundering. Det anbefales, at der foretages en gennemgang af husets statiske system, for herigennem at vurdere om de aktuelle skader er konstruktivt betinget."

Af besigtigelsesnotat af 16/5 2022 fra selskabet fremgår det, at "Målingerne viser, at gulvet er højest i knudepunktet mellem stue, køkken og repos, hvor der foretages undersøgelse af jordbundsforholdene. I køkken er der kraftigt fald på gulvet mod det udvendige hushjørne, hvilket også ses tydeligt ved opstilling af laser på gulvet under vinduet ... Der ses ingen tegn på skader på køkkenelementerne. Begge døre til køkkenet tager på i overkarmen, til trods for at dørpladerne tidligere er tilskåret ... I kælder måles koter på gulve ved hovedskillevæggen, og her ses kun 3 mm niveauforskel ... Gulvene i stueplan vurderes ikke lagt vandret ved husets opførelse. Murværket over dørene til køkkenet er udført på overligger i træ, og der sker stadig lidt nedbøjning, der får dørene til at binde."

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

Efterfundering af vægge til fast bund

Klageren kræver efterfundering af væggene til fast bund, herunder af hovedskillevæggen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved ejendommens fundering, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at det heller ikke er bevist, at der er nærliggende risiko for fremtidige skade, hvis der ikke foretages efterfundering af vægge. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for en efterfundering af vægge.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på geoteknisk rapport af 12/5 2022, hvoraf det fremgår, at "Det udførte sokkelnivellement viser tillige beskedne koteforskelle og indikerer således ikke betydelige sætninger i huset. Bygherren fremviste et nivellement af gulvet i stueetagen, der viste varierende koteforskelle op til 63 mm. En efterfølgende opmåling af kældergulvet (udført af ...) viste, at dette var vandret. Med baggrund ovenstående, vurderes de fremkomne skader i husets vægge og murværk ikke umiddelbart at være forårsaget af en mangelfuld fundering."

Nævnet har videre lagt vægt på mail fra selskabets besigtigelseskonsulent af 26/3 2021, hvoraf det fremgår, at "Jeg har nævnt, at der ikke var synlige revner omkring reparation i det tilstødende kælderrum eller på betongulvet omkring væghjørnet. Vi blev enige om, at ekstra fundering ikke vurderedes nødvendigt, hvis der blev udført forstærkning af den store revne. Ved forstærkning af revnen vil den øgede væglast i væghjørnet blive fordelt over en større vægflade og dermed mindske punktbelastning på fundamentet i væghjørnet."

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har meddelt dækning til, at den store revne i kælderskillevæggen forstærkes med indrillede rustfri armeringsjern i ca. hver 3. liggefuge på tværs af revnerne.

Revner i facader

Klageren kræver, at revner i facaden skal forstærkes med indrillede rustfri armeringsjern i cirka hver tredje liggefuge på tværs af revnerne.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der forekommer skader eller et udbedringsbehov som følge af revner i facader, der går ud over, hvad der er beskrevet i tilstandsrapportens anmærkninger. Nævnet finder det således ikke godtgjort, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af geoteknisk rapport af 12/5 2022 og af besigtigelsesnotat af 11/3 2021 fremgår, at der ikke er aktive sætninger. Af geoteknisk rapport af 12/5

2022 fremgår det, at "Det udførte sokkelniveaulement viser tillige beskedne koteforskelle, og indikerer således ikke betydelige sætninger i huset", og i rapporten vurderes det, at "de fremkomne skader i husets vægge og murværk ikke umiddelbart at være forårsaget af en mangelfuld fundering". Af besigtigelsesnotat af 11/3 2021 fremgår det, at "Ombygning og forstærkning med ståldrageren er sket for 40-50 år siden, og jeg ser ved genbesigtigelsen ingen tegn på nyere sætninger i kælderen."

Nævnet har også lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten under facader/gavle med angivelse af K2 er anført, at "Der er revnedannelser i murværk. Note: Årsagen vurderes at være sætninger. Revner vil kunne optræde igen efter evt. reparation" samt under punkt 4. fundament/sokler med angivelse af K2 er anført, at "sokkel er med revner forløber videre op i murværket og i gesims. Note: Årsagen vurderes at være sætninger. Henset til husets alder vurderes det at sætningerne er klinget af og at revner ikke vil udvikle sig nævneværdigt". Klageren har på den baggrund haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning.

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

Blotlægning af murværk i kælder og på 1. sal og udskiftning af revnede sten og nedbrudte fuger

Klageren kræver, at murværk i kælder og på første sal blotlægges og gennemgås for revnede sten og nedbrudte fuger.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist eller antageliggjort, at murværket i kælderen og på 1. sal forefindes med skader i forsikringens forstand. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for udgifterne til en nærmere, sagkyndig blotlægning og gennemgang af murværket med henblik på at undersøge dette for skader.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke ved sagkyndig udtalelse eller lignende har godtgjort, at der konkret er skadeforhold ved væggene, som adskiller sig fra andre vægge og murværk af samme alder og stand, og som indikerer, at det er nødvendigt med en blotlæg-

ning og gennemgang af hele murværket for skader. Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger dækningsberettigende skader.

Den af klageren fremlagte ingeniørrapport af 14/2 2021 indeholder ikke oplysninger, der kan føre til andet resultat.

Blotlægning af bjælker i etageadskillelse

Klageren kræver, at bjælker i etageadskillelse blotlægges, så der kan registreres skader.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har antageliggjort, at der foreligger yderligere skade end allerede konstateret ved bjælkerne i etageadskillelsen, eller at konstruktionsmæssige forhold ved etagebjælkerne giver nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at bekoste en sagkyndig gennemgang af bjælkerne i etageadskillelsen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke ved besigtigelserne er konstateret revner eller lignende i loft eller gulve, som indikerer, at der skulle være skade ved bjælker/strøer i etageadskillelsen – udover det, som allerede er konstateret, og som selskabet har meddelt dækning for.

Det af klageren anførte – herunder at det i ingeniørrapport af 14/2 2021 fremgår, at "hvor der er sket skader på bjælkelag, skal bjælker blotlægges, så alle skader kan registreres" – kan ikke føre til andet resultat. Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger dækningsberettigende skader.

Opretning af gulvbrædder på 1. sal

Klageren kræver, at gulvet på 1. sal rettes op.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved gulvene på 1. sal, som udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og som må anses for utilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af tilstandsrapport af 2/7 2020 fremgår, at "gulvbelægning er lagt på et ujævnt bræddeunderlag, og gulvene hælder. Gulve er stedvist eftergivende. Note: Let ujævne, knirkende og fjedrende gulve er almindeligt forekommende i ældre bygninger."

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at gulvets bæreevne er svækket, eller at der er risiko for svigt i gulvbelægningen. Af besigtigelsesnotat af 2/10 2020 fremgår det, at "Gulvets bæreevne er ikke væsentligt svækket, jeg kan hoppe på gulvet uden det er eftergivende/fjedrende."

Udskiftning af gulv på 1. sal

Klageren kræver, at der skal lægges nyt gulv og nye paneler i værelserne på 1. sal, hvis gulvet ikke kan genlægges.

Selskabet har tilbudt dækning til forstærkning af den flækkede bjælke, hvilket indebærer optagning og genlægning af gulv i det omfang, det er nødvendigt, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.2. Selskabet har anført, at det ikke er nødvendigt at optage og genlægge gulvet i begge værelser på 1. sal for at forstærke den flækkede bjælke i gulvet.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade, som nødvendiggør optagning og genlægning af gulve i begge værelser på 1. salen. Hvis der i forbindelse med udbedring af dækningsberettigende skader måtte opstå et reparationsbehov angående 1. salens gulve, som går ud over, hvad selskabet har antaget, må klageren rette fornyet henvendelse til selskabet.

Malerarbejde

Klageren kræver, at selskabet yder dækning for malerarbejde af loft og vægge i stueplan og på 1. sal.

Selskabet har tilbudt dækning til udskiftning af jerndrageren i stuen, undermuring under jerndrager og forstærkning af den flækkede bjælke på 1. sal, og selskabet har under sagens behandling i nævnet tilbudt dækning af malerbehandling rundt om det beskadigede i det omfang, det er nødvendigt, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.2. Selskabet har opfordret klageren til at indhente tilbud på partiel malerbehandling rundt om det beskadigede.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at yde dækning for følgeskader i form af malerbehandling rundt om det beskadigede i det omfang det er nødvendigt. Klageren har ikke godtgjort, at det malerarbejde, som er en følge af dækningsberettigende skade, ikke kan udføres ved partiel malerbehandling som tilbudt af selskabet. Hvis der i forbindelse med udbedring af dækningsberettigende skader måtte opstå et behov for malerarbejde, som går ud over, hvad selskabet har antaget, må klageren rette fornyet henvendelse til selskabet.

Genhusning

Klageren kræver, at selskabet dækker udgifter til genhusning i forbindelse med udbedring af forholdene.

Selskabet har pr. kulance og som en afslutning af sagen tilbudt at dække udgifter på 8.000 kr. inkl. moms til en beboelsesvogn med tilslutnings- og afmonteringsudgifter i en måned.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække klagerens eventuelle udgifter til genhusning herudover.

Ankenævnet for Forsikring

35.

97320

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af følger af punkt 3.6.3 i forsikringsbetingelserne, at selskabet dækker "rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt". Klageren har på det foreliggende grundlag ikke bevist, at han ikke vil være i stand til at bebo ejendommen, mens de anerkendte skader udbedres, og at der derved foreligger et nødvendigt og dækningsberettigende genhusningsbehov.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Jens Kruse Mikkelsen
formand