

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 14. september 2022 blev i sag nr. 97942:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 27/2 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er fundet sætningsskade i skuret/garagen, som blev anmeldt til forsikringen. Frida afviste denne skade med begrundelsen, at de ikke var til stede ved overtagelsen. Der blev klaget over afgørelsen, og efter en rykker stiller Frida med en taksator. Her bliver afvisningen og begrundelsen herfor dog fastholdt.

Vi rådfører os med rådgivende ingeniør, ... fra [rådgivende ingeniør], som står for den videre kontakt til forsikringen. Der bliver foretaget en boreprøve ..., som viser, at der er funderet på fyldjord (d.v.s ikke bæredygtigt jordlag), og alle revner bliver registreret. Dette bliver sendt til Frida, hvor der igen bliver klaget over afgørelsen. Der bliver forespurgt en fuldmagt fra Fridas side, som bliver sendt til Frida. Klagen over afgørelsen bliver dog – efter flere rykkere fra rådgivende ingeniør ... - ikke besvaret. Der bliver derfor sendt en mail til deres infomail samt deres klage- og kvalitetsafdeling. Infomailen bliver videresendt til deres skadebehandlingsafdeling, hvorefter klagen bliver besvaret med endnu en afvisning.

Rådgivende ingeniør ... sender derfor en mail direkte til deres klage og kvalitetssikringsafdeling, hvor der igen bliver klaget over afgørelsen. Afvisningen bliver dog igen fastholdt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Der klages over Frida Forsikring Agenturs A/S – afvisning af, at skaden er dækket af ejerskifteforsikringen.

I medsendt Geoteknisk rapport er det sandsynliggjort, at risikoen for skaden var til stede før overtagelsen af ejendommen, hvilket også understøttes af, at skaden ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Af den geotekniske rapport fremgår det, at bygningen er funderet på sætningsgivende lag samt ikke funderet tilstrækkeligt dybt i forhold til risiko for stabilitetsbrud. Det fremgår desuden, at det er nødvendigt med en forstærkning af fundamenter for at udgå yderlige sætninger.

Uddrag fra geoteknisk rapport.

8. Konklusion

Fundamentet er vores gravning/boring funderet på ca. 1,30 m muldet lerfyld. Der er i boring B1 truffet fyld til ca. relativ kote 7,73. Med det opmålte anlæg $a \sim 2,4$ og det konstaterede fyldjord, kan det ikke udelukkes, at anlægget a er for stejlt et anlæg for det trufne fyldjord, og at de observerede sætningsrevner dermed også kan skyldes stabilitetsbrud i skråningen. Anlæg a bør, iht. SBI-anvisning 231, ikke være stejlere end 3 for midlertidige udgravninger. For verificering af ovenstående vil dette kræve egentlige modellering/beregninger. Såfremt fremtidige sætninger ikke kan accepteres må der udføres en forstærkning af fundamenterne, f. eks ved en understøbning til overside bæredygtige lag (OBL).

Vi finder det således sandsynlig gjort, at risikoen for skaden var til stede, samt at skaden er opstået på grund af forkert eller mangelfuld fundering, og at risikoen for skaden har været til stede ved overtagelse af huset. Da der ligeledes i borerapporten nævnes, at der vil opstå yderligere sætninger,

såfremt der ikke iværksættes omfattende udbedringsarbejder, vil bygningernes byggetekniske værdig og brugbarhed, som skur og garage, nedsættes væsentligt, og skaderne vil over tid gøre bygninger uanvendelige. Revner i vægge og gulve er af en sådan karakter, at de vil kunne medføre vandindtrængning og nedbrydning af bygningsdele og med de store spring i gulvet ligeledes risikere faldulykker. Desuden er brugbarheden af den del af garagen nedsat væsentligt, idet den ikke benyttes grundet p.t. grundet frygt for yderligere sætning/skade. Der vil desuden være risiko for følgeskader på naboejendommen, såfremt der opstår et stabilitetsbrud i skråningen, som nævnt i den geotekniske rapport, i det såvel jord som bygningsdele vil kunne skride ned af skrænten og beskadige naboejendommen og i værste tilfælde personskaade. Frida anfører, at der på opførelses-tidspunktet ikke var krav til, hvordan et gulv i en garage skulle udføres, lige som de anfører, at garage/skur er opført på lerjord. Det sidst er ikke korrekt angivet, da borerapporten klart angiver, at bygninger er funderet på muld lerfyld.

I medfør af Bygningsreglementet a 1961, fremgår det

5.2. Byggeriets udførelse. 5.2.1. Almene krav. Ethvert byggearbejde skal udføres af gode og til formålet velegnede materialer og på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde. Der skal træffes de foranstaltninger, som under hensyn til vejret er nødvendige for en forsvarlig udførelse. (BR1961)

5.3. Fundamenter m.m. 5.3.1. Fundamenter. Stk. I. Fundamenter skal være gennemgående og udføres med plan underside. Fundamenter skal føres til frostfri dybde. Dette gælder også for gen-

nemgående understøtninger for ydervægge i forbindelse med pælefundering. Når ikke særlige jordbundsforhold eller klimatiske forhold begrunder en større dybde, kan 90 cm under færdigt terræn anses som 'frostfri dybde. Dersom bygningen på anden måde sikres mod løftning forårsaget af frost, kan bygningsmyndigheden tillade, at ovenstående krav lempes. (BR1961)

Der ses ingen undtagelser for fundering af garager/skure eller andre mindre bygninger, hvor imod det nævnes, at 'Ethvert byggearbejde skal udføres af gode og til formålet velegnede materialer og på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde.'

Det ses ikke at være opfyldt, da det ikke på nogen måde kan være god håndværksmæssig måde at fundere på muldet lerfyldt eller ikke at sikre fundering i nødvendig dybde."

Selskabet har i brev af 28/3 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1963 med overtagelsesdato den 1. november 2018. I forbindelse med handlen var der oprindeligt tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S, som efterfølgende gik konkurs. Klager tegnede efterfølgende den 21. juni 2019 en udvidet restperiodeforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S med vilkårene RE100. Policen og vilkårene for forsikringen er fremlagt som bilag A.

Tilstandsrapporten blev udarbejdet den 2. august 2018 og fremlægges som bilag B.

Den 20. april 2021 anmeldte klager følgende: 'Sætningsskade af garage/skur blev opdaget i forbindelse med arbejde i garage/skur' (bilag C).

Den 4. maj 2021 vendte vi tilbage og oplyste, at forholdet ikke var dækket af forsikringen, da sætningsskaden i garage/skur blev opdaget den 17. april i forbindelse med arbejdet på garage/skuret og forsikringen alene dækkede forhold, der var til stede på overtagelsestidspunktet den 1. november 2018 jf. vilkårenes pkt. 4 AC. Klager vendte tilbage den 6. maj 2021 og oplyste, at de var uenige i afgørelsen (bilag D).

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede efterfølgende adressen og taksatorrapporten fremlægges som bilag E. Efterfølgende vendte taksatoren tilbage den 3. august 2021 og fastholdt afvisningen (Bilag F).

Klagers rådgiver fremsendte den 19. oktober 2021 et notat samt en borerapport (bilag G og H), hvorefter vi den 28. december 2021 fastholdt afgørelsen (bilag I). Den 19. januar 2022 fremsendte klagers rådgiver en klage til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (bilag J og K) hvorefter afdelingen den 2. februar 2022 vendte tilbage og fastholdt afgørelsen.

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Skadebegrebet

Vi skal bemærke, at forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse.

se, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4A.

Dertil fremgår det af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygnings-skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækelse, 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.

Taksatoren konstaterede i forbindelse med besigtigelsen, at der var tale om revner i terrændækket, og at hjørnet havde sat sig. Hertil var bandt døren til skuret. Taksatoren vurderer i den forbindelse, at der var tale om mindre sætningsskader, som kan opstå indenfor meget kort tid.

Hertil skal det bemærkes, at klager først anmelder sætningsskaden næsten 2 ½ år efter overtagelsen.

Det er taksatorens vurdering, at skaden ikke har været til stede ved overtagelsen, hvilket direkte bekræftes af klagers rådgiver, som på side 1 i sin rapport anfører, at 'I dette tilfælde var forholdet netop til stede før overtagelsen, men skader er derimod først opstået efter overtagelsen'.

Når sætningsskaden ikke var til stede ved overtagelsen, fastholder vi, at forholdet ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A.

Hertil oplyser taksatoren, at bygningen, hvor sætningsskaden befinder sig er i et udhus/skur, som vurderes at være fra husets opførelse tilbage til 1963, som ikke er godkendt til beboelse. På daværende tidspunkt var der ikke krav til, hvorledes et tilsvarende betongulv i en udhus/skur skulle opbygges.

Der er derfor ikke noget usædvanligt i, at et udhus/skur fra 1963 er opført i overensstemmelse med hvad borerapporten fra ... viser, da udhuset/skuret er opført efter gængs byggeskik og der derfor ikke i datids gældende bygningsreglement var krav til, hvorledes fundamentet til udhuset/skuret skulle etableres.

At klagers rådgiver via en boreprøve vurderer, at årsagen til sætningerne er, at der er funderet på 1.3 m muldet fyldjord ændrer ikke på, at et udhus/skur ikke kan forventes at være udført på en lige så stabil fundering, som den øvrige ejendom. Vi finder derfor ikke, at den omstændighed, at udhuset/skuret har sat sig, udgør en skade, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende skure af samme alder og konstruktion.

At klagers rådgiver anfører, at der er risiko for, at skuret sætter sig yderligere, ændrer ikke på, at udhuset/skuret fortsat kan anvendes til sig formål i form af opbevaring af alm. haveredskaber og lign. og der er ikke konstateret nogen skader i form af følgeskader eks. i form af vandskader grundet sætningsskaden.

Klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Da vi ikke finder, at klager har løftet bevisbyrden for, at forholdet udgjorde en skade i ejerskifteforsikrings forstand på overtagelsestidspunktet, fastholder vi, at forholdet ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Ankenævnspraksis

Sammen med denne besvarelse har vi vedlagt en kopi af kendelsen 93.729 (bilag L).

I sagen var der tale om sætningsrevner i en udestue opført i 1998. Der var tale om, at gavlsiden i udestuen faldt 4-5 cm. Ankenævnet lagde i kendelsen vægt på, at den målte skævhed ikke nedsatte bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Hertil lagde nævnet tillige vægt på, at udestuen ikke var godkendt til beboelse og den var konstrueret forholdsvis simpelt med en mindre stabil fundering end den oprindelige ejendom og gav selskabet medhold.

Hertil har vi vedlagt en kopi af kendelsen 88464 (bilag M). I denne sag var der tale om sætnings-skader i selve beboelsen i en ejendom opført i 1963. På trods af, at det fremgik af geoteknisk notat i sagen, at ejendommen var kraftigt fejlfunderet og rådgiveren ikke kunne udelukke, at fremtidige sætninger kunne medføre brud i huset som følge af ophobede spændinger i konstruktionerne, fandt ankenævnet, at forholdet ikke udgjorde en skade i ejerskifteforstand også da undersøgelsen pegede på, at sætningerne fremadrettet ville blive forholdsmæssig beskedne i forhold til de sætninger, som var anmeldt til forsikringen og gav selskabet medhold.

Det er vores opfattelse, at kendelsen dokumenterer, at den omstændighed, at der er tale om fejlfundering ikke i sig selv medvirker til, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikrings forstand. Vi finder samlet, at kendelserne er sammenlignelige med problemstillingen i denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da skaden ikke har været til stede ved overtagelsen, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikrings forstand.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i mail af 16/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"I fremsendte høringsvar afviser Frida Forsikring af dække skaden med den begrundelse, at skaden ikke har været til stede ved overtagelsen af ejendommen. Dog skriver Frida Forsikring bl.a. følgende omkring forsikrings dækningsområde:

'Dertil fremgår det af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygnings-skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svæk-kelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, 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.'

Vi er derfor uforstående over for Frida Forsikrings afvisning af, at skaden er dækningsberettiget, idet vi mener, at manglende/forkert fundering, som har forårsaget revnedannelse og brud i både vægge og dæk af konstruktionen netop burde være omfattet af ovenstående. Vi anerkender ikke denne præmis, det er korrekt at skaden ikke havde udmøntet sig, men årsagen til skaden var, og det er hele præmissen for en ejerskifteforsikring. Hvis skaden havde været til stede og dermed

fremgå af tilstandsrapporten, så ville den ikke være dækket af forsikringen, men her forholder det sig modsat.

Ydermere er det fastlagt af den geotekniske rapport, at der er risiko for yderligere sætninger, hvortil der af Frida Forsikrings bilag A – Police punkt 4C står: '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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.' Hvorfor vi mener, at dette ligeledes er dækningsberettiget.

Frida anfører, at bygningen kun tjener som opbevaring af haveredskaber, dette er ikke korrekt. Bygningen er en garage som skal anvendes til dette formål.

Desuden anfører Frida Forsikring, at bygningen skulle være opført sammen med hovedhuset i 1963. Dette ses kun at være delvist korrekt, idet der på de oprindelige tegninger fra 1961 kun fremgår en carport i en del af området af den nuværende garage. Hvornår carporten er ombygget til en lukket garage og udvidet til et større område kan ikke verificeres, men er formentligt noget yngre.

Frida Forsikring mener ikke, at der ved det gældende bygningsreglement ved hovedhuset opførelse, er krav til, hvordan et betongulv for et udhus/skur skal opbygges. Men af vores klage til Ankenævnet ses, at der altid er et krav til, at funderingen er udført korrekt. Desuden ses der ikke, at der er særlige regler, som undtager garager for denne regel.

Taksator anfører (Frida Forsikrings bilag E), at der er tale om mindre revner i terrændækket, og at hjørnet har sat sig. Vi er ikke enige i, at der kun er tale om mindre revner. Af den medsendte dokumentation (billeder og revneregistrering) fremgår det, at der er revner på op til 3,4 cm, med en lodret forskydning på op til 3 cm, hvilket i byggetekniske forstand ikke kan betragtes som mindre revner.

Frida Forsikring fremlægger 2 kendelser, bilag L og M, dog finder vi ikke disse to sager sammenlignelige med vores sag og adskiller sig væsentligt på flere punkter, hvorfor disse ikke bør tages i betragtning.

På baggrund af ovennævnte fastholder vi klagen over afvisningen, både ift. om skaden er dækket af ejerskifteforsikring og om den udgør en skade i ejerskifte forsikringens forstand."

Selskabet har i brev af 11/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør bl.a. gældende, at rummet hvor revnerne befinder sig, oprindeligt på tidspunktet for husets opførelse fungerede som en carport, som senere er udbygget til en overdækket garage.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at der fra tidligere ejere ikke er søgt om byggetilladelse til at udvide carporten således, at der på et tidspunkt efter husets opførelse er etableret et rum, som nu fungerer som skur for klager. I den forbindelse vurderer taksatoren, at udvidelsen af carporten med et ekstra rum, som nu benyttes som skur af klageren, er sket umiddelbart efter opførelsen af ejendommen omkring 1961, da der ikke er tegn på, at der er tale om en nyere tilbygning.

Med hensyn til klagerens kommentarer vedr., at skaderne bør være dækket af forsikringens skadebegreb, skal det bemærkes, at rummet/skuret, hverken er godkendt til beboelse eller til en garage. Hertil oplyser taksatoren at der alene er tale om revner i elementsamlinger.

At det anmeldte forhold ikke er omfattet af skadebegrebet, dokumenteres af, at skuret/rummet på tidspunktet for taksatorens besigtigelse fortsat blev benyttet til opbevaring af alm. haveredskaber og lign. og vi finder derfor ikke, at brugbarheden af skuret/rummet er nedsat.

Med hensyn til klagers kommentarer til, at der altid er krav til, hvorledes et fundament skal opbygges oplyser taksatoren, at dette ikke er tilfældet for skure eller andre bygninger, som ikke er godkendt til beboelse. Hertil dækker basisdækningen ikke eventuelle ulovligheder, hvilket taksatoren oplyser ikke tilfældet her.

Vedr. den udvidede dækning skal vi bemærke, at der alene er mulighed for dækning af ulovlige bygningsindretninger i beboelsen jf. vilkårenes pkt. 21A, hvilket der ikke er tilfældet i denne sag.

At der i et rum/skur, som ikke er godkendt til beboelse alene, er tale om revner i elementsamlinger og ikke andre skader eks. i form af utæt tag eller lignende finder vi fortsat ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Ankenævnspraksis

Flere kendelser fra Ankenævnet for Forsikring viser, at der skal meget til, før ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt, når der sker anmeldelse af en skade i et skur, når det fortsat kan benyttes til sit formål i form af opbevaring af haveredskaber mv.

Som eksempel kan nævnes kendelsen 97.629 (bilag N). I sagen var der anmeldt, at der i en carport/udhus/skur var tale om skimmelsvamp og begyndende nedbrydning af træværk.

Nævnet lagde bl.a. vægt på, at der i tilstandsrapporten var anført, at bygningen på overtagelsestidspunktet fremstod som en sekundær bygning, der ligesom i denne sag ikke var godkendt til beboelse og der ikke var konstateret råd i bygningen. Hertil lagde nævnet også vægt på, at bygningens brugbarhed ligesom i denne sag i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder ikke var nævneværdigt nedsat.

Det er vores opfattelse, at kendelsen er sammenlignelig med problemstillingen i denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da skaden ikke har været til stede ved overtagelsen, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Til dette har klageren fremsendt mail af 2/6 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Frida Forsikring anfører, at der ikke er søgt om byggetilladelse, og at bygningen dermed ikke skulle være lovlig opført. Dette modbevises af, at såvel skur som garage og carporten er opført på BBR, som bygning 2, og derfor må betragtes som værende lovlige. Spørgsmålet om evt. lovliggørelse af bygningen har derfor heller aldrig været et issue i sagen.

Frida forsikring anfører vedholdende, at der udelukkende er tale om et skur og anvendelsen af dette ikke er påvirket af skaderne. Dette er ikke korrekt. Bygningen hvori skaderne er konstateret, omfatter såvel et skur som en garage og skal derfor ikke kun anvendes til opbevaring af haveredskaber og lignende men også til ophold for motorkøretøjer.

Selskabets taksator påstår, at der ikke er krav til fundering af skure eller bygninger, som ikke er godkendt til beboelse. Vores rådgivende ingeniør fastholder, at der i Bygningsreglementet af 1961 ikke fremgår nogen lempelse omkring fundering af ikke beboelsesbygninger.

I medfør af Bygningsreglementet a 1961, fremgår det:

5.2. Byggeriets udførelse. 5.2.1. Almene krav. Ethvert byggearbejde skal udføres af gode og til formålet velegnede materialer og på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde. Der skal træffes de foranstaltninger, som under hensyn til vejret er nødvendige for en forsvarlig udførelse. (BR1961)

5.3. Fundamenter m.m. 5.3.1. Fundamenter. Stk. I. Fundamenter skal være gennemgående og udføres med plan underside. Fundamenter skal føres til frostfri dybde. Dette gælder også for gennemgående understøtninger for ydervægge i forbindelse med pælefundering. Når ikke særlige jordbundsforhold eller klimatiske forhold begrunder en større dybde, kan 90 cm under færdigt terræn anses som' frostfri dybde. Dersom bygningen på anden måde sikres mod løftning forårsaget af frost, kan bygningsmyndigheden tillade, at ovenstående krav lempes. (BR1961)

Der ses ingen undtagelser for fundering af garager/skure eller andre mindre bygninger, hvor imod det nævnes, at 'Ethvert byggearbejde skal udføres af gode og til formålet velegnede materialer og på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde.' Ligeledes ses det, at der for boligens indretning er en opdeling i beboelsesbygninger, arbejdsrum, avls- og driftsbygninger samt særlige bygninger herunder garager. Denne opdeling ses ikke ved fundamenter, hvorfor afsnittet omkring fundamenter må gælde alle bygningsformer.

Frida forsikring anfører, at de opstående revner i elementsamlingerne ikke har betydning for anvendelsen af bygningen. Vi er uforstående overfor, hvad der menes med revner i elementsamlinger. Der er tale om omfattende revner i såvel gulve som vægge, hvilket tidligere er dokumenteret med et omfattende billedmateriale.

Her medtages blot et par billeder som eksempler.

...

Årsagen til revner findes i, at bygningen ikke er funderet korrekt, hvilket vi mener er klart dokumenteret i den tidligere fremsendte geotekniske rapport.

Her dokumenteres det, at bygningen ikke er funderet korrekt, og at der er nærliggende risiko for skader både i form af yderligere sætninger i terrændæk samt vægge og pga. stabilitetsbrud i skrænten, hvilket vil kunne medføre nedstyrtning med betydelige risiko for personskafe og skader på naboejendommen.

Det er således ikke kun revnerne, men i lige så høj grad den nærliggende risiko for nedstyrtning af bygningen, der skal tages i betragtning. De pludseligt opståede revner og deres hurtige udvikling understøtter dette forhold.

Ankenævnet for Forsikring

9.

97942

De revner og sætninger, der ses i terrændækket, kan allerede i dag medfører risiko for personska-
de ved faldulykker.

Vi finder ikke, at den nævnskendelse 97.629, som selskabet referer til, kan bringes i anvendelse
her, idet der er væsentlige forskelle, og fordi præmisserne ikke er ens. I den omtalte sag er der ta-
le om skader, som følge af råd og skimmelsvamp pga. manglende ventilation, der er således ikke
tale om fejl i de rent konstruktive forhold, som påvirker bygning integritet. Skader som følge af
råd vil i deres natur opstå meget langsomt, hvilket ikke kan sammenlignes med vores sag, hvor
der er risiko for stabilitetsbrud i skrænten med deraf følgende nedstyrtningsrisiko."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget de oprindelige byg-
getegninger fra 1961 fremlagt af klageren samt fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af
tilstandsrapport af 2/8 2018 fremgår det bl.a.:"

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1963	1	91	0	73	164	0
2	B	Garage/udhus	-	1	45	0	0	0	0
3	C	Carport	-	1	25	0	0	0	0

...

B Garage/udhus

...

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner K1

Generelt almindelige forekommende svindrevner i betongulve i garagen."

"

Af skadesanmeldelsen af 20/4 2021 fremgår det bl.a.:

"Hvornår blev forholdet(1) opdaget: 17-04-2021

Hvad er skaderamt(1): Sætningsskade af garage/skur blev opdaget i forbindelse med arbejde i ga-
rage/skur"

Af selskabets byggetekniske rapport af 3/8 2021 fremgår det bl.a.:

"1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med undertekst

Kunden anmelder sætningsskader i udhus.

...

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Ved besigtigelsen kunne følgende noteres:

Ejendommen og skuret er opført i 1963, helt efter datidens byggeskik.

Terrændækket i skuret er opført direkte på jord, og opført som en simpel konstruktion, som er ef-
ter datidens byggeskik på udhuse. Det er ikke så usædvanligt, at der kan med tiden opstå revner i

terrændækket. Hertil skal tillægges, at der er tale om et forholdsmæssigt ældre skur, og efter min opfattelse er der ikke tale om en væsentlig nedsættelse af ejendommens værdi og brugbarhed.

Herudover er det min opfattelse, at forholdet ikke har været til stede ved overtagelse af ejendommen i 2018.

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?

Ingen udbedring, forholdet afvist.

4. Er der alternative måder, at udbedre på, som er billigere og/eller bedre?

Ingen

5. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?

Forholdet har ikke været til stede ved den byggesagkyndiges gennemgang, idet han kun har bemærkninger til træbeklædningen"

Af geoteknisk undersøgelse af 30/9 2021 fremlagt af klageren fremgår det bl.a.:

"1. Formål:

Formål med undersøgelsen er at give en orientering om jordbundsforholdene samt funderingsforholdene i forbindelse med sætningsskadede ejendom. Ejendommen er oplyst at være opført i 1963. ... har besigtiget ejendommen 7. september i år. Der er ved besigtigelsen konstateret revner i overgang mellem hovedhus og garage i det nordøstlige hjørne, samt revner i garagegulvet. Revkirenten har opmålt revner i garagen på op til 2 á 3 cm, samt opmålt differenssætninger i gulv på op til ca. 3 cm.

2. Boringer/prøvegravninger:

Der er på stedet september 2021 udført i alt 1 stk. boring B1, der er ført til 5,0 m under terræn (m u.t.), og der er udtaget jordprøver i hvert enkelt jordlag, dog maksimalt 0.50 meter imellem de enkelte prøver. Der er endvidere på stedet september 2021 udført 1 stk. prøvegravning PG1 til fundamentsunderkant (FUK). Resultatet af boring og prøvegravning er optegnet på vedlagte boreprofiler. Gravningen/boringen er foretaget som angivet på vedlagte plan.

3. Laboratorieforsøg:

På de optagne prøver er der udført geologisk bedømmelse samt bestemmelse af jordens naturlige vandindhold. Resultaterne af laboratorieundersøgelserne er opstillet på boreprofilerne bagerst i rapporten. Jordprøverne opbevares 14 dage fra dato medmindre andet aftales.

4. Nivellement:

Der er foretaget nivellement til borestedet ud fra top af betondæksel med relativ dækselkote 10.00. Der er ikke foretaget nivellement af ejendommen til belysning af evt. skævheder/sætninger.

5. Geologiske forhold:

I boring B1 er der truffet overjord/fyldjord bestående muld, ler og lermuld til 2,20 m u.t., som underlejres af senglacialt ler til 2,70 m u.t., hvorunder der er truffet glacialt moræneler til boringens slutdybde 5,0 m u.t.

6. Grundvandsforhold:

I gravningen/boringen er der ikke konstateret frit vandspejl ved borearbejdets afslutning.

7. Funderingsforhold:

På grundlag af ovennævnte boreresultater skal følgende dybder være overholdt som angivet i nedenstående skema samt på boreprofiler.

Boring nr.	Terrænkote [Relativ]	FUK		OBL	
		Kote [Relativ]	Dybde [m.u.t.]	Kote [Relativ]	Dybde [m.u.t.]
B1	9,93			7,73	2,20
PG1	9,83	8,93	0,90	-	>1,00

FUK angiver dybden til fundamentsunderkant, mens OBL angiver dybden til intakte bæredygtige lag. Af ovenstående tabel fremgår det, at fundamentet ved vores gravning/boring er funderet på ca. 1,30 meter fyld bestående af muldet lerfyld.

8. Konklusion

Fundamentet er vores gravning/boring funderet på ca. 1,30 m muldet lerfyld, som vurderes at være den primære årsag til de observerede sætningsrevner. Det fremgår af fremsendt materiale, at ejendommen tidligere er blevet ombygget, med etablering af 1. sal. Dette er dog ikke gældende for garagebygningen. Isoleret set i forhold til fyldjordens karakter, vil vi vurdere, at fremtidige sætninger vil være af en størrelsesorden på op til 1 á 3 cm (primær konsolidering og sekundær konsolidering hidrørende fra forbrænding af organisk indhold i den muldede fyldjord/overjord). Såfremt fundamenterne i forbindelse med evt. renovering/ombygning merbelastes må der påregnes yderligere sætninger. Garagen og dennes nordlige ende er beliggende på det skrående terræn, som falder ind mod naboen, se nedenstående skitse....

Der er i boring B1 truffet fyld til ca. relativ kote 7,73. Med det opmålte anlæg a ~ 2,4 og det konstaterede fyldjord, kan det ikke udelukkes, at anlægget a er for stejlt et anlæg for det trufne fyldjord, og at de observerede sætningsrevner dermed også kan skyldes stabilitetsbrud i skråningen. Anlæg a bør, iht. SBI-anvisning 231, ikke være stejlere end 3 for midlertidige udgravninger. For verificering af ovenstående vil dette kræve egentlige modellering/beregninger.

Såfremt fremtidige sætninger ikke kan accepteres må der udføres en forstærkning af fundamenterne, f. eks ved en understøbning til overside bæredygtige lag (OBL). En understøbning af fundamenterne til OBL - niveau vil ligeledes sikre, at der ikke fremover vil være stabilitetsproblemer i forhold til skråning ind mod nabo.

Der er ikke udført undersøgelser for garagegulv, men dette vurderes at være udlagt direkte på den i boring B1 trufne fyldjord. Såfremt fremtidige sætninger af gulvet ikke kan accepteres (formentlig også i en størrelsesorden på op til 1 á 3 cm) må gulvet forstærkes. Vi vil vurdere, at den mest hensigtsmæssige metode vil være, at fjerne eksisterende gulv, bortgrave fyldlaget og erstatte dette med egnede friktionsmaterialer, hvor gulvopbygningen kan udlægges direkte på friktionsmaterialet. Vi gør opmærksom på, at denne metode kan medføre underminering af eks. fundamenter, såfremt disse ikke forstærkes i samme ombæring.

Det anbefales, at udbedre de opståede revner ved udkratning af fuger i vægge, ilægge armeringsjern i fugerne, samt fuge/pudse på ny. I gulvet kan revner ligeledes opkradses/opskæres, samt pudses på ny."

Af notat af klagerens rådgivende ingeniør af 18/10 2021 fremgår det bl.a.:

"1. 1.0 Formålet med notatet:

Vi er af ejer af ejendommen blevet bedt om at vurdere årsagen til de opståede sætningsskader i skuret i lyset af Frida Forsikrings afvisning af sagen. Til brug for denne vurdering er udført en geoteknisk undersøgelse samt registrering af alle skader. Begge vedlægges som bilag.

Det skal indledningsvis nævnes, at funderingen af boligen ikke er undersøgt, i det der for nuværende ikke er konstateret skader der kan have samme årsagssammenhæng.

1.2.0 Forsikringforhold

Frida Forsikring har i to omgang afvist at dække skaden, med den begrundelse, 'at forholdet ikke var tilstede ved overtagelsen [...] at en mindre skade kan opstå på kort tid.' og 'Da forholdet er opstået efter I har overtaget ejendommen, kan vi ikke tilbyde erstatning i sagen'

Det anføres også, at 'Ejerskifte forsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. punkt 4 A-C jeres forsikringsbetingelser. Ved vurderingen heraf tager vi udgangspunkt i, hvad I måtte forvente på baggrund af navnlig bygningens og bygningsdelens alder og oplysninger i tilstandsrapporten.'

Begge påstande er notorisk forkerte. Formålet med at tegne en ejerskifteforsikringen er jo netop at dække skader, der er opstået efter overtagelsen pga. forhold, som var til stede før overtagelsen. Hvis skaden havde været til stede ville ejer næppe have overtaget ejendommen. I dette tilfælde var forholdet netop til stede før overtagelsen, men skaden er derimod først opstået efter overtagelsen. Det nævnes at der tages udgangspunkt i, hvad ejer måtte forvente på baggrund af bygningens alder Ingen køber en ejendom og forventer så store skader inden for så relativt kort tid. Der er i tilstandsrapport ikke nævnt skader, der i omfang eller karakter kommer i nærhed af de opståede skader, som kunne understøtte det tidligere udsagn. I tilstandsrapporten er der kun nævnt svindrevner i gulvet og intet andet.

1. 3.0 Beskrivelse af skader

Af medsendte materiale fremgår det, at der ses revner i gulvet i skuret i størrelse ordenen 0,4-3, 4 cm. Ved flere af revnerne ses ligeledes en lodret forskydning, såvel op som ned, på op til 3 cm. Der ses revner i væggen på op til 0,4 cm og revner mellem tilstødene vægge på op til 5cm Udvendig på sokkel på skuret ses såvel lodrette som vandrette revner på op til 0,5cm. Det ses, at der dels er sket både en sætning og dels en vandret forskydning af fundamenet under skuret, hvorved der er opstået lodrette revner i væggen og mellem væggene samt store revner i terrændækket. Samtidig er der sket en sætning under terrændækket, der har medført såvel revner samt vinkeldrejning i terrændækket, hvor det er sunket i den ene side og løftet i den anden.

1.4.0 Årsag til skader

Af vedhæftede skadesrapport fremgår det entydigt, at årsagen til revnerne og differenssætninger er, at der er funderet på ca. 1,3m muldet lerfyld. Det kan heller ikke udelukkes, at årsagen til sæt-

ningsrevner kan skyldes stabilitetsbrud i skråningen. Underlaget for terrændækket er ikke undersøgt, men i rapporten vurderes det, at terrændækket er udlagt direkte på fyldjord. Det vurderes også i rapporten at sætninger vil fortsætte i en størrelsesorden af op til 1 a' 3 cm.

1.5.0 Konklusion:

På baggrund af ovennævnte er det vores klare konklusion, at sætningsrevner og differenssætninger er forårsaget af, at der er funderet på ikke bæredygtige aflejringer, og at der er funderet for tæt skrænten. Subsidært at skrænten er udført med for stejlt anlæg. Det er ligeledes vores klare overbevisning, at skaderne er dækket af ejerskifteforsikringen alene af den grund, at de ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og fordi de er forårsaget af forkert udført fundering.

1.6.0 Udbedring:

Af skaderapporten fremgår det, at fundamenterne skal forstærkes f.eks. ved en understøbning til overside af bæredygtige lag, og ligeledes fremgår det, at det er nødvendigt at forstærke terrændækket. På grund af bygningens placering på grunden vil en forstærkning af fundamenter ved understøbning skulle udføres fra indvendig side, hvilket medfører, at terrændækket helt eller delvis skal fjernes i skuret.

Det passer dog godt overens med, at den mest hensigtsmæssige metode til forstærkning af terrændækker vil være at fjerne eks. gulv og bortgrave fyldlaget og opfylde med egnede friktionsmaterialer før støbning af nyt terrændæk. Der skal ved denne metode tages hensyn til, at fundamenterne på boligen ikke undermineres, eller der udføres nødvendig underfundering. Alternativt kan der udføres et selv bærende terrændæk, som understøttes på fundamenter på boligen, såfremt disse har tilstrækkelig bæreevne og er funderet korrekt, hvilket der tages forbehold for.

I lyset af bygningskarakter og skadernes omfang, bør det overvejes om, det er det mest økonomisk at fjerne den berørt del af skuret ifm. udbedringen og efterfølgende genopbygge den."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/11 2018. Klageren anmeldte den 20/4 2021 en sætningssskade i garage/skur. Klageren kræver, at selskabet dækker skaden.

Klageren har anført, at det fremgår af den geotekniske rapport, at bygningen er funderet på sætningsgivende lag samt ikke funderet tilstrækkeligt dybt i forhold til risiko for stabilitetsbrud. Klageren har påpeget, at det fremgår, at det er nødvendigt med en forstærkning for at undgå yderligere sætninger. Klageren har anført, at "i medsendt Geoteknisk rapport er det sandsynliggjort, at risikoen for skaden var til stede før overtagelse af ejendommen, hvilket også understøttes af, at skaden ikke er nævnt i tilstandsrapporten." Klageren har anført, at der i bygningsreglementet fra 1961 ikke ses nogen undtagelser for fundering af garager/skure eller andre mindre bygninger, men at det derimod nævnes, at "ethvert byggearbejde skal udføres af gode og til formålet velegnede materialer og på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde". Klageren har påpeget, at der er tale om omfattende revner i såvel gulve som vægge, og at klageren er uforstående overfor, hvad selskabet mener med revner i elementsamlinger. Klageren har anført, at "årsagen til revner findes i, at bygningen ikke er funderet korrekt, hvilket vi mener er klart dokumenteret i den tidligere fremsendte geotekniske rapport. Her dokumenteres det, at bygningen ikke er funderet korrekt, og at der er nærliggende risiko for skader både i form af yderligere sætninger i terrændæk samt vægge og pga. stabilitetsbrud i skrænten, hvilket vil

kunne medføre nedstyrtning med betydelige risiko for personskade og skader på naboejendommen. Det er således ikke kun revnerne, men i lige så høj grad den nærliggende risiko for nedstyrtning af bygningen, der skal tages i betragtning. De pludseligt opståede revner og deres hurtige udvikling understøtter dette forhold". Klageren har påpeget, at det ikke vides, hvornår carporten er ombygget til en lukket garage og udvidet til et større område, men det er formentlig noget yngre end hovedhuset fra 1963.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at udhuset/skuret stadig kan anvendes til sit formål i form af opbevaring af haveredskaber og lignende samt at der ikke er konstateret nogen følgeskader som eksempelvis vandskader på grund af sætningsskaden. Selskabet har anført, at selskabets taksator har vurderet, at udhus/skur er fra husets opførelse i 1963, og at der på daværende tidspunkt ikke var krav til, hvordan et betongulv i et udhus/skur skulle opbygges. Selskabet har anført, at selskabets taksator har vurderet, at udvidelsen af carporten med et ekstra rum, som benyttes som skur af klageren, er sket umiddelbart efter opførelsen af ejendommen, da der ikke er tegn på, at der er tale om en nyere tilbygning. Selskabet har påpeget, at rummet/skuret, hverken er godkendt til beboelse eller til en garage.

Følgende fremgår af skadesanmeldelsen af 20/4 2021: "Hvornår blev forholdet(1) opdaget: 17-04-2021. Hvad er skaderamt(1): Sætningsskade af garage/skur blev opdaget i forbindelse med arbejde i garage/skur".

Følgende fremgår af selskabets byggetekniske rapport af 3/8 2021: "Kunden anmelder sætningsskader i udhus. ... 2. Hvad er forholdets årsag og omfang? Ved besigtigelsen kunne følgende noteres: Ejendommen og skuret er opført i 1963, helt efter datidens byggeskik. Terrændækket i skuret er opført direkte på jord, og opført som en simpel konstruktion, som er efter datidens byggeskik på udhuse. Det er ikke så usædvanligt, at der kan med tiden opstå revner i terrændækket. Hertil skal tillægges, at der er tale om et forholdsmeæssigt ældre skur, og efter min

opfattelse er der ikke tale om en væsentlig nedsættelse af ejendommens værdi og brugbarhed. Herudover er det min opfattelse, at forholdet ikke har været til stede ved overtagelse af ejendommen i 2018. 3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet? Ingen udbedring, forholdet afvist. ... 5. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten? Forholdet har ikke været til stede ved den byggesagkyndiges gennemgang, idet han kun har bemærkninger til træbeklædningen"

Følgende fremgår af geoteknisk undersøgelse af 30/9 2021 fremlagt af klageren: "1. Formål: Formål med undersøgelsen er at give en orientering om jordbundsforholdene samt funderingsforholdene i forbindelse med sætningsskadede ejendom. Ejendommen er oplyst at være opført i 1963. ... har besøgt ejendommen 7. september i år. Der er ved besigtigelsen konstateret revner i overgang mellem hovedhus og garage i det nordøstlige hjørne, samt revner i garagegulvet. Rekvirenten har opmålt revner i garagen på op til 2 á 3 cm, samt opmålt differenssætninger i gulv på op til ca. 3 cm. 2. Boringer/prøvegravninger: Der er på stedet september 2021 udført i alt 1 stk. boring B1, der er ført til 5,0 m under terræn (m u.t.), og der er udtaget jordprøver i hvert enkelt jordlag, dog maksimalt 0.50 meter imellem de enkelte prøver. Der er endvidere på stedet september 2021 udført 1 stk. prøvegravning PG1 til fundamentsunderkant (FUK). Resultatet af boring og prøvegravning er optegnet på vedlagte boreprofiler. Gravningen/boringen er foretaget som angivet på vedlagte plan. ... 8. Konklusion Fundamentet er vores gravning/boring funderet på ca. 1,30 m muldet lerfyld, som vurderes at være den primære årsag til de observerede sætningsrevner. Det fremgår af fremsendt materiale, at ejendommen tidligere er blevet ombygget, med etablering af 1. sal. Dette er dog ikke gældende for garagebygningen. Isoleret set i forhold til fyldjordens karakter, vil vi vurdere, at fremtidige sætninger vil være af en størrelsesorden på op til 1 á 3 cm (primær konsolidering og sekundær konsolidering hidrørende fra forbrænding af organisk indhold i den muldede fyldjord/overjord). Såfremt fundamenterne i forbindelse med evt. renovering/ombygning merbelastes må der påregnes yderligere sætninger. Garagen og dennes nordlige ende er beliggende på det skrående terræn, som falder ind mod naboen, se nedenstående skitse. ... Der er i boring B1 truffet fyld til ca. relativ kote 7,73. Med det opmålte anlæg a ~ 2,4 og det konstaterede fyldjord, kan det ikke udeluk-

kes, at anlægget a er for stejlt et anlæg for det trufne fyldjord, og at de observerede sætningsrevner dermed også kan skyldes stabilitetsbrud i skråningen. Anlæg a bør, iht. SBI-anvisning 231, ikke være stejlere end 3 for midlertidige udgravninger. For verificering af ovenstående vil dette kræve egentlige modellering/beregninger. Såfremt fremtidige sætninger ikke kan accepteres, må der udføres en forstærkning af fundamenterne, f. eks ved en understøbning til overside bæredygtige lag (OBL). En understøbning af fundamenterne til OBL - niveau vil ligeledes sikre, at der ikke fremover vil være stabilitetsproblemer i forhold til skråning ind mod nabo. Der er ikke udført undersøgelser for garagegulv, men dette vurderes at være udlagt direkte på den i boring B1 trufne fyldjord. Såfremt fremtidige sætninger af gulvet ikke kan accepteres (formentlig også i en størrelsesorden på op til 1 á 3 cm) må gulvet forstærkes. Vi vil vurdere, at den mest hensigtsmæssige metode vil være, at fjerne eksisterende gulv, bortgrave fyldlaget og erstatte dette med egnede friktionsmaterialer, hvor gulvopbygningen kan udlægges direkte på friktionsmaterialet. Vi gør opmærksom på, at denne metode kan medføre underminering af eks. fundamenter, såfremt disse ikke forstærkes i samme ombæring.

Det anbefales, at udbedre de opståede revner ved udkratning af fuger i vægge, ilægge armeringsjern i fugerne, samt fuge/pudse på ny. I gulvet kan revner ligeledes opkradses/opskæres, samt pudses på ny."

Det fremgår af notat af klagerens rådgivende ingeniør af 18/10 2021, at "Det skal indledningsvis nævnes, at funderingen af boligen ikke er undersøgt, idet der for nuværende ikke er konstateret skader der kan have samme årsagssammenhæng. ... 1. 3.0 Beskrivelse af skader Af medsendte materiale fremgår det, at der ses revner i gulvet i skuret i størrelsesordenen 0,4-3, 4 cm. Ved flere af revnerne ses ligeledes en lodret forskydning, såvel op som ned, på op til 3 cm. Der ses revner i væggen på op til 0,4 cm og revner mellem tilstødende vægge på op til 5 cm Udvendig på sokkel på skuret ses såvel lodrette som vandrette revner på op til 0,5 cm. Det ses, at der dels er sket både en sætning og dels en vandret forskydning af fundamentet under skuret, hvorved der er opstået lodrette revner i væggen og mellem væggene samt store revner i terrændækket. Samtidig er der sket en sætning under terrændækket, der har medført såvel revner samt vinkeldrejning i terrændækket, hvor det er sunket i den ene side og løftet i den anden.

1.4.0 Årsag til skader Af vedhæftede skadesrapport fremgår det entydigt, at årsagen til revnerne og differenssætninger er, at der er funderet på ca. 1,3m muldet lerfyld. Det kan heller ikke udelukkes, at årsagen til sætningsrevner kan skyldes stabilitetsbrud i skråningen. Underlaget for terrændækket er ikke undersøgt, men i rapporten vurderes det, at terrændækket er udlagt direkte på fyldjord. Det vurderes også i rapporten at sætninger vil fortsætte i en størrelsesorden af op til 1 á 3 cm. 1.5.0 Konklusion: På baggrund af ovennævnte er det vores klare konklusion, at sætningsrevner og differenssætninger er forårsaget af, at der er funderet på ikke bæredygtige aflejringer, og at der er funderet for tæt skrænten. Subsidært at skrænten er udført med for stejlt anlæg. Det er ligeledes vores klare overbevisning, at skaderne er dækket af ejerskifteforsikringen alene af den grund, at de ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og fordi de er forårsaget af forkert udført fundering. 1.6.0 Udbedring: Af skaderapporten fremgår det, at fundamenterne skal forstærkes f.eks. ved en understøbning til overside af bæredygtige lag, og ligeledes fremgår det, at det er nødvendigt at forstærke terrændækket. På grund af bygningens placering på grunden vil en forstærkning af fundamenter ved understøbning skulle udføres fra indvendig side, hvilket medfører, at terrændækket helt eller delvis skal fjernes i skuret. Det passer dog godt overens med, at den mest hensigtsmæssige metode til forstærkning af terrændækker vil være at fjerne eks. gulv og bortgrave fyldlaget og opfylde med egnede friktions-materialer før støbning af nyt terrændæk. Der skal ved denne metode tages hensyn til, at fundamenterne på boligen ikke undermineres, eller der udføres nødvendig underfundering. Alternativt kan der udføres et selvbærende terrændæk, som understøttes på fundamenter på boligen, såfremt disse har tilstrækkelig bæreevne og er funderet korrekt, hvilket der tages forbehold for. I lyset af bygningskarakter og skadernes omfang, bør det overvejes om, det er det mest økonomisk at fjerne den berørt del af skuret ifm. udbedringen og efterfølgende genopbygge den."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.: "B Garage/udhus ... B. Sekundære bygningsdele. 7. Gulvkonstruktion og gulve. 7 .1 Gulvkonstruktioner K1. Generelt almindelige forekommende svindrevner i betongulve i garagen."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4, at "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." Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 21 A, at den udvidede forsikring dækker "ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet."

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker også, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved garage/udhusbygningen, som udgjorde skade eller nærliggende

Ankenævnet for Forsikring

20.

97942

risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på at der er tale om en ældre, sekundær bygning, der ikke er godkendt til beboelse og at der ikke umiddelbart er beskrevet forhold, der påvirker bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at revnerne i garagegulvet er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K1.

Nævnet finder, at vurderingen i den geotekniske undersøgelse af 30/9 2021, af at de fremtidige sætninger vil være af en størrelsesorden på op til 1 til 3 cm, og at bemærkningerne i notatet fra klagerens rådgivende ingeniør af 18/10 2021 ikke kan føre til andet resultat.

Nævnet bemærker, at ulovlighedsdækningen i den udvidede dækning alene omfatter bygningsindretninger i beboelse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 21 A, og at nævnet allerede af den grund ikke har taget stilling til, om der er tale om ulovlige bygningsindretninger.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

97942



Jens Kruse Mikkelsen

formand