

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. februar 2023 blev i sag nr. 98557:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. I brev af 6/8 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Vi (klager: ...) rettede i august 2021 henvendelse til FRIDA pga. kraftige revnedannelser i vægge forskellige steder i huset i løbet af det først år, vi boede i huset. Der har på FRIDAS initiativ været foretaget forskellige besigtigelser af huset af byggetekniske fagpersoner, som kunne konkludere, at der var tale om skader af to forskellige årsager: 1) revner i en vægskonstruktion (bred bueåbning) pga. fjernelse af en væg, som har svækket bæreevnen af overetagen. 2) kraftige revner i andre af husets vægge grundet sætning i huset.

FRIDA har (jf. Bilag 1) accepteret at dække udbedringerne af alle skaderne, men har stillet det som et krav, at vi først selv skal stå for og betale for at fjerne løvfældende træer tæt på huset samt anlægge et omfangsdræn. FRIDAS krav herom må formodes at være baseret på rapporten vedrørende den geotekniske jordbundsundersøgelse (Bilag 2) som blev udført ifm. diagnosticeringen af årsagen til husets sætningsskader. Rapporten sandsynliggør, at sætningskaderne er forårsaget af svind i den fede lers vandindhold under huset.

Klagesagens hidtidige forløb

Vi har klaget til FRIDA over beslutningen om, at FRIDA ikke vil dække omkostningerne forbundet med træfældning og anlægning af dræn (Bilag 3). FRIDA har afvist klagen (Bilag 4). Vi har efterfølgende fået bekræftet, at FRIDA stiller det som en betingelse, at de først vil sætte arbejdet med skadesudbedringen på huset i gang, efter at vi selv har sørget for fjernelse af løvfældende træer tæt på huset samt anlægning af omfangsdræn.

Efter nærmere gennemgang af den geotekniske rapport, kan vi se, at begrænsningen af løvfældende beplantning tæt på huset beskrives som 'uhyre vigtig', hvorimod anlægningen af dræn synes at spille en sekundær rolle ift. sætningsproblemet og derfor kun fremsættes som en anbefaling. Forskellen på de to tiltag fremstilles således i rapporten (Bilag 2, s. 4):

'(...) beplantning med løvfældende træer og buske [skal] begrænses, således at mindste afstand til bygningen bliver 1,5 gange væksternes højde. Dette kan i tvivlstilfælde afklares, ved geoteknisk kontrol af udgravninger.

Denne begrænsning, der skal være fremtidssikret, er uhyre vigtig, idet risikoen for skader ellers forøges drastisk. Dræn omkring bygning kan ligeledes anbefales for at stabilisere vandindholdet i det meget fede ler.'

Pga. den nævnte vigtighed i rapporten har vi før indgivelsen af denne klage til Ankenævnet selv sørget for fjernelse af løvfældende beplantning tæt på huset. Vores klage til Ankenævnet handler derfor kun om forhold vedrørende FRIDAS beslutning ift. anlægning af omfangsdræn.

Klagens indhold

Vores klage til Ankenævnet vedrører 2 forhold: For det første er vi uenige i, at FRIDA kan pålægge os udgiften og ansvaret for drænlægning. For det andet er vi uenige i, at FRIDA kan stille det som en betingelse, at vi skal etablere omfangsdræn, før FRIDA vil igangsætte arbejdet med at udbedre skaderne på huset. Vores argumenter vedr. begge forhold er begrundet i det følgende.

Forhold 1 i vores klage:

FRIDA vil pålægge os udgiften og ansvaret for etablering af omfangsdræn.

I rapporten (Bilag 5) fra den rådgivende bygningsingeniør ([rådgivende ingeniørfirma]) om løsningsforslag til udbedring af sætningsskaderne på huset nævnes etablering af dræn som et løsningsforslag til at begrænse ændringer i vandindholdet af leret, på hvilket huset er funderet. Husets sætningsskader skyldes, at leret kan udtørre om sommeren (formodentligt bl.a. pga. beplantning tæt på huset, som kan suge vandet), hvorved lerets volumen formindskes, hvilket kan afstedkomme at huset sænker sig. Når vand tilføres igen i løbet af efteråret, forøges volumen af leret, og huset hæver sig tilbage til sit oprindelige niveau.

Twisten i klagepunktet (hvorvidt FRIDA er forpligtet til at dække omkostninger til etablering af dræn eller ej) handler, som vi ser det, om en forståelse og definition af omfangsdrænets rolle i relation til skadesudbedringerne på huset, og følgelig hvordan forslaget om etablering af omfangsdræn skal forstås og kategoriseres i forhold til forsikringspolicens vilkår.

Rationalerne i FRIDAS afvisning

FRIDA afviser at dække udgifterne til omfangsdræn med henvisning til, at 'basisdækningen omfatter bygningen til ydersiden af fundamentet og ikke forhold uden for sokkel' (Bilag 6). FRIDA henviser til punkt 2 i forsikringspolicen (Bilag 7). Rationalet er her, at omfangsdræn ikke kan kategoriseres som en bygningsdel, da det er noget, man lægger uden for soklen. FRIDA henviser (Bilag 8) til sagerne: 96498, 90021, 73608 og 86.830 som eksempler på kendelser, hvor det er afgjort, at omfangsdræn ikke anses for en del af bygningen.

FRIDAS afvisning beror altså på en klassificering af drænanlægget som et spørgsmål om skadesudbedring. Rationalerne i afvisningen er:

- (1) at policen kun dækker skader på bygningsdele, og at omfangsdræn ikke er at forstå som en bygningsdel.

- (2) at fugtrelaterede forhold som følge af enten manglende eller mangler ved et eksisterende omfangsdræn ikke er dækket af forsikringen. FRIDA sammenligner vores sag med kendelser fra fire sager om fugt- og vandskader.

Rationalerne i vores krav om at FRIDA bør dække udgifterne til dræn

Hvis FRIDA ønsker, at der skal lægges omfangsdræn, mener vi, at FRIDA er forpligtet til at dække udgifterne forbundet hermed. Grunden er, at vi mener anlægning af dræn i denne sag ikke skal forstås som et spørgsmål om skadesudbedring, men som det forsikringspolice (Bilag 7) henviser til som 'omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger' (paragraf 4C i Bilag 7) og/eller 'fysiske forhold ved bygningerne' (paragraf 4B i Bilag 7)

Vores modsvar til rationalerne i FRIDAS argumenter er følgende:

- (1) Der er i vores sag ikke tale om noget eksisterende drænanlæg med fejlagtige konstruktioner, hvilket synes at være et kerneargument i FRIDAS afvisning. I det sammenligningsgrundlag, som FRIDA henviser til, er der netop tale om forhold med eksisterende dræn; både i sagerne, som FRIDA sammenligner denne sag med, samt i Forsikringsguidens Q&A vedrørende typiske misforståelser om ejerskifteforsikring (Bilag 9), som FRIDA henviser til. Af denne fremgår det:

Q: Dræn er dækket på en ejerskifteforsikring, når det medfører en skade på huset?

A: Nej. Når årsagen til skaden ligger uden for husets sokkel dækker ejerskifteforsikringen ikke, selv om det medfører en skade på huset. Generelt er alt, der ligger uden for husets sokkel ikke dækket på ejerskifteforsikringen.

Spørgsmålet i Forsikringsguidens Q&A må forstås som omhandlende et eksisterende dræn. I vores sag er der ikke tale om en skade på hverken dræn eller noget andet uden for huset, som medfører en skade på huset. FRIDAS argument om, at drænlægning ikke er dækket, fordi forsikringen kun omfatter bygningen, ville kun være relevant, såfremt vi havde søgt om dækning på beskadigelse af et eksisterende drænanlæg.

- (2) FRIDA drager i sin afvisning sammenligninger mellem denne sag og kendelser vedrørende sager om fugt- og vandskader. De sager, Frida henviser til, handler om fugtskader i kælderen, dvs. vand der kommer ind i huset og skaber problemer på bygningsdele. I to af de fire sager handler det om eksisterende drænløsninger, som ikke fungerer. Disse sager er irrelevante for vores sag. Vores hus har ikke nogen kælder. Der er ikke problemer med indtrængende vand, der giver skade på bygningsdele, og der er ikke tale om problemer med et eksisterende drænanlæg.

I forhold til spørgsmålet om etablering af dræn er der altså ikke tale om decideret skadesudbedring. Grunden til, vi mener at FRIDA har dækningspligt, er at dræningsanlægget i den geotekniske rapport bliver fremsat som et forslag til, hvordan man kan minimere risikoen for, at lignende skader opstår i fremtiden; altså en sikring af de fysiske forhold ved bygningen, nemlig jordbundsforholdene i relation til funderingen. Løsningsforslaget falder således ind under både punkt 4B og punkt 4C i forsikringspolice.

Af punkt 4B fremgår det, at FRIDA dækker:

...

Der er i vores sag netop tale om 'fysiske forhold ved' bygningerne, hvilket er noget andet end selve bygningerne, som paragraffen efterfølgende angiver som det, forholdene kan give skade på.

Hvis det kun var selve bygningsdelene, der blev dækket i policen, skulle FRIDA have nøjedes med at skrive: 'Udbedring af skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'

Paragraf 4C lyder:

...

Den geotekniske rapportes anbefaling af drænlægning kan endvidere kategoriseres som et eksempel på 'særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger'. Der står ikke anført i punkt 4C, at disse foranstaltninger kun gælder tiltag foretaget i selve bygningen.

Hvis Frida ønsker, at der skal etableres omfangsdræn på grunden, kan vi ikke se, at det kan tolkes anderledes end et spørgsmål om 'omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger', da der jo ikke er tale om skade på noget uden for bygningen, som skal dækkes. Det er heller ikke tale om fugtskader eller indtrængende vand, som det er tilfældet i de ankesager, som FRIDA henviser til i sammenlignende øjemed.

Forhold 2 i vores klage:

FRIDA stiller det som en betingelse, at vi skal etablere omfangsdræn, før FRIDA vil igangsætte arbejdet med at udbedre skaderne på huset.

Såfremt Ankenævnet kommer frem til den beslutning, at anlægningen af dræn i forhold til sagens kerne ikke falder ind under punkt 4B eller 4C i forsikringspolicen, og at FRIDA derfor ikke er forpligtet til dække omkostningerne hertil, ønsker vi, at Ankenævnet tager stilling til, om FRIDA har ret til at kræve, at vi selv skal betale og sørge for at anlægge omfangsdræn, før de vil sætte arbejdet med udbedringerne af bygningsskaderne i gang.

Vi har bedt FRIDA om at fremsætte det juridiske grundlag for at kunne tvinge os til at selv at få lagt dræn inden arbejdet med udbedring af husets skader kan begynde (Bilag 10). Som svar på vores henvendelse (Bilag 11) har FRIDA fastholdt deres krav uden at bringe noget juridisk grundlag, som vi har efterspurgt.

Vi mener ikke FRIDA kan fremsætte deres krav af følgende grunde:

For det første: Drænlægning er en anbefaling for fremtidig sikring (undgåelse af fremtidige skader), ikke en nødvendighed for udbedring af husets skader

I den geotekniske rapport (Bilag 2, s. 4) beskrives begrænsningen af løvfældende beplantning tæt på huset som 'uhyre vigtig', mens etablering af dræn 'anbefales'. Etablering af dræn fremsættes altså ikke som en nødvendighed i rapporten.

'(...) beplantning med løvfældende træer og buske [skal] begrænses, således at mindste afstand til bygningen bliver 1,5 gange væksternes højde. Dette kan i tvivlstilfælde afklares, ved geoteknisk kontrol af udgravninger.

Denne begrænsning, der skal være fremtidssikret, er uhyre vigtig, idet risikoen for skader ellers forøges drastisk. Dræn omkring bygning kan ligeledes anbefales for at stabilisere vandindholdet i det meget fede ler.'

Forskellen i måden, hvorpå rapporten omtaler vigtigheden af fjernelse af beplantning i forhold til drænlægning, giver god mening i betragtning af, at husets sætningsskader er forårsaget af tørke,

altså fraværet af vand. Der er i denne sag ikke tale om hæveskader (relateret til tilførsel af vand) men sænkeskader.

Anlægningen af dræn udbedrer ikke nogen eksisterende skader. Som vi forstår det byggetekniske oplæg til skadesudbedringen på huset, er værnet mod at undgå fremtidige lodrette bevægelser i fundamentet først og fremmest at lave en ny fundering af fundamentet på minimale hamret ned i undergrunden.

For det andet: Hvis FRIDA har pligt til at udbedre husets skader, skal de gøre det betingelsesløst og lade os selv tage stilling til om vi vil anlægge dræn eller ej (såfremt FRIDA ikke er forpligtet til at dække udgifterne hertil, som anfægtet ovenfor).

Vil mener, at FRIDA er forpligtet til at betale for alle de tiltag, der skal til for at udbedre skaderne på vores hus, som FRIDA allerede har accepteret som omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen. Hvis FRIDA ikke er forpligtet til at betale for drænlægning, må de betale for, at der laves andre tilsvarende forebyggende foranstaltninger, hvis det skønnes nødvendigt.

Endvidere mener vi, at FRIDA uretmæssigt har sat udbedringsarbejdet af husets skader på pause ved at kræve, at vi først selv skal få anlagt dræn. Det er en meget stor udgift at få anlagt dræn. Pga. dette krav, kan udbedringsarbejdet blive udsat i årevis og i værste fald aldrig blive til en realitet. FRIDA har selv vurderet, at der med karakteren af husets skader er tale om en hastesag.

Det er også værd at nævne, at en del af skaderne i huset ikke handler om sætning og jordbundsforhold men fjernelse af en væg til at modstå pres ovenfra. Der er ingen grund til at udsætte udbedringen af dette forhold."

Selskabet har i brev af 14/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1988 med overtagelsesdato den 1. september 2020. I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S. Vilklarene og policen har klager fremlagt som bilag 7.

Der var i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 8. januar 2020 (bilag A).

Klager anmeldte den 15. august 2022 følgende (bilag B):

Der er for nyligt opstået revnedannelse en del forskellige steder i to indvendige skille-murvægge i vores hus. Det drejer sig om to vægge, som den tidligere ejer fik et håndværkerfirma til at lave store åbninger i (delvis fjernelse af muren). Det kunne tyde på, at den ændrede murkonstruktion ikke kan holde vægten af den overliggende etage, eftersom revnerne kun optræder i disse vægge og ikke de andre vægge, der ikke er ændret på. Revnerne begyndte at komme til syne i forrige uge og har taget til i løbet af den forgangne uge.

Klager vendte tilbage den 23. august 2021 og oplyste følgende:

Jeg havde i fredags en murer til at se på de to vægge. Hans vurdering var følgende: Revnerne vidner om et seriøst problem med de åbningskonstruktioner, man tidligere har fået lavet i huset. Han mener at problemet primært er den store åbning i stuen, som er for svag til at bære. Loftet har således sænket sig over den store åbning, hvilket sandsynligvis får den ene væg til at trække i den anden væg, der er plaget af de største revner (den med to 'vinduer' uden glas). Sidstnævnte væg har revner, der vidner om en forskydelse i murværket og dermed et uholdbart pres. Han bemærkede, at det ligner, at man tidligere har haft problemer med de to vægge, og at man har forsøgt at lappe og male hen over revnerne. Det kan måske forklare hvorfor væggene revner så hurtigt som de gør, da der ingen revner var for et par uger siden og nu er mange revner på murene (Bilag C).

Sammen med mailen fremsendte klager fotos af revnerne (**bilag D**).

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede efterfølgende ejendommen den 31. september 2021 og taksatorrapporten fremlægges som **bilag E**.

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen vendte vi tilbage den 14. september 2021 og oplyste, at vi havde brug for årssagsvurdering samt omfangsvurdering med beregning af svækkelse samt evt. udbedringsomfang (**bilag F**).

Efterfølgende udarbejdede [rådgivende ingeniørfirma] en rapport (**bilag G**), hvorefter vi den 29. september 2021 vendte tilbage og oplyste bl.a., at 'Vi har modtaget den første rapport fra [rådgivende ingeniørfirma]. Det er angivet, at der er brug for yderligere undersøgelser med destruktive indgreb for at afdække forholdene ved de af skillevæggene, som ikke er bærende. Vi har godkendt disse undersøgelser overfor [rådgivende ingeniørfirma]. På nuværende grundlag kan vi give dækningstilsagn på den store væg mellem stuen og entréen. Forholdet har været der ved overtagelsen, der er svækkelse af konstruktiv betydning og det er vores vurdering at konstruktionen har udgjort en nærliggende risiko for skade ved overtagelsen. I forhold til de to andre skillevægge kan vi ikke træffe afgørelse på nuværende grundlag, vi afventer de yderligere undersøgelser fra [rådgivende ingeniørfirma] – også i forhold til udbedringsoplæg på væggen mellem stue/entré, som vi har givet dækningstilsagn på' (**bilag H**).

[Rådgivende ingeniørfirma] vendte herefter den 8. december 2021 tilbage med en tillægsrapport (Bilag I) samt en geoteknisk rapport (**bilag J**).

Den 4. januar 2022 meddelte vi bl.a., at 'Forholdet på de 2 indvendige vægge opfylder skadebegrebet og er dækningsberettiget. Vær opmærksom på, at basisdækningen alene omfatter bygningen og at forhold omkring terræn, jordbund m.v. ikke er omfattet af dækningen. Ej heller evt. anlægning af dræn' (**bilag K**). Klager vendte herefter tilbage med sine kommentarer den 18. januar 2022, hvorefter vi den 20. januar 2022 oplyste bl.a., at vi havde ikke været bekendt med skadeudviklingen og taksator ville besigtige på ny.

Klager meddelte derefter den 8. februar 2022 bl.a., at han fastholdt sit krav om dækning ift. de forebyggende foranstaltninger i form af træfældning og dræn mv. Den 10. februar 2022 fastholdt vi, at træer og dræn ikke var dækket af forsikringen (**bilag L**).

Taksator genbesigtigede ejendommen og oplysningerne om genbesigtigelsen fremlægges som **bilag M**. Hertil fremlægges fotos fra besigtigelsen som **bilag N**.

Taksatorens oplysninger om besigtigelsen blev sendt videre til [rådgivende ingeniørfirma], hvorefter vi den 15. marts 2022 bl.a. meddelte følgende på baggrund af [rådgivende ingeniørfirma] supplerende vurdering (**bilag O**):

Vi er i dækning på revner og sætninger inde i huset, og i dækning på de synkende gulve.

Rådgivers vurdering er følgende:

Det ser ud at skaden har udviklet sig, og at gulve skal nivelleres, så arbejdsomfanget er:

- Genhusning
- Demontering af inventar

- Fjernelse af gulvdæk inkl. gulvvarme og evt. installationer
- Efterfundering med minipæle
- Støbning af ny betondæk m. gulvvarme og evt. installationer
- Ny gulvbelægning (fliser/parket)
- Montering af inventar

Rådgiver laver en detaljeret arbejdsbeskrivelse af omfanget, og indhenter 2 tilbud på opgaven, jf. hans arbejdsbeskrivelse, som du modtager så snart den er modtaget hos os.

Herudover fastholder vi at den udbedring der ligger udenfor fundament (jf. Basisdækningen), skal du selv sørge for at få bragt i orden, inden udbedringerne på huset påbegyndes, ellers giver det ikke meget mening at sætte arbejdet på huset i gang. Følgende er hvordan arbejdet udenfor fundament bør laves:

Herefter fremsendte klager en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 28. april 2022 (**bilag P**), hvorefter afdelingen den 2. maj 2022 fastholdt afgørelsen (**bilag Q**).

Klager vendte herefter tilbage den 2. juni 2022 og anførte, at 'I en mail sendt til os den 15. marts 2022 af ... fra Frida bliver vi bedt om selv at sørge for træfældning og drænlægning inden arbejdet med udbedringen af huset påbegyndes. Vi har brug for at vide, om Frida fremsætter dette som en anbefaling eller en betingelse. I tilfælde af at Frida kun vil lade arbejdet med udbedringen af huset påbegynde på betingelse af, at træfældning og drænlægning er færdiggjort, bedes Frida fremsende det juridiske grundlag for at fremsætte denne betingelse'.

Frida Forsikring meddelte efterfølgende, at vi fastholdt afgørelsen og henviste til, at 'Som tidligere oplyst, genoptager vi skadebehandlingen, når I har fået udført det anviste udbedringsarbejde på grunden omhandlende manglende/utylstrækkelige dræning af bygningen' (**bilag R**).

Fridas opfattelse af sagen

1. Etablering af omfangsdræn

Klager gør i sin klage til ankenævnet gældende, at vi bør dække etablering af omfangsdræn.

Vi skal bemærke, at det fremgår af vilkårenes pkt. 3, at forsikringen ikke omfatter udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

Når det manglende omfangsdræn befinder sig udenfor bygningen, fastholder vi, at forsikringen ikke dækker etablering af omfangsdræn jf. vilkårenes pkt. 3.

Ankenævnspraksis

Ankenævnet for Forsikring har i en lang række kendelser fundet frem til, at etablering/reparation af omfangsdræn ikke er dækket af en ejerskifteforsikring alene af den grund, at et omfangsdræn befinder sig udenfor bygningen.

Som eksempel kan nævnes kendelsen 86.830, som på ankenævnets hjemmeside er markeret som værende principiel (**bilag S**). I sagen fandt ankenævnet, at fugtsikringen af selve kælderen var utilstrækkelig på grund af de særlige fugtforhold på grunden, der nødvendiggjorde en bedre fugtsikret konstruktion end normale huskonstruktioner fra perioden og gav klager medhold i, at selskabet skulle betale for fugtsikring af kælderen.

Hertil henviste ankenævnet til, at en væsentlig del af løsningen af fugtproblemet bestod i etablering eller reparation af dræn rundt om og under kælderens.

Ankenævnet meddelte i den forbindelse, at udgiften forbundet hermed ikke var omfattet af ejerskifteforsikringen, da dræn ikke er en del af bygningen, og ejerskifteforsikringen alene dækker bygningen.

Det er vores opfattelse, at kendelsen dokumenterer, at etablering af dræn i denne verserende sag ved ankenævnet, til forebyggelse af fremtidige sætninger og revner, ikke er dækket af ejerskifteforsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.

2. Igangsætning af arbejdet

Det fremgår af klagers høringsindlæg, at ankenævnet skal tage stilling til, om FRIDA har ret til at kræve, at klager selv skal betale og sørge for at anlægge omfangsdræn, før FRIDA vil sætte arbejdet med udbedringerne af bygningsskaderne i gang.

Det skal bemærkes, at det fremgår af tillægsrapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] (bilag I), at en del af løsningsforslaget til fremadrettede sætninger/fundaments bevægelser er følgende:

Ændringer i lerets vandindhold skal begrænses mest mulig. Dette gøres ved at fjerne alle løvfældende træer omkring huset i min. afstand 5 m og ved etablering af dybt dræn på nord, vest og syd siden (ikke under carport). Drønrør skal ligge ca. 1 m under terræn og i afstand fra bygning ca. 1 m. Drønrør tilsluttes til regnvandsbrønd (via sandfangsbrønd).

Etablering af omfangsdræn er derfor en integreret del af selve udbedringen og såfremt der ikke etableres omfangsdræn, er årsagen til den anmeldte skade derfor ikke elimineret og klager kan jf. [rådgivende ingeniørfirma] rapporter forvente, at skaderne på ejendommen genopstår, såfremt klager ikke etablerer omfangsdræn.

Vi skal bemærke, at det fremgår af vilkårenes pkt. 5K, at forsikringen ikke dækker skader/følgeskader, der er opstået efter, at udbedring af en tilsvarende skade er blevet dækket, hvis forsikringstager i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen til skaden ikke blev udbedret eller fjernet.

Vi er indforstået med, at klager sætter arbejdet med udbedringen af skaderne på bygningen i gang, som vi tidligere har meddelt dækning til.

Vi skal bemærke, at såfremt skaderne på bygningen opstår igen, dækker forsikringen ikke disse jf. vilkårenes pkt. 5K.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at etablering af omfangsdræn ikke er dækket af forsikringen. Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde.

Med hensyn til klagers ønske om at sætte arbejdet i gang på bygningen, er vi indforstået hermed, men dækker ikke fremtidige skader jf. vilkårenes pkt. 5K, som følge af, at klager ikke udbedrer en af årsagerne til skaderne i form af manglende omfangsdræn."

Klageren har i brev af 4/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"FRIDA skriver i høringsvaret, at vi beder FRIDA dække omkostningerne til etablering af dræn. Det er vigtigt at præcisere (som vi forsøgte i vores første klageskrivelse til nævnet), at der ikke er tale om et ultimativt krav om etablering af dræn fra vores side. Vi skrev i vores klage således: *'Vi mener, at FRIDA er forpligtet til at betale for alle de tiltag, der skal til for at udbedre skaderne på vores hus, som FRIDA allerede har accepteret som omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen. Hvis FRIDA ikke er forpligtet til at betale for drænlægning, må de betale for, at der laves andre tilsvarende forebyggende foranstaltninger, hvis det skønnes nødvendigt.'*

Vores krav om, at FRIDA betaler for etablering af dræn skal ses i forhold til FRIDAS fremsatte betingelse om, at de ikke ville sætte udbedringsarbejdet på bygningen i gang, før der er blevet lagt dræn.

FRIDAS kursskifte og nye betingelse

I FRIDAS høringsvar (16. september 2022) står selskabet tilbage fra deres krav om, at vi selv skal få anlagt dræn, som en betingelse for, at de vil igangsætte udbedringsarbejdet. FRIDA ønsker nu i stedet at fremsætte en betingelse om, at de kan fraskrive sig ansvaret for fremtidig dækningsansvar:

'Med hensyn til klagers ønske om at sætte arbejdet i gang på bygningen, er vi indforstået hermed, men dækker ikke fremtidige skader jf. vilkårenes pkt. 5K, som følge af, at klager ikke udbedrer en af årsagerne til skaderne i form af manglende omfangsdræn.'

FRIDA kan ikke fraskrive sig dækningsansvar i den resterende del af forsikringsperioden

Vi mener ikke, FRIDA har ret til at fraskrive sig dækningsansvar jf. pkt 5K i den resterende del af forsikringsperioden, eftersom der ikke er belæg for FRIDAS påstand om, at manglende dræn er blevet angivet som en væsentlig årsag til problemet.

Vi har gennemgået sagens bilagsmateriale og har ikke kunnet finde noget i rapporterne fra [rådgivende ingeniørfirma], der specifikt angiver omfangsdræn som afgørende for at skaderne genopstår eller ej.

Etablering af dræn nævnes som ét element blandt flere tiltag i [rådgivende ingeniørfirmas] *løsningsforslag* til FRIDA. [Rådgivende ingeniørfirmas] forslag bygger på den geotekniske rapport (Bilag 2). Som nævnt i vores klage til ankenævnet, bliver det i den geotekniske rapport gjort klart, at etablering af dræn er fremsat som en *anbefaling*, men ikke en nødvendighed. Drænlægning er et *løsningsforslag* på en forebyggende foranstaltning. I FRIDAS høringsvar forveksles *årsag* således med *løsningsforslag*. Der er forskel på en årsag og så de foranstaltninger, man kan træffe for at dæmme op for fremtidig risiko. Hvis man har et hus, hvor ruderne smadres, når vinden blæser, er årsagen til problemet at ruderne ikke er stærke nok til at modstå vindtrykket. Det vil være besynderligt at sige, at årsagen til de smadrede ruder er fraværet af et læhegn på grunden eller en vold rundt om huset, skønt disse foranstaltninger ville afhjælpe problemet.

Ser vi på, hvad der rent faktisk eksplicit angives som årsagsfaktorer i [rådgivende ingeniørfirma] Besigtigelsesrapport (Bilag G i FRIDAS høringsvar), som 'har til formål at belyse omfang af anmeldte skade og årsagen til revner' (s. 1) er der tale om beskrivelser af bygningsdele og svækkelse af fundamentet; *ikke* fraværet af et omfangsdræn. [rådgivende ingeniørfirma] skriver følgende om årsagerne:

'KONKLUSION

Årsag for revner skyldes etablering af 1.sal og fjernelse af stabiliserende gl. betondæk samt etablering af gulvvarme i ny betondæk. Stabiliserende skillevægge er ikke tilstrækkelig understøttet. Der er ikke revner i ydervægge eller sokkel, derfor forudsættes der at ydervægge er funderet på fast bund.' (s. 7)

'Årsagen til revner vurderes at skyldes underdimensioneret bjælke/overligger. Ved etablering af tagetagen og stor åbning i skillevæggen, er der ikke taget stilling til ekstra last. Overligger er belastet af egenlast af loft/ gulv konstruktion og boliglast i tagetagen.' (s. 3)

I et andet dokument (Bilag 5) beskriver [rådgivende ingeniørfirma] fundering på fedt ler, som et forhold, der

'frembyder et problem':

'Fundering på fedt ler er problematisk idet lerets volumen ændres med vandindholdet og ændringer af volumen kan medføre sætningsskader. Fundering på denne lertype frembyder det særlige problem, at lerets volumen ændrer sig stærkt med vandindholdet. Således mindsker leret sit volumen ved udtørring om sommeren og forøger det tilsvarende, når vand igen tilføres om efterår/vinter. Disse volumenændringer kan give anledning til fundament bevægelser især i lodret retning.' (Bilag 3)

Det pågældende dokument udpeger heller ikke manglende dræn som en årsag.

Vurderingen af hvorvidt fraværet af et omfangsdræn kan betragtes som en væsentlig årsag til husets skader er afgørende for FRIDAS ønske om at fraskrive sig dækningsansvar jf. pkt 5K i forsikringspolisen. Det skyldes, at det fraværende omfangsdræn, som FRIDA skriver, 'befinder sig uden for bygningen' (selv om man jo kan undre sig over hvordan noget, der ikke eksisterer, kan gives en placering). FRIDA påberåber sig ret til afvisning af fremtidigt dækningsansvar jf. pkt 5K, alene fordi de kan pege på noget uden for bygningen, som de selv fremstiller som en årsag.

På baggrund af vores gennemgang af sagens dokumenter, mener vi, at det er klart, at FRIDAS italesættelse af manglende dræn som en årsag til sætningsproblemet er en søgt påstand, som forveksler et løsningsforslag med en reel årsagsfaktor, og som undlader at nævne rapportens faktiske beskrivelse af, hvad årsagen er.

Det vil være urimeligt, hvis FRIDA har carte blanche til at afvise dækning af følgeskader, fordi der ikke er anlagt dræn. Hvis der efter skadesudbedringen opstår følgeskader, kan det skyldes problemer med den måde, man har udbedret skaderne på eller alle mulige andre forhold, fx problematikker ift. pres fra 1. sal (som nævnt i rapporten). Hvordan skal man kunne godtgøre at skaderne skyldes eller ikke skyldes manglende dræn?

Én ting er, hvad der kan betegnes som den direkte årsag. Noget andet er, hvad man kan forvente, at et fundament skal kunne holde til. DS 415 er en norm, som sætter forskellige krav til fundament/understøtning alt afhængig af jordbunden. Opstår der en sætningsskade er fundamentet/understøtningen mangelfuldt, fordi det ikke passer til jordbundsforholdene. Det må således være rimeligt at forvente, at fundamentet i sig selv kan sikres godt nok til at modstå de naturlige bevægelser i jorden, uden at der anlægges dræn.

Det er vigtigt for os, at nævnet gør det klart i sin kendelse, at Frida ikke kan fraskrive sig dækningsansvaret, hvis lignende problemer opstår fremover (så længe forsikringspoliceen gælder).

FRIDA kan ikke fraskrive sig dækningsansvar af den løbende skadesudvikling som er foregået siden skaden blev anmeldt

Det er endvidere nødvendigt for os at bede nævnet gøre det klart i kendelsen, at Frida heller ikke kan fraskrive sig dækningsansvaret i forhold til udviklingen i den nuværende skadessituation, inden skadesudbedringen påbegyndes.

Siden de første revner kom til syne i huset tilbage i august 2021, er skadessituationen gradvist blevet forværret. I en mail sendt d. 23. september 2022, gav vi FRIDA en opdatering på udviklingen af skadesomfanget. Her skrev vi:

'Revnerne i huset er forværret sammenlignet med sidste år på samme tid. Endvidere er der kommet revner i nye bygningsdele, som den eksisterende plan for skadesudbedring ikke omfatter; blandt andet revner i ydermur samt revner i vægge i to rum (bryggers og værelset ved siden af), som der mig bekendt ikke er planer om at udbedre i den nuværende plan for skadesudbedring.' (Bilag 12)

Svaret vi fik tilbage fra FRIDA var:

'Vedr. udvikling af skaden, skyldes dette, at du ikke har lavet omfangsdræn mv. Forsikringen dækker derfor ikke omkostningerne forbundet med forværring af skaderne, som du henviser til.' (Bilag 13)

I denne kategoriske afvisning af dækningsansvar på en del af den endnu ikke behandlede skade, bruger FRIDA samme argumentation som i spørgsmålet om dækningsansvar ifm følgeskader (altså argumentet om omfangsdræn som årsag) vel at mærke uden at ville undersøge, hvad skadesudviklingen præcist består i og skyldes.

Det forekommer os uretfærdigt, især fordi det er FRIDA, der har nægtet at igangsætte udbedringsarbejdet indtil videre. Vi har i skrivende stund ventet mere end et år, siden vi anmeldte skaden. Vi forestiller os endvidere, at der kommer til at gå mange måneder, før udbedringsarbejdet sættes i gang, hvilket betyder at der kan opstå nye skader før udbedringsarbejdet begynder.

Vi kan ikke finde nogen paragraffer i forsikringspoliceen, som retfærdiggør, at selskabet kan fraskrive sig dækningsansvar for skadesudviklingen *inden* skadesudbedringen er begyndt.

Opsummerende

Efter FRIDAS høringssvar samt vores mailkorrespondance (Bilag 12 og 13) har sagen efter vores opfattelse skiftet retning. Hvor det indtil høringssvaret med FRIDAS kursskifte handlede om, hvorvidt vi kan tvinges til at selv at investere i et drænanlæg for at FRIDA vil igangsætte udbedringsarbejdet på huset, handler FRIDAS nyeste fremsatte betingelse om, hvorvidt FRIDA kan fraskrive sig dækningsansvar, hvis ikke vi anlægger dræn.

Som følge af vores mailkorrespondance (Bilag 12 og 13) er det nu klart, at fraskrivelsen af dækningsansvar omhandler to punkter:

(1) Dækningsansvar hvis skader opstår **efter** udbedringsarbejdet i den resterende periode af policeen

(2) Dækningsansvar ift. udviklingen af skadesomfanget **inden** udbedringsarbejdet påbegyndes

Begge punkter beror på den samme grundpræmis fremsat af FRIDA: nemlig at et ikkeeksisterende omfangsdræn er at betragte som en årsag til husets skader. Som vi har vist, angiver [rådgivende ingeniørfirma] i rapporten ikke direkte manglende dræn som en årsag. [rådgivende ingeniørfirma] har blot valgt at tage den geotekniske rapport (ikke-essentielle) anbefaling om drænlægning med i sit løsningsforslag. [Rådgivende ingeniørfirma] er derimod meget klare i spytet omkring, at årsagen omhandler forhold vedrørende bygningen, svækkelsen af fundamentet og fundering på fedt ler.

FRIDA har baseret sine fremsatte betingelser på vigtigheden af at få lagt dræn. Hvis man kan forestille sig et løsningsforslag til udbedring af husets skader foretaget alene på bygningen, altså hvor drænlægning ikke er en del af løsningen, har FRIDA intet grundlag for at forsøge at fraskrive sig dækningsansvar jf. pkt. 5K. Og vi mener at dette bør være tilfældet, eftersom fundamentet efter reglerne i DS 415 skal være bygget til at passe til jordbundsforholdene."

Selskabet har i brev af 24/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør bl.a. gældende, at forsikringen ikke kan fraskrive sig dækning jf. vilkårenes pkt. 5K, såfremt der er sket eller vi ske udvikling af sætningsskader, som følge af klagers manglende udbedring af årsager til sætningsskaderne i form af bl.a. etablering af omfangsdræn mv., hvilket ikke er dækket af forsikringen, da forsikringen ikke dækker forhold ved grunden jf. vilkårenes pkt. 3.

Vi skal bemærke, at det fremgår direkte af tillægsrapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] (bilag I), at på baggrund af en indhentet geoteknisk rapport (bilag J), er der udarbejdet 2 udbedringsforslag, som begge involverer etablering af omfangsdræn.

Allerede den 4. januar 2022 meddelte vi, at etablering af omfangsdræn, ikke var dækket af forsikringen (bilag K) og var en direkte nødvendig foranstaltning til at stoppe årsagen til sætningen af huset.

Vi skal bemærke, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Klager har ikke fremsendt dokumentation på, at det ikke er nødvendigt at etablere omfangsdræn, til at sikre mod fremtidige sætninger.

Klager har på nuværende tidspunkt og næsten 9 måneder efter vores afslag på dækning af omfangsdræn endnu ikke igangsat arbejdet med etablering af omfangsdræn mv. og vi fastholder i den forbindelse, at vi fortsat ikke dækker den udvikling af skaderne som har fundet sted siden vores afgørelse fra den 4. januar 2022, som følge af klagers manglende igangsætning af arbejdet med etablering af omfangsdræn mv. jf. vilkårenes pkt. 5K."

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

"FRIDA skriver:

'Klager gør bl.a. gældende, at forsikringen ikke kan frskrive sig dækning jf. vilkårenes pkt. 5K, såfremt der er sket eller vi ske udvikling af sætningsskader, som følge af klagers manglende udbedring af årsager til sætningsskaderne i form af bl.a. etablering af omfangsdræn mv., hvilket ikke er dækket af forsikringen, da forsikringen ikke dækker forhold ved grunden jf. vilkårenes pkt. 3.'

Vores bemærkninger hertil:

Vi anfægter ikke gyldigheden af det generelle vilkår, der omtales i pkt. 5K. Pointen er, at vi er uenige i, at manglende dræn kan udnævnes som en væsentlig årsag. Som vi har redegjort for i vores tidligere høringssvar, er det kun FRIDA, der italesætter manglende dræn som en årsagsfaktor; ikke fagfolkene, som har udarbejdet de tekniske rapporter. Disse rapporter angiver forskellige andre forhold som årsagsfaktorer, men ikke manglende dræn. Derfor er pkt. 5K irrelevant i denne sammenhæng.

— — —

FRIDA skriver:

'Klager har ikke fremsendt dokumentation på, at det ikke er nødvendigt at etablere omfangsdræn, til at sikre mod fremtidige sætninger.'

Vores bemærkninger hertil:

Vi har i vores seneste høringssvar konkret peget på [rådgivende ingeniørfirmas] Besigtigelsesrapport (Bilag G i FRIDAS høringssvar fra den 16. september) som dokumentation for, at de involverede fagtekniske aktører ikke italesætter anlægning af dræn som hverken en årsag eller en nødvendighed. Vi har i vores seneste høringssvar gennemgået, hvad de betegner som årsager.

Fagfolkene, der har besøgt os for at se på problemerne, har heller ikke på noget tidspunkt omtalt manglende dræn som en årsag. På baggrund af vores samtale med disse fagfolk, er vores forståelse af sætningsproblemet natur, at huset sætter sig pga. udtørring af det fede ler (fravær af vand), hvilket et dræn ikke kan forhindre. Der opstår sætningsrevner, når huset sænker sig; ikke når det rejser sig tilbage til udgangspunktet (så neutraliseres revnerne).

Vi har ringet til [rådgivende ingeniørfirma] for at indhente en skriftlig bekræftelse på, at de ikke anser manglende dræn for at være en væsentlig årsag til husets skader. [Rådgivende ingeniørfirma] sagde, at de — siden de står i et kunde-forhold med FRIDA — kun vil give et skriftligt svar, hvis det er FRIDA eller Ankenævnet, der henvender sig. Vi ser gerne, at Ankenævnet henvender sig til [rådgivende ingeniørfirma] for at få en faglig udtalelse, hvis Ankenævnet vurderer, at det i det eksisterende dokumentationsmateriale ikke tydeligt fremgår, hvad der regnes som årsagsfaktorer. Endvidere imødeser vi, at en uvildig fagteknisk aktør (som ikke har et forretningsmæssigt forhold til FRIDA) også vurderer, hvad der kan betragtes som årsagen til husets skader, hvis det skønnes nødvendigt.

I vores optik, har vi ikke fremsat nogen påstand, som der mangler at blive løftet en bevisbyrde for. Der er derimod tale om, at FRIDA uden dokumentation fremsætter en påstand om, at det lige præcis er drænet, der er årsagen til problemerne. Derfor må det være FRIDA, der om nogen skal fremskaffe bevismateriale for deres påstand om, at det kun er ved at lægge dræn, at husets skadesproblemer kan løses.

— — —

FRIDA skriver:

'Klager har på nuværende tidspunkt og næsten 9 måneder efter vores afslag på dækning af omfangsdræn endnu ikke igangsat arbejdet med etablering af omfangsdræn mv. og vi fastholder i den forbindelse, at vi fortsat ikke dækker den udvikling af skaderne som har fundet sted siden vores afgørelse fra den 4. januar 2022, som følge af klagers manglende igangsætning af arbejdet med etablering af omfangsdræn mv. jf. vilkårenes pkt. 5K.'

Vores bemærkninger hertil:

FRIDA forsøger her at fraskrive sig ansvaret for skaderne, der er kommet til syne inden for de seneste 9 måneder, med henvisning til, at vi har forhalet processen med udbedring. Det er FRIDA, der har valgt ikke at sætte udbedringsarbejdet i gang; først og fremmest fordi de har fremsat en betingelse om drænlægning på vores regning, hvilket vi har fundet urimeligt og nødvendigt at klage over.

Da FRIDA fremsatte deres betingelse, bad vi (Bilag 10) FRIDA redegøre for det juridiske grundlag for at gøre udbedringsarbejdet betinget af drænlægning på vores regning. FRIDA har ikke sendt os noget juridisk grundlag for deres beslutning. Svaret på vores henvendelse var blot, at FRIDA fastholder sin afgørelse af den 15. marts (Bilag 11). Eftersom FRIDA med det samme frafaldt deres fremsatte krav, da vi indbragte sagen for Ankenævnet, kunne det tyde på, at FRIDA ikke har kunnet finde et juridisk grundlag for deres beslutning. Vi mener, at FRIDA uretmæssigt har forhalet udbedringsarbejdet ved at kræve, at vi selv lægger dræn, før arbejdet kan påbegyndes. Vi mener det er FRIDAS ansvar, at sætte udbedringsarbejdet i gang, og vi kan derfor ikke stå på mål for skader, der kommer til syne, inden arbejdet er påbegyndt.

Som FRIDA skriver, har vi indtil videre ventet i næsten 9 måneder, efter udbedringsplanen lå klar, på at udbedringsarbejdet bliver sat i gang. Efter at FRIDA i forbindelse med deres første høringsvar indvilligede i at stå tilbage fra deres betingelse om udskyde udbedringsarbejdet indtil et drænanlæg var anlagt, spurgte vi dem (mail fra d. 23 september 2022, se Bilag 12), hvornår udbedringsarbejdet kan påbegyndes. Vi afventer stadig svar på en dato.

Det er meget ubekvemt for os, at udbedringsarbejdet ikke er blevet sat i gang; helt aktuelt fordi radon-niveauet i huset er eksploderet den seneste måned. Vi har tracket radon-niveauet siden vi flyttede ind, og det har aldrig været så højt som lige nu. Det er svært at sige, i hvilket omfang det skyldes en forværring af sætningen i huset, og i hvilket omfang det skyldes de meterlange borer, der tidligere i år blev foretaget inde i vores stue direkte ned i fundamentet i forbindelse med udredningen af problemet. Vi har borerne mistænkt for at virke som en slags skorsten, der gør at der lettere kan sive radon op i huset. Men det er jo svært for os at bevise. Sundhedsmyndigheder tilråder fraflytning af boligen, hvis radonniveauet overstiger 200 bq. Med et målt radon-niveau på 215 bq i gennemsnit den seneste måned (Bilag 14), ser vi os nødsaget til at fraflytte huset, indtil niveauet er faldet igen.

— — —

Udover de følgende afsluttende kommentarer til sagen fra vores side, har vi, ligesom FRIDA, ikke yderligere bemærkninger, og klagen kan derefter behandles af Ankenævnet på det foreliggende grundlag.

Note om FRIDAS fokus på dræn som omdrejningspunkt i sagen

Gennem vores korrespondance med FRIDA — i såvel som før denne Ankenævns sag — er det blevet tydeligt for os, at det er i FRIDAS interesse (ift at undvige fuldt erstatningsansvar for udbedring af husets skader) at fastholde fokus på vigtigheden af etablering af dræn som en årsagsfaktor (ef-

tersom dræn ikke anses som en bygningsdel og derfor falder uden for FRIDAS dækningsansvar). Vi mener, dette er et forkert fokus i forhold til sagens natur.

Sagerne, som FRIDA har sammenlignet denne sag med, handler om problemer med eksisterende drænanlæg i forhold til indtrængende vand og fugt i kældre. Det er i vores optik en irrelevant sammenligning i forhold til vores sag. Det er bemærkelsesværdigt, at FRIDA ikke har kunnet pege på nogen sager, der handler om fraværet af dræn i forhold til tørkeskader, som er problemet i vores sag.

Da vi den 23. september 2022 sendte FRIDA en opdatering på skadessituationen (Bilag 12), blev vores henvendelse mødt med en kategorisk afvisning af ansvar fra FRIDAS side (Bilag 13) med henvisning til manglende dræn som årsagen. Det er bemærkelsesværdigt, at FRIDA kan lave denne vurdering fra skrivebordet uden at sende nogen fagfolk ud for at bese skaderne og tage stilling til, om de hænger sammen med nogen af de allerede identificerede årsagsfaktorer, eller om der måtte være tale om nye årsagsfaktorer. Endvidere er det bemærkelsesværdigt, at FRIDA ikke nævner nogen af de årsagsfaktorer, der rent faktisk er specificeret i rapporterne, men at de fokuserer lige præcis på drænlægning, som er den eneste subkomponent (ikke i årsagsvurderingen, men i løsningsforslaget fra én virksomhed), der kan fratage FRIDA for dækningsansvar.

Vores appel

Der, hvor vi står nu (efter at have forholdt os til FRIDAS høringssvar), har vi fokus på følgende: FRIDA har, os bekendt, ikke taget stilling til, om skaderne kan udbedres på andre måder end med løsningsforslaget fra [rådgivende ingeniørfirma]. Eftersom der indtil videre kun har været fremsat løsningsforslag af én virksomhed, som står i et kundeforhold med FRIDA, mener vi, der er behov for at få undersøgt, om enten den pågældende virksomhed eller andre virksomheder kan tilbyde et løsningsforslag, hvor al udbedringsarbejde falder inden for FRIDAS dækningsansvarsområder, og at FRIDA dermed ikke kan gøre krav på frafald af dækningsansvar på den ene eller anden måde. Med andre ord: Vi imødeser, at [rådgivende ingeniørfirma] eller andre uvildige aktører spørges, om man kan forestille sig, at et hus kan laves med et fundament, der kan modstå jordbundsforholdene (jf. DS 415) som gør sig gældende på vores grund, uden at man anlægger dræn. Hvis det ikke er en nødvendighed at lægge dræn, mener vi, FRIDA er forpligtet til at dække den drænfri løsning, uden at de kan fremsætte betingelser i forhold til dækningsansvar.

Det ovenstående kan også formuleres som to spørgsmål til Ankenævnet:

- (1) Har FRIDA ret til at udpege en forebyggende foranstaltning (drænlægning), der ligger uden for deres dækningsansvar, og stille det som en betingelse for at sætte udbedringsarbejdet i gang, eller som en betingelse for at fraskrive sig dækningsansvar (hvilket har været tilfældet indtil videre i denne sag)?
- (2) Har vi ret til at kræve, at FRIDA dækker udbedringerne af husets skader med midler og løsningsmodeller, der ligger inden for deres dækningsansvarsområder, såfremt disse af fagtekniske eksperter vurderes til at være forsvarlige løsningsmodeller i forhold til husets skadessituation, uden at FRIDA kan fremsætte betingelser i forhold til dækningsansvar?"

Selskabet har i brev af 8/12 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af klagers høringsindlæg, at de har foretaget radonmålinger, som i en enkelt måned har vist et højt niveau af radon og klage derfor har genhuset sig selv.

Som det fremgår af grafen, har niveauet været meget lavt i løbet af året og det er alene en enkelt måned, at niveauet er højt.

Vi skal bemærke, at det er helt normalt, at radonniveauet kan variere. At den en enkelt måned er høj, er derfor ikke usædvanligt og udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Endelig kunne byggeprojektet dækket af forsikringen formentlig have været afsluttet nu, hvis klager for 10 måneder siden havde igangsat udbedringen og den omstændighed, at der nu kan måles forøget radon er heller ikke af den grund dækket af forsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget radonmålinger. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af taksatorrapport fra besigtigelsen den 31/9 2021 fremgår bl.a.:

"Besigtigelse:

Der er i skillevæggen mellem stue/stue-entre konstateret revner i murværket over åbningen i skillevæggen 3 steder. Loftet ud for skillevæggen har i stue-entre nedbøjning på hver side af den synlige loftbjælke.

Skillevæggen mellem stue og køkken/alrum har vandret revnedannelse der starter ca. 70 cm over gulvet og fortsætter op i ca. 1,5 m i højden ved indgangen mellem stue og køkken. Murværket i buen tættest på adgangen til køkken er forskubbet i murværket ca. 3 mm. Selve revnen er fra 0 – 2 mm bred og er gennemgående.

Der er ingen revner i gulvet i stue og køkken/alrum ud for skillevæggen. Skillevægge er i lod og der er ingen revner i sokkel eller ydervægge og den kunne ikke måles fugt i gulvet.

Etageadskillelsen på 1. sal er stabil ved belastning dog er der en smule fald ned mod trappen til stueplan

...

4. Årsag til skade

Årsag:

Det er ikke muligt at fastslå årsagen og det vurderes derfor at der er tale om sætning efter tørkeperioden i 2018 jf. sælgeroplysningerne eller belastning fra etageadskillelsen. Det vurderes at forholdet ikke er stabilt og fortsat vil udvikle sig.

Omfang:

Der er tale om skillevæg mellem stue og køkken/alrum samt stue og stue/entre.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Udbedring kan ikke vurderes. Der er behov for nærmere vurdering af en statiker, med evt. forundersøgelse af de bærende vægge.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Revnerne var ikke til stede ved overtagelsen men er opstået efter. Der er dog nævnt tilsvarende revner i SO i TR, og der er tegn på de er blevet udbedret især mellem køkkenalrum og stue og hvis årsagen er sætning og ikke en belastningsskade vurderes det at have været til stede ved overtage-
lsen. Da revnerne, vurderes ikke at være stabile, bør der derfor sættes en nærmere undersøgelse i gang af understøtningen og etageadskillelsen mod 1. sal."

Af besigtigelsesrapport af 17/9 2021 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSE

Der er konstateret revner i 3 forskellige skillevægge iht. skitse nedenfor – markeret 1 – 3.

...

1. Der er konstateret revner i overliggeren i skillevæggen, mellem stuen og entréen. Væg og overligger er udført af mursten – murværk). Der er ingen oplysninger om eventuelle bjælker bærer etagebjælker. Revner er synlige midt i buet overligger og på begge sider, ved understøtninger på væggen. Der er også konstateret nedbøjning i loftet max. 4 cm.

...

Årsagen til revner vurderes at skyldes underdimensioneret bjælke/overligger. Ved etablering af tagetagen og stor åbning i skillevæggen, er der ikke taget stilling til ekstra last. Overligger er belastet af egenlast af loft/gulv konstruktion og boliglast i tagetagen.

Egenlast af konstruktion $0,6 \text{ kN/m}^2 \times (4,7 \text{ m} + 3 \text{ m}) : 2 = 2,3 \text{ kN/m}$

Boliglast/nyttelast $1,5 \times 1,5 \text{ kN/m}^2 \times (4,7 \text{ m} + 3 \text{ m}) : 2 = 8,7 \text{ kN/m}$

Last i alt på overligger/bjælke 11 kN/m

Der er vurderet på stedet, at der er risiko for skadeudvikling og i værste tilfælde nedstyrtning af væg og etagedæk. Derfor er bygherren instrueret på stedet, at understøtte væggen i midten med præfabrikerede understøtning – 'soldat' som er gjort samme dag jf. mail fra ...

Bjælke/overligger skal forstærkes eller udskiftes. Dimensionering af bjælke eller forstærkning er ikke inkluderet i denne rapport.

2. Der er konstateret store revner i skillevæggen mellem stue og alrum. Der er i skillevæggen etableret åbninger i buede form og vægfelter mellem åbninger har slået revner.

...

Skillevæg er ikke bærende – kun afstivende og udført af massiv mursten 108 mm tykkelse. Årsag til revner er sætninger af underliggende konstruktion, typisk fundament eller betondæk. Tegningen fra opførelsestidspunkt (1986) viser ikke fundamenter under skillevægge. Oprindeligt er der projekteret gulvkonstruktion som 8 cm betondæk med 4 cm slidlag. Det er sandsynligt, at ikkebærende vægge er opmuret på betondæk. Skillevægge er projekteret som gasbeton- eller Leca blokke.

På et senere tidspunkt (2001) er huset ombygget, etableret 1.sal, fjernet nogle vægge i stueetagen ... og nok etableret nyt gulvvarme. I den forbindelse er der fjernet betondæk som understøtter skillevæg. Ekstra last fra murværk og 1.sal medfører ekstra last på understøtning (fundament).

Det er ukendt om der er etableret en form for fundamenter under skillevægge, men i hvert fald er det ikke tilstrækkeligt og ikke til fast underlag.

Der skal udføres en destruktiv undersøgelse for at belyse om der er fundamenter og funderingsdybde.

På nuværende tidspunkt er udbedringsforslag nedrivning af skillevæg (i nødvendigt omfang), etablering af skillevæggsfundament og opmuring af væg inkl. vandskuring og maling. Mere præcis beskrivelse kan laves efter udførelse af destruktiv undersøgelse. Der skal bores 2-3 huller i skillevæg eller i gulvet og undersøge hvordan skillevæg er understøttet og i hvilke dybde.

3. Der er konstateret en lang vandret revne i skillevæggen mellem alrum og værelse. Revne forløber fra døråbning til ydervæg i højde ca. 40 cm fra gulvet. Revne er gennemgående i hele murværks tykkelse, dvs. synlig også fra værelse.

...

Årsag og udbedringsmetode som beskrevet for skillevæg nr. 2

KONKLUSION

Årsag for revner skyldes etablering af 1.sal og fjernelse af stabiliserende gl. betondæk samt etablering af gulvvarme i ny betondæk.

Stabiliserende skillevægge er ikke tilstrækkelig understøttet. Der er ikke revner i ydervægge eller sokkel, derfor forudsættes der at ydervægge er funderet på fast bund.

Der skal udføres en destruktiv undersøgelse for at belyse om der er fundamenter og funderingsdybde.

På baggrund af en destruktiv undersøgelse laves en udbedrings beskrivelse (udbudsbeskrivelse)."

Af mail af 29/9 2021 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Vi har modtaget den første rapport fra [rådgivende ingeniørfirma].

Det er angivet, at der er brug for yderligere undersøgelser med destruktive indgreb for at afdække forholdene ved de af skillevæggene, som ikke er bærende.

Vi har godkendt disse undersøgelser overfor [rådgivende ingeniørfirma].

På nuværende grundlag kan vi give dækningstilsagn på den store væg mellem stuen og entréen. Forholdet har været der ved overtagelsen, der er svækkelse af konstruktiv betydning og det er vores vurdering at konstruktionen har udgjort en nærliggende risiko for skade ved overtagelsen.

I forhold til de to andre skillevægge kan vi ikke træffe afgørelse på nuværende grundlag, vi afventer de yderligere undersøgelser fra [rådgivende ingeniørfirma] – også i forhold til udbedringsoplæg på væggen mellem stue/entré, som vi har givet dækningstilsagn på."

Af geoteknisk rapport af 24/11 2021 fra en geoteknisk virksomhed fremgår bl.a.:

"Jordbundsforhold

I de udførte prøveboringer er der øverst truffet aflejringer muld og sandfyld indtil 0.50 – 1.00 meter under terræn. Herunder træffes senglacialt fed ler og senglacialt sand i de resterende boreddybder. Se boreprofiler.

Funderingsforhold

Med de aktuelle jordbundsforhold skønnes det muligt, at udføre direkte fundering umiddelbart under de sætningsgivende lag evt. med selvbærende dækkonstruktion. Alternativt, når funderingsniveauet overskrider almindelig frostfri funderingsdybde, eller udgravningsarbejdet viser sig vanskeligt, kan funderingen udføres som sandpudefundering.

Direkte fundering

Med de konstaterede jordbundsforhold, skønnes det muligt at udføre en direkte fundering umiddelbart under de sætningsgivende lag.

...

Bemærk: Der er truffet fed ler i og under funderingsniveau i boring B.1 og B.3 og der skal således udvises særlig opmærksomhed ved udgravning. Det skal således sikres, at der ikke træffes fed ler i funderingsniveau, når der funderes højere end 1.50 meter under terræn. Dette bør sikres ved geoteknisk kontrol.

Samtidig skal beplantning med løvfældende træer og buske begrænses, således at mindste afstand til bygningen bliver 1,5 gange væksternes højde. Dette kan i tvivlstilfælde afklares, ved geoteknisk kontrol af udgravninger.

Denne begrænsning, der skal være fremtidssikret, er uhyre vigtig, idet risikoen for skader ellers forøges drastisk.

Dræn omkring bygning kan ligeledes anbefales for at stabilisere vandindholdet i det meget fede ler.

...

Sandpudefundering

Der afrømmes, under og omkring byggeriet, indtil overside bæredygtige lag. Herefter genopbygges sandpuden med egnet materiale med velkomprimeret indbygningssand. Se bilag: sandpudefundering.

Sandfyldet udlægges i lag på 30-40 cm, hvorefter der komprimeres med 2-3 overkørsler, herefter udlægges et nyt sandlag, som igen komprimeres med passende materiel indtil der opnås en passende lejringstæthed.

Stribefundamenter kan herefter udgraves i sandpude og skal udføres i frostfri dybde.

Det skal sikres, at der kan udføres korrekt anlæg for sandpuden. Der bør således, som minimum, kræves kvalitetssikring for, at anlægget er udført efter gældende normer og regler. Desuden er det afgørende, at sandfyldet opnår tilstrækkelig lejringstæthed, se afsnittet *kontroller*.

...

Dræn

Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at overfladevand, grundvand, jordfugt mm. ikke medfører fugtskader og -gener. Det kan eksempelvis sikres ved omfangsdræn, og det vil normalt udføres hvor gulvkonstruktionen er < 0.30 meter over terræn, og jorden ikke er tilstrækkeligt selvdrænende.

Dræn kan i visse tilfælde udelades hvis man overholder følgende krav: Der udføres et terrænfald på ca. 20 promille væk huset, således at overfladevandet kan ledes væk og samtidig bør overflade af gulvkonstruktionen være 30 cm over terræn.

Hvis ovenstående ikke kan overholdes, kan man udføre en drænledning til bortledning af overfladevand. Drænet bør ligge mindst 60 cm under terræn, drængraven bør efterfyldes med permeabel filtergrus.

Drænledningen skal ligge med mindst 3 promille fald og der bør etableres rensemuligheder ved husets hjørner i form af inspektionsbrønde.

Hvis omfangsdrænet ikke kan sikre konstruktionen mod opstigende grundvand, kan det være nødvendigt at udføre stikdræn under gulvet. Stikdrænet placeres i et drænlag under det kapillarbrydende lag, og forbindes med omfangsdræn. Der skal udføres min. 2 stikdræn pr. bygning, dog min. 1 per sektion."

Af tillægsrapport til rapport af 17/9 2021 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Der er udført jordbundsundersøgelse af [geoteknisk virksomhed] d. 24.11.2021 (vedlagt som bilag).

I de udførte prøveboringer er der øverst truffet aflejringer muld og sandfyld indtil 0.50 – 1.00 meter under terræn.

Herunder træffes senglacialt **fed ler** og senglacialt sand i de resterende boredybder.

Fundering på fedt ler er problematisk idet lerets volumen ændres med vandindholdet og ændringer af volumen kan medføre sætningsskader. Fundering på denne lertype frembyder det særlige problem, at lerets volumen ændrer sig stærkt med vandindholdet. Således mindsker leret sit volumen ved udtørring om sommeren og forøger det tilsvarende, når vand igen tilføres om efterår/vinter.

Disse volumenændringer kan give anledning til fundament bevægelser især i lodret retning.

Her er udarbejdet to forslag.

Forslag 1 er udarbejdet delvist på baggrund af jordbundsundersøgelse og erfaring fra tidligere lignende projekter samt husets årgang og udseende.

Forslag 2 er udarbejdet på baggrund af jordbundsundersøgelse, danske Normer og gældende SBI anvisninger til fundering af mindre bygninger. Dette er gældende for nyopførte huse.

Forslag 1 er billigere og tidsmæssigt mindre krævende.

LØSNINGSFORSLAG 1

- Ændringer i lerets vandindhold skal begrænses mest mulig. Dette gøres ved at fjerne alle løvfældende træer omkring huset i min. afstand 5 m og ved etablering af dybt dræn på nord, vest og syd siden (ikke under carport). Drønrør skal ligge ca. 1 m under terræn og i afstand fra bygning ca. 1 m. Drønrør tilsluttes til regnvandsbrønd (via sandfangsbrønd).
- Skillevægge som er kraftigt revnet skal helst erstattes med 'lette vægge', pga. bevægelser i jordbunden, er der større risiko for at revner opstår igen.
- Skillevæggsfundamenter forstærkes punktvis pr. 1-1,2 m, således fundamentsbredde forøges til min. 60 cm.

Detaljeret beskrivelse og tegninger hører under projektering, som ikke er en del af denne rapport. Dette udarbejdes i tæt samarbejde med entreprenører for at opnå det bedste resultat.

LØSNINGSFORSLAG 2

- Ændringer i lerets vandindhold skal begrænses mest mulig. Dette gøres ved at fjerne alle løvfældende træer omkring huset i min. afstand 5 m og ved etablering af dybt dræn på nord, vest og syd siden (ikke under carport). Drønrør skal ligge ca. 1 m under terræn og i afstand fra bygning ca. 1 m. Drønrør tilsluttes til regnvandsbrønd (via sandfangsbrønd).
- Gulvdæk fjernes og underlag bortgraves iht. jordbundsundersøgelse
- Fundamenter forstærkes, fx ca. 12-15 stk. minipæle som forstærkning af fundamenter og bæring af gulvdæk
- Betondæk udføres selvbærende med tilhørende isolering, gulvvarme, fliser etc.
- Genhusning er nødvendigt og skal påregnes i en periode på ca. 3 mnd."

Af mail af 4/1 2022 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Vi har modtaget og behandlet rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] til jeres anmeldelse:

...

Vurdering fra [rådgivende ingeniørfirma]:

Konklusion:

...

Løsningsforslag:

1. *Ændringer i lerets vandindhold skal begrænses mest mulig.
Dette gøres ved at fjerne alle løvfældende træer omkring huset i min. afstand 5 m og ved etablering af dybt dræn på nord, vest og syd siden (ikke under carport). Drønrør skal ligge ca. 1 m under terræn og i afstand fra bygning ca. 1 m. Drønrør tilsluttes til regnvandsbrønd (via sandfangsbrønd).*
2. *Skillevægge som er kraftigt revnet skal helst erstattes med 'lette vægge', pga. bevægelser i jordbunden, er der større risiko for at revner opstår igen.*
3. *Skillevæggsfundamenter forstærkes punktvis pr. 1-1,2 m, således fundamentsbredde forøges til min. 60 cm.*

Basisdækning

...

Der er tale om et forhold, som har været til stede ved overtagelsen og som har udgjort en nærliggende risiko for skade, som sket knap et år efter overtagelsen. Der er tale om revner med svækelse af konstruktionen og med risiko for videre udvikling.

Forholdet på de 2 indvendige vægge opfylder skadebegrebet og er dækningsberettiget. Vær opmærksom på, at basisdækningen alene omfatter bygningen og at forhold omkring terræn, jordbund m.v. ikke er omfattet af dækningen. Ej heller evt. anlægning af dræn.

Dækningsomfang er punkt 2 + 3 i ovenstående løsningsforslag samt den indkøbte soldat til understøtning. For at kunne opgøre erstatningens størrelse, vil vi nu bede [rådgivende ingeniørfirma] indhente pris.

Hvis I selv har en håndværker, som I ønsker, skal give pris på opgaven, er I velkomne til at gøre dette samtidigt. Erstatningen vil blive opgjort på baggrund af laveste udbedringspris. I vælger selv i sidste ende, hvem der skal udføre arbejdet.

Der vil blive gjort afskrivning gældende ved erstatningsopgørelsen, såfremt udbedring går ind over bygningsdele, som er omfattede af vilkårenes afskrivningstabeller.

Ved erstatningsopgørelsen fratrækkes policemæssig selvrisiko på 5.000 kr.

Status

Vi afventer tilbud på udbedring af vores dækningsomfang."

Af taksatorrapport fra besigtigelsen den 8/2 2022 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

FT anmelder:

Yderligere revner i vægge og skæve gulve.

Besigtigelse:

Etageadskillelsen mellem entre og stue er blevet understøttet af en 'soldat' og der er derfor ikke sket yderligere udvikling.

Revnerne i skillevæggen mellem stue og alrum er siden min første besigtigelse blevet forværret. Der er ligeledes kommet revner i skillevæggen mellem alrum og værelse og det er tydeligt at døren i skillevæggen er skæv pga. sætningen. Der er konstateret mindre fine revner i køkken og værelse og der er i bryggers mindre revner mellem loft og skillevægge.

Gulv i alrum og køkken er meget skævt og falder fra terrassedøre i alrum ned mod køkken med ca. 40 – 50mm over ca. 7.8m. Der er flere klinker med manglende vedhæftning i hele alrummet. Gulve er generelt sunket ind mod åbningen mellem stue og køkken/alrum med 40-50mm. Der er ved terrassedøre konstateret bevægelsesrevner mellem klinkerne.

Ved test med golfbold viste det at gulve falder ind mod åbningen mellem stuer og køkken/alrum og det er der sætningsrevnerne er værst.

4. Årsag til skade

Årsag:

Jf. rapport og uddybning fra [rådgivende ingeniørfirma] er problemet at fundering på fedt ler er problematisk idet lerets volumen ændres med vandindholdet og ændringer af volumen kan medføre sætningsskader. Fundering på denne lertype frembyder det særlige problem, at lerets volumen ændrer sig stærkt med vandindholdet. Således mindsker leret sit volumen ved udtørring om sommeren og forøger det tilsvarende, når vand igen tilføres om efterår/vinter.

Disse volumenændringer kan give anledning til fundament bevægelser især i lodret retning.

Omfang:

Der er tale om revner i skillevægge mellem stuerne, køkken/alrum og mellem alrum, værelse samt bryggers. Vedr. gulvet er det ved min besigtigelse konstateret skævheder og fald i køkken/alrum og stue."

Af mail af 15/3 2022 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"vi er i dækning på revner og sætninger inde i huset, og i dækning på de synkende gulve.

Rådgivers vurdering er følgende:

Det ser ud at skaden har udviklet sig, og at gulve skal nivelleres, så arbejdsomfanget er:

- Genhusning
- Demontering af inventar
- Fjernelse af gulvdæk inkl. gulvvarme og evt. installationer
- Efterfundering med minipæle
- Støbning af ny betondæk m. gulvvarme og evt. installationer
- Ny gulvbelægning (fliser/parket)
- Montering af inventar

Rådgiver laver en detaljeret arbejdsbeskrivelse af omfanget, og indhenter 2 tilbud på opgaven, jf. hans arbejdsbeskrivelse, som du modtager så snart den er modtaget hos os.

Herudover fastholder vi at den udbedring der ligger udenfor fundament (jf. Basisdækningen), skal du selv sørge for at få bragt i orden, inden udbedringerne på huset påbegyndes, ellers giver det ikke meget mening at sætte arbejdet på huset i gang. Følgende er hvordan arbejdet udenfor fundament bør laves:

Ændringer i lerets vandindhold skal begrænses mest mulig.

Dette gøres ved at fjerne alle løvfældende træer omkring huset, i min. afstand 5 m, og ved etablering af dybt dræn på nord, vest og syd siden (ikke under carport).

Drænrør skal ligge ca. 1 m under terræn, og i afstand fra bygning ca. 1 m.

Drænrør tilsluttes til regnvandsbrønd (via sandfangs brønd)."

Af mail af 23/9 2022 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Og så vil jeg lige give en opdatering på skadessituationen: Revnerne i huset er forværret sammenlignet med sidste år på samme tid. Endvidere er der kommet revner i nye bygningsdele, som den eksisterende plan for skadesudbedring ikke omfatter; blandt andet revner i ydermur samt revner i vægge i to rum (bryggers og værelset ved siden af), som der mig bekendt ikke er planer om at udbedre i den nuværende plan for skadesudbedring."

Af mail af 29/9 2022 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Med hensyn til påbegyndelse af arbejdet indvendigt, har jeg bedt sagsbehandleren på sagen om at kontakte [rådgivende ingeniørfirma] jf. vores mail fra den 15. marts 2022, som er vedhæftet denne mail.

Vedr. udvikling af skaden, skyldes dette, at du ikke har lavet omfangsdræn mv. Forsikringen dækker derfor ikke omkostningerne forbundet med forværring af skaderne, som du henviser til."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Hvad er omfattet af forsikringen

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

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

3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen

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

4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, 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.

...

4. Hvilke forhold dækkes ikke

...

K Skader/følgeskader, der er opstået efter, at udbedring af en tilsvarende skade er blevet dækket, hvis forsikringstager i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen til skaden ikke blev udbedret eller fjernet."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1988 og overtaget af klageren den 1/9 2020. Den 15/8 2021 anmeldte han revnedannelser konstateret ved flere indvendige skille vægge. På baggrund af

Ankenævnet for Forsikring

25.

98557

besigtigelsesrapport af 17/9 2021 meddelte selskabet den 29/9 2021 dækning til udbedring af væg mellem stuen og entréen. Selskabet meddelte dækning til yderligere undersøgelser, hvorefter der blev udarbejdet en tillægsrapport og en geoteknisk rapport. Den 4/1 2022 meddelte selskabet dækning i henhold til løsningsforslag 2, punkt 2 og 3 angivet i tillægsrapporten samt dækning af udgifter til indkøbt soldat til understøtning af væggen mellem stuen og entréen. Selskabet gjorde klageren opmærksom på, at forsikringen ikke dækkede forhold omkring terræn, jordbund og anlægning af dræn. Klageren var utilfreds hermed, hvorefter selskabet genbesigtigede ejendommen den 8/2 2022. Taksatorens oplysninger om genbesigtigelsen blev videre sendt til det rådgivende ingeniørfirma, og på baggrund af det rådgivende ingeniørfirmas supplerende vurdering meddelte selskabet den 15/3 2022, at "vi er i dækning på revner og sætninger inde i huset, og i dækning på de synkende gulve". Selskabet anførte, at "Rådgiver laver en detaljeret arbejdsbeskrivelse af omfanget, og indhenter 2 tilbud på opgaven", og at "den udbedring der ligger udenfor fundament (jf. Basisdækningen), skal du selv sørge for at få bragt i orden, inden udbedringerne på huset påbegyndes, ellers giver det ikke meget mening at sætte arbejdet på huset i gang".

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet over for nævnet i brev af 14/9 2022 meddelt, at selskabet er indforstået med, at klageren sætter arbejdet med udbedringen af skaderne på bygningen i gang i henhold til tidligere meddelt dækning.

Selskabet har afvist at dække fremtidige skader og den udvikling af skaderne, som har fundet sted siden selskabets afgørelse af 4/1 2022, som følge af klagerens manglende igangsætning af arbejdet med etablering af omfangsdræn mv., jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5K. Selskabet har anført, at etablering af omfangsdræn er en integreret del af selve udbedringen, og såfremt der ikke etableres omfangsdræn, er årsagen til den anmeldte skade derfor ikke elimineret. Selskabet har fastholdt, at etablering af omfangsdræn ikke er dækket af forsikringen.

Det er klagerens opfattelse, at selskabet ikke har ret til at fraskrive sig dækningsansvaret, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5K, for så vidt angår skader, der kommer til syne inden udbed-

ringsarbejdet påbegyndes, og såfremt lignende skader opstår i den resterende del af forsikringsperioden, eftersom der ikke er belæg for selskabets påstand om, at manglende dræn er en væsentlig årsag til problemet. Han har anført, at etablering af dræn nævnes som ét element blandt flere tiltag i det rådgivende ingeniørfirmas løsningsforslag. Forslaget bygger på den geotekniske rapport, og det bliver i den geotekniske rapport gjort klart, at etablering af dræn er fremsat som en anbefaling, men ikke en nødvendighed. Drænlægning er et løsningsforslag på en forebyggende foranstaltning. Han har også anført, at skadesituationen er blevet gradvist forværret siden de første revner kom til syne tilbage i august 2021, og at selskabet uretmæssigt har forhalet udbedringsarbejdet, idet selskabet fremsatte en betingelse om drænlægning.

Klageren imødeser, at en uvildig fagteknisk aktør også vurderer, hvad der kan betragtes som årsagen til ejendommens skader, hvis dette skønnes nødvendigt. Han imødeser desuden, at "[det rådgivende ingeniørfirma] eller andre uvildige aktører spørges, om man kan forestille sig, at et hus kan laves med et fundament, der kan modstå jordbundsforholdene (jf. DS 415) som gør sig gældende på vores grund, uden at man anlægger dræn. Hvis det ikke er en nødvendighed at lægge dræn, mener vi, FRIDA er forpligtet til at dække den dræn-fri løsning, uden at de kan fremsætte betingelser i forhold til dækningsansvar".

Af besigtigelsesrapport af 17/9 2021 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår det, at "Årsag for revner skyldes etablering af 1.sal og fjernelse af stabiliserende gl. betondæk samt etablering af gulvvarme i ny betondæk. Stabiliserende skillevægge er ikke tilstrækkelig understøttet. Der er ikke revner i ydervægge eller sokkel, derfor forudsættes det, at ydervægge er funderet på fast bund. Der skal udføres en destruktiv undersøgelse for at belyse om der er fundamenter og Funderingsdybde".

Det fremgår af geoteknisk rapport af 24/11 2021 fra en geoteknisk virksomhed, at "Der er truffet fed ler i og under funderingsniveau i boring B.1 og B.3 og der skal således udvises særlig opmærksomhed ved udgravning. Det skal således sikres, at der ikke træffes fed ler i funderingsniveau, når der funderes højere end 1.50 meter under terræn. Dette bør sikres ved geo-

teknisk kontrol. Samtidig skal beplantning med løvfældende træer og buske begrænses, således at mindste afstand til bygningen bliver 1,5 gange væksternes højde. Dette kan i tvivlstilfælde afklares, ved geoteknisk kontrol af udgravninger. Denne begrænsning, der skal være fremtids-sikret, er uhyre vigtig, idet risikoen for skader ellers forøges drastisk. Dræn omkring bygning kan ligeledes anbefales for at stabilisere vandindholdet i det meget fede ler".

Af tillægsrapport til rapport af 17/9 2021 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår det, at "Fundering på fedt ler er problematisk idet lerets volumen ændres med vandindholdet og ændringer af volumen kan medføre sætningsskader. Fundering på denne lertype frembyder det særlige problem, at lerets volumen ændrer sig stærkt med vandindholdet. Således mindsker leret sit volumen ved udtørring om sommeren og forøger det tilsvarende, når vand igen tilføres om efterår/vinter. Disse volumenændringer kan give anledning til fundament bevægelser især i lod-ret retning".

Af taksatorrapport fra besigtigelsen den 8/2 2022 fremgår det, at "Etageskillemuren mellem entre og stue er blevet understøttet af en 'soldat' og der er derfor ikke sket yderligere udvikling. Revnerne i skillevæggen mellem stue og alrum er siden min første besigtigelse blevet forværret. Der er ligeledes kommet revner i skillevæggen mellem alrum og værelse og det er tydeligt at døren i skillevæggen er skæv pga. sætningen. Der er konstateret mindre fine revner i køkken og værelse og der er i bryggers mindre revner mellem loft og skillevægge. Gulv i alrum og køkken er meget skævt og falder fra terrassedøre i alrum ned mod køkken med ca. 40-50 mm over ca. 7.8m. Der er flere klinker med manglende vedhæftning i hele alrummet. Gulve er generelt sunket ind mod åbningen mellem stue og køkken/alrum med 40-50mm. Der er ved terrassedøre konstateret bevægelsesrevner mellem klinkerne. Ved test med golfbold viste det at gulve falder ind mod åbningen mellem stuer og køkken/alrum og det er der sætningsrevnerne er værst".

Klageren har i brev af 11/11 2022 bedt nævnet om at besvare nogle spørgsmål. Nævnet bemærker, at nævnet alene afgør konkrete økonomiske tvister mellem parterne, hvorfor nævnet

ikke har anledning til at kommentere på disse spørgsmål i videre omfang, end der er taget stilling til nedenfor.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet besigtigede ejendommen den 31/9 2021, hvorefter selskabet rekvirerede et rådgivende ingeniørfirma for nærmere årsagsvurdering og vurdering af konstruktionen. På baggrund af den udarbejdede besigtigelsesrapport af 17/9 2021 meddelte selskabet dækning til yderligere undersøgelser, hvorefter der blev udarbejdet en tillægsrapport og en geoteknisk rapport. I de udførte prøveboringer er der truffet fed ler i og under funderingsniveau, og det rådgivende ingeniørfirma har i sin tillægsrapport anført, at "Fundering på fedt ler er problematisk idet lerets volumen ændres med vandindholdet og ændringer af volumen kan medføre sætningsskader. Fundering på denne lertype frembyder det særlige problem, at lerets volumen ændrer sig stærkt med vandindholdet. Således mindsker leret sit volumen ved udtørring om sommeren og forøger det tilsvarende, når vand igen tilføres om efterår/vinter". Det rådgivende ingeniørfirma har på baggrund af sine besigtigelser og geotekniske undersøgelser udarbejdet løsningsforslag, der blandt andet angiver, at "Ændringer i lerets vandindhold skal begrænses mest mulig. Dette gøres ved at fjerne alle løvfældende træer omkring huset i min. afstand 5 m og ved etablering af dybt dræn på nord, vest og syd siden (ikke under carport). Drønrør skal ligge ca. 1 m under terræn og i afstand fra bygning ca. 1 m. Drønrør tilsluttes til regnvandsbrønd (via sandfangsbrønd)". Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen, hvorfor selskabet ikke kan pålægges at afholde klagerens udgifter til udførelse af omfangsdræn.

Ankenævnet for Forsikring

29.

98557

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har givet dækningstilsagn til udbedring af skaderne henholdsvis 29/9 2021 og 4/1 2022, at selskabet genbesigtigede ejendommen den 8/2 2022, og at selskabet på baggrund af det rådgivende ingeniørfirmas supplerende vurdering udvidede dækningstilsagnet den 15/3 2022.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er sket skadeudvikling af betydning i tidsrummet mellem selskabets anerkendelse af yderligere dækning den 15/3 2022, og selskabets ophævelse af kravet om, at klageren skulle etablere omfangsdræn som betingelse for dækning i brev af 14/9 2022. Nævnet finder, at eventuel skadesudvikling efter dette tidspunkt er selskabet uvedkommende. På den baggrund finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde yderligere dækning end allerede anerkendt.

Nævnet finder endvidere, at selskabet ikke kan pålægges at dække fremtidige sætningsskader, som skyldes manglende omfangsdræn. Nævnet bemærker, at en del af løsningen på problemet består i etablering af omfangsdræn. Nævnet bemærker videre, at forsikringen ikke dækker "Skader/følgeskader, der er opstået efter, at udbedring af en tilsvarende skade er blevet dækket, hvis forsikringstager i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen til skaden ikke blev udbedret eller fjernet", jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.K.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække omkostningerne til yderligere undersøgelser af ejendommen. Det påhviler klageren at bevise, at den af selskabet anerkendte udbedringsmetode er utilstrækkelig til udbedring af forholdet, og selskabet i øvrigt ikke er forpligtiget til at dække omkostningerne til en dyrere løsning, hvis forholdet kan udbedres som anerkendt af selskabet i kombination med etablering af omfangsdræn.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

30.

98557

Klageren får ikke medhold.

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



Jens Kruse Mikkelsen
formand