

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. marts 2023 blev i sag nr. 99102:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klage af 14/12 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"På vegne af forsikringstagerne ... skal jeg hermed klage til Ankenævnet for Forsikring over Dansk Boligforsikrings afgørelse om ikke at yde dækning til mine klienter af skade anmeldt den 09.08.2022. Dansk Boligforsikring har fremsendt afslag den 26.08.2022 og klageafdelingen hos Dansk Boligforsikring har sendt afslag den 18.10.2022 og den 06.12.2022.

Mine klienter ønsker, at Ankenævnet for Forsikring tager stilling til hvorvidt Dansk Boligforsikring skal anerkende, at forholdene vedrørende den bærende konstruktion udgør en dækningsberettiget skade.

Ankenævnet for Forsikring skal yderligere tage stilling til, hvorvidt Dansk Boligforsikring i konsekvens heraf skal dække omkostningerne til den udbedring som er anbefalet af ingeniør ved at kælderydervægge og fundamenter udskiftes hele vejen rundt med nye betonfundamenter og kælderydervægge for at sikre konstruktionernes soliditet og bæreevne af ovenliggende etager og i den forbindelse udskifte kældergulvet eller dele af gulvet i forbindelse med de nye fundamenter laves og kældergulvet herved må brydes op.

Sagsfremstilling

Ved købet af ejendommen april 2021 var tilstandsrapport fra den 24.03.2021 en del af handlens bilag. Heri fremgik ingen oplysninger om de konstaterede aktuelle skader og det fremgår at fundamentet skulle bestå af beton. Tilstandsrapporten er vedlagt som bilag 1.

Den originale tegning fra da huset blev bygget angiver en fuldmuret bærende konstruktion, da ydervægge ses angivet som fuldmuret ved opførelsen. Tegningen er vedlagt som bilag 2.

I forbindelse med købet tegnede mine klienter Ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring. Policen er vedlagt som bilag 3. Det bemærkes at policen er uden særlige dækningsforbehold.

Mine klienter overtog ejendommen den 01.09.2021. Efter indflytningen kunne det konstateres, at kælderen var meget fugtig. Helt og aldeles uvidende om at ejendommens bærende konstruktion bestod af fugtsugende slagter og at den var nedbrudt, blev flere tiltag sat i gang kort efter overtagelse. Al træbeklædning og indbo blev revet ned og smidt ud af kælderen oktober 2021. I forbindelse med nedrivningen og flytning af indbo konstateredes meget porøse og 'hule' vægge i kælderen med skimmelsvamp udenpå og bagved pudset flere steder. Mine klienter installerede derfor yderligere tre radiatorer og tre DUKA One ventilatorer, for at afhjælpe skimmelsvamp, fugt og lugt fra kælderen.

Dette viste sig ikke at være tilstrækkeligt, hvorfor mine klienter kontaktede en entreprenør, som anbefalede etablering af omfangsdræn hele vejen rundt om huset. Meningen var at der efterfølgende skulle skimmelsaneres i kælderen. Tilbud på skimmelsanering dateret 24.05.2022 vedlægges som bilag 4.

Gravearbejdet til omfangsdrænet gik i gang mandag den 08.08.2022. Entreprenøren kunne straks konstatere, at sokkel og fundament var meget porøst og uden almindelig overflade. Det betød helt konkret at sokkel smuldrede og faldt af alene ved flytning af jorden op ad sokkelen. Ved udgravning konstateredes ude fra en smuldrende konstruktion både over og under terræn på alle sider af ejendommen og det samme på alle kælderydervægge indefra i kælderen.

Entreprenøren tilkaldte straks en ingeniør fra Rådgivende Ingeniørfirma ..., som den 09.08.2022 lavede en hurtig prøveboring gennem fundamentet med et almindeligt bor, for at se om der var mursten inde i soklen. Det var der ikke. Ingeniøren kunne bore direkte igennem kælderydervæggene uden modstand. Den umiddelbare konklusion var, at det var ikke muligt at etablere omfangsdræn på det porøse/smuldrende fundament og sokkel, hvorfor arbejdet ophørte straks. Ingeniøren bad mine klienter kontakte ejerskifteforsikringen med det samme, idet ingeniøren vurderede, at der var risiko for husets statiske stabilitet og sammenstyrtning på sigt. Skaden blev anmeldt til Dansk Boligforsikring samme dag som en hastesag.

Mine klienter deltog sammen med deres ingeniør, ..., fra Rådgivende Ingeniørfirma ... i en besigtigelse med Dansk Boligforsikrings byggesagkyndige den 18.08.2022. Mine klienter modtog Dansk Boligforsikrings første afslag den 26.08.2022. Afslaget er vedlagt som bilag 5.

Efter at have modtaget Dansk Boligforsikrings afslag, fik mine klienter udarbejdet et teknisk notat, dateret 09.09.2022 af Rådgivende Ingeniørfirma ... Notatet er vedlagt som bilag 6.

Dansk Boligforsikrings besigtigelsesnotat fra besigtigelsen den 18.08.2022 fremlægges til orientering som bilag 7

Mine klienter klagede den 22.09.2022 over afslaget til Dansk Boligforsikrings klageafdeling. Klagen er vedlagt som bilag 8.

Den 18.10.2022 afslog Dansk Boligforsikring igen at yde dækning. Afslaget er vedlagt som bilag 9.

På grund af Dansk Boligforsikrings afslag, hvor Dansk Boligforsikring angav at det ikke af mine klienter var dokumenteret, at fundamentet smuldrer og at der ikke var fremlagt ingeniørberegninger på bæreevne, har mine klienter den 19.10.2022 kontaktet Teknologisk Institut, som i samarbejde med ingeniøren anviste, at der skulle udtages boreprøver som skulle bestemme fundamentets trykstyrke. Denne trykstyrke skulle ingeniøren efterfølgende have brugt til at eftervise/lave beregninger på bæreevnen.

Korrespondance med Teknologisk Institut, betonafdelingen, er vedlagt som bilag 10. Efter anbefaling fra Teknologisk Institut blev boreprøverne foretaget den 25.10.2022 af ... Faktura for udførte boreprøver vedlægges som bilag 11.

Formålet med at udføre boreprøverne i kælderydervæggene var at udtage borekerner, der skulle sendes til analyse hos Teknologisk Institut ... Betoncentret. Analysen skulle fastlægge borekernerens trykstyrke og derved kælderydervæggens bæreevne, som ingeniøren skulle bruge til sine beregninger. Efter de to første boreprøver blev arbejdet stoppet efter råd fra ingeniøren, idet begge borekerner smuldrede fuldstændigt.

På baggrund af boreprøverne, vurderede Teamleder ..., Teknologisk Institut, at materialet var så porøst at det ikke var muligt eller gav mening at udføre trykprøve og således bestemme en trykstyrke. Dette fremgår af korrespondancen i bilag 10.

På baggrund af prøverne har ingeniør den 09.11.2022 udarbejdet notat nr. 2 der er vedlagt som bilag 12.

På vegne af mine klienter kontaktede undertegnede igen Dansk Boligforsikring den 11.11.2022 med det nye notat og fotos af boreprøver, for at forespørge hvorvidt Dansk Boligforsikring ville give dækningstilsagn. Klagen er vedlagt som bilag 13.

Den 06.12.2022 afslog klageafdelingen hos Dansk Boligforsikring igen at yde dækning. Afslaget er vedlagt som bilag 14.

Dette forløb har ført til nærværende klage til Ankenævnet for Forsikring.

Nævnet gøres opmærksom på, at poserne med indholdet fra boreprøve 1 og 2 er pt. sendt til analyse på et laboratorium anbefalet af Teknologisk Institut, for at bestemme hvad fundamentet består af. Resultatet heraf vil eftersendes til sagen, når det foreligger. Klagen er indsendt for at sikre fremdrift, grundet den hastende karakter.

Dækningsberettiget skade

Følgende betingelser skal være opfyldt, førend mine klienter kan få erstatning:

1. Der skal være en skade eller nærliggende risiko for skade på det tidspunkt, hvor mine klienter overtog ejendommen.
2. Skaden må ikke fremgå af tilstandsrapporten, og mine klienter må ikke på anden måde have haft kendskab til forholdet, da de købte ejendommen.
3. Selskabet må ikke have taget et konkret forbehold i policen for at dække forholdet.
4. Skaden skal nedsætte bygningens (byggetekniske) værdi eller brugbarhed nævneværdigt.
5. Den nedsatte brugbarhed skal være væsentlig i forhold til den brugbarhed, mine klienter ville have af en bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

6. Mine klienter må ikke – forud for anmeldelsen af skaden – have planlagt at foretage sådanne ændringer af bygningen, at skaden som led i dette arbejde må antages at ville blive udbedret.
7. Udgiften til at udbedre skaden skal overstige bagatelgrænsen på kr. 5.400 per skade.

Disse betingelser er alle opfyldt. Dette uddybes nærmere nedenfor under pkt. 1-7.

Ad. 1: Skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet

En skade er i policen til ejerskifteforsikringen defineret som '*Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.*' jf. forsikringspolicens afsnit 3.1.

Det fremgår af de i sagen fremlagte notater i bilag 6 og i bilag 12 at der i nærværende sag er tale om en skade, eftersom den bærende konstruktion i ejendommen består af uegnet materiale der smuldrer og som er uden tilstrækkelig bæreevne.

De tekniske notater beskriver konstruktionen i kælderen og årsagen til den opståede skade jf. bilag 6. Notaterne indeholder også ingeniørens konklusion og anbefaling til udbedring.

Begge notaters konklusioner gennemgås nedenfor.

Bilag 6 dokumenterer at skadesomfanget er stort. Sokkel, fundament, indervægge og det kapillar-brydende lag i kældergulvet har til mine klienters store overraskelse vist sig hovedsageligt at bestå af slagger, som er helt smuldrer.

Bilag 6 konkluderer blandt andet følgende:

- i de uarmerede betonydervægge er tilslag af slagger, der er Vandsugende
- kælderydervægge og fundament er udført som en uarmeret bærende kældervæg med tilslag af sten og slagger
- Jorddækket kælderydervæg er meget porøs og er uden oprindelig bæreevne
- Væggen er så porøs at den kan nedbrydes uden brug af værktøj
- Pudslaget har, på nogle af ydervæggene, sluppet vedhæftningen helt og står i en bue ud fra væggen
- Kældergulvet er udført som et uarmeret betongulv i ca. 8 – 10 cm tykkelse udstøbt med tilslag af slagger
- bæreevnen der skal bære tagkonstruktion, etagedæk i stuen og på 1. sal samt ydervægge og jordtryk skønnes utilstrækkelig
- slagger anvendt i en bærende og stabiliserende kælderydervæg hvor blandingsforhold formentlig ikke har korrekt holdbarhed og bæreevne idet der ikke skønnes anvendt korrekt blandingsrecept på den besigtigede konstruktion

Efter Dansk Boligforsikrings andet afslag den 18.10.2022 på at yde dækning har mine klienter på foranledning af ingeniør og i samarbejde med Teknologisk Institut, den 25.10.2022 fået foretaget boreprøver i kælderydervæggene, for at dokumentere, at fundamentet smuldrer og for evt. at kunne fremsende ingeniørberegninger.

Bilag 12 beskriver ingeniøren de gennemførte boreprøver den 25.10.2022 som bekræfter formodningerne i ingeniørens første notat i bilag 6. Ingeniøren angiver i bilag 12 sin konklusion på

kælderydervæggens tilstand og bæreevne efter de udførte boreprøver samt anbefaling til udbedring.

Samlet set konkluderer ingeniøren i bilag 12:

'Med henvisning til tidligere notat af 09.09.2022 og nærværende notat 2 er det forsat vores absolute opfattelse som rådgivende ingeniør og byggesagkyndig, at kælderydervæggens og fundamenternes manglende bæreevne og kvalitet samt den manglende mulighed for regningsmæssig eftervisning i sig selv er en skade, der kan henføres til den dårlige kvalitet af beton i ydervæggene.

Vi kan derfor konkludere, at kælderydervægge og fundamenter er udført med konstruktioner og i materialer der er:

- uden tilstrækkelig bæreevne*
- uegnede til anvendelse i forbindelse med bærende kælderydervægge og Fundamenter*
- usædvanlige og ikke i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik på opførelsestidspunktet i 1923*

Skadesafhjælpning

Vores helt klare anbefaling er, at kælderydervægge og fundamenter skal udskiftes hele vejen rundt med nye betonfundamenter og kælderydervægge for at sikre konstruktionernes soliditet og bæreevne af ovenliggende etager. I den forbindelse vil det samtidig være nødvendigt at udskifte kældergulvet eller dele af gulvet i forbindelse med de nye fundamenter.

Udskiftningen skal udføres i passende sektioner, hvor etagedæk og ovenliggende mure afstives mens arbejdet pågår.

Konklusion

Det er vores helt klare vurdering med henvisning til tidligere Notat af 09.09.2022 og nærværende Notat nr. 2, at det efter undersøgelser af borekernerne er blevet bekræftet, at kældervæggens tilstand er så ringe og nedbrudt, at det end ikke er muligt at eftervise en regningsmæssig bæreevne af eksisterende kælderydervægge. Det porøse materiale i de to poser viser med al ønskelig tydelighed, at materialet er uden trykstyrke. Det vil således være nødvendigt at udskifte dem.'

Det skal derfor igangsættes omfattende vedligeholdelsesarbejder, førend fundamentets bæreevne er genoprettet og skade udbedret ifølge uvildig ingeniør.

Korrespondancen med Teknologisk Institut i vedlagte bilag 10 dokumenterer ligeledes skaden, idet mine klienters fundament er så nedbrudt, at det ikke er muligt for Teknologisk Institut at bestemme en trykstyrke. Altså at beregne hvilket tryk fundamentet kan bære, eftersom der ikke kunne udtages fast materiale. Helt konkret betyder det, at sokkel /kælderydervæggene og dermed hele fundamentet inde bag kælderydervæggene er uden styrke til at klare trykket fra ejendommens vægt.

Alene tilstedeværelsen af de uegnede smuldrede materialer i den bærende konstruktion i sokkel, fundament og indervægge samt i det kapillarbrydende lag i hele kældergulvet medfører nærliggende risiko for skade, hvis ikke der sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde, idet kælderydervæggene ikke skønnes tilstrækkelige til at bære ejendommens vægt og dermed den aktuelle belastning.

Herved er der tale om en dækningsberettiget aktuel skade eller i det mindste fysiske forhold ved ejendommen der giver nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, hvorfor Dansk Boligforsikring skal yde dækning.

Af de ovenfor anførte grunde er der således ved ingeniørbistand dokumenteret en dækningsberettiget skade. Det er aktuelle skader som mine klienter ikke kunne forudse og som ikke er forudsat i handlen.

Mine klienter har således købt en ejendom der lider af en retlig relevant mangel som nedsætter ejendommens byggetekniske værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende konstruktioner af samme alder.

Ad. 2: Skaden fremgår ikke af tilstandsrapporten, ukendt forhold

Mine klienter er ikke, hverken via de originale bygningstegninger eller tilstandsrapporten, blevet advaret om at fundamentet smuldrer og er uden tilstrækkelig bærevne. Ligesom det heller ikke fremgår at det består af slagger.

Tværtimod har mine klienter, via bygningstegninger og tilstandsrapporten haft en berettiget forventning om, at sokkel og ydervægge var fuldmuret og at fundament og kældergulv som minimum var udstøbt i beton, som var almindelig god byggeskik på opførelsestidspunktet i 1923. Dette fremgår også af sagens bilag 6, hvor ingeniør konkluderer at de originale tegninger viser en fuldmuret bærende konstruktion.

I tilstandsrapporten er alene givet to anmærkninger vedrørende 'fundament og sokkel' ved nr. 11 og nr. 12. Anmærkningerne er angivet som 'gult hus'.

Dette fremgår på tilstandsrapportens side. 12, nr. 11: *'Skade: Indgangstrappe og kældertrappe har stedvis revner. Risiko: Den revnede belægning kan medføre fugt og skader på den underliggende beton.'*

Nr. 12 *'Skade: Flere revner og løs afskallet puds på sokkel generelt, bl.a. mod Vest og Øst. Risiko: Der er risiko for, at mindre dyr kan komme ind bag pladerne og dermed under bygningen.'*

I tilstandsrapporten er der på side 26 under 'oplysninger til ejerskifteforsikringen' under 'fundament/sokler' angivet 'Beton/fundablokke/lecablokke'.

Der er således tale om et forhold som ikke fremgår af tilstandsrapporten og som minimum er fejlvurderet og derved klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, eftersom det ikke er anført, at kældervæggens tilstand er så ringe og nedbrudt, at fundamentet er uden tilstrækkelig bæreevne og at det materiale ejendommen står på, er helt uden trykstyrke og at det kræver udskiftning for at kunne klare ejendommens aktuelle belastning.

Mine klienter har således ikke kunne forholde sig til dette forhold og de har ikke på grundlag af den pågældende rapport haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ved købet af ejendommen jf. forsikringsbetingelserne i policens pkt. 4.1.

Rådgivende Ingeniørfirma ... konkluderer ligeledes i bilag 6, at:

'I tilstandsrapporten er der ikke nævnt at der i ydervægge er anvendt beton med slaggetilslag og der er ikke stillet spørgsmål til væggenes bæreevne eller anbefalet en nærmere undersøgelse.'

På den oprindelige snittegning er ydervægge incl. kælderydervægge vist med signatur som murværk. Efter vores opfattelse burde Ejerskifteforsikringen dække udskiftning af ydervægge, da der i tilstandsrapporten ikke nærmere er stillet spørgsmål til opbygning eller holdbarhed. Vi har kendskab til en lignende sag i ... med samme problemstilling, hvor det blev anset som en nødvendighed at udskifte den porøse slaggebeton, og udgifterne hertil blev dækket af ejerskifte-forsikringen.'

Hertil kommer at ejendommens konstruktion og materialevalg i konstruktionen ikke var sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet. Hvilket underbygger, at mine klienter ikke, uanset at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, kunne forvente at ejendommens sokkel og fundament indeholdt slagger/uegnet materiale. Ligesom de ikke kunne forvente af fundamentet skulle udskiftes.

Ingeniør konkluderer vedr. byggeskik i bilag 6 at:

'På opførelsestidspunktet i 1923 var det ikke sædvanlig byggeskik at anvende tilslag af slagger i betonkonstruktioner. Slagger som tilslag i betonkonstruktioner var bestemt ikke normalt anvendt i kældervægge, men kunne findes i sokler samt under terrændækskonstruktioner. I dette tilfælde er det anvendt i en bærende og stabiliserende kælderydervæg. Det er klart i strid med sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet. (...).'

Helt konkret betyder det, at mine klienter forinden købet, hverken vidste eller burde vide at de købte en ejendom opført på en bærende konstruktion af slagger og dermed uegnet materiale. Heri fremgik ingen oplysninger om slagger eller de af ingeniør oplistede aktuelle skader. Det fremgår tværtimod i tilstandsrapporten at fundament, sokkel og kældergulv består af beton. Mine klienter er ikke i tilstandsrapporten blevet gjort opmærksomme på, at husets bærende konstruktion ikke havde tilstrækkelig bæreevne eller de øvrige aktuelle skader oplistet bilag 6 og 12 af ingeniørfirmaet. Mine klienter har således ikke haft mulighed for at tage risikoen med i betragtning ved indgåelse af handlen. Forholdet vedrørende hele den bærende konstruktion samt kældergulvet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og dermed dækningsberettiget jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Forholdet blev opdaget i forbindelse med forsøg på etablering af omfangsdræn, hvorfor skaden først kunne observeres af mine klienters entreprenør i den forbindelse, hvorfor kendskab forinden overtagelse af ejendommen er udelukket.

Ad 3: Ingen forbehold i policen for dækning (Læs mere herom under punktet 'Policeforbehold/klausuler')

Det fremgår af sagens bilag 3, side 3, at der ikke er særlige forbehold i policen, idet punktet 'særlige undtagelse' er blankt.

Ad 4: Skaden nedsætter bygningens (byggetekniske) værdi eller brugbarhed nævneværdigt

Ejendommen lider af en skade som nedsætter ejendommens byggetekniske værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende konstruktioner af samme alder. Det faktum at kælderydervæggene/fundamentet over og under jordhøjden er nedbrudt og smuldrer, er en skade der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. En ejendoms fundament er den vigtigste bygningsdel som sikrer, at ejendommen overhovedet er beboelig.

Mine klienter har, efter anvisninger fra Teknologisk Institut, fået foretaget boreprøver. Planen var at sende boreprøverne ind til trykprøve hos Teknologisk Institut, så ingeniøren efterfølgende, på grundlag af trykprøveresultaterne, kunne foretage de endelige beregninger af kælderydervæggene bæreevne. Det viste sig imidlertid, at kælderydervæggene smuldrede ved forsøg på at udtage fast materiale/borekerner. Kvaliteten af materialet i væggene og soklen var så ringe, at udtagning af andet og mere end 'smulder' måtte opgives. På billederne i bilag 12 ses poserne med indholdet fra prøve 1 og 2.

Teknologisk Institut bekræftede efterfølgende, at materialet fra kælderydervæggene var af så ringe kvalitet og så porøst, at det ikke er muligt at gennemføre en trykprøve jf. bilag 10.

De nye undersøgelser og forløbet omkring det mislykkede forsøg på at udtage borekerner til trykprøvning, bestyrker og understøtter i sig selv Ingeniørens konklusioner.

Det er åbenbart, at en ejendom med et fundament der består af uegnede materialer der smuldrer som billederne af de to posere i vedlagte bilag 12 dokumenterer, lider af en skade som nedsætter den byggetekniske værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Der er risiko for ejendommens statiske stabilitet, hvilket uden gennemførelse af den af ingeniør anbefalede udbedring, kan føre til sammenstyrtning.

Ad. 5: Den nedsatte brugbarhed er væsentlig i forhold til den brugbarhed, en bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand har

Ejendommen risikerer at styrte sammen, hvilket er højest usædvanligt for en murermesterejendom der er opført 1923. Netop disse ejendomme er kendt for deres gode byggeskik og holdbarhed. Det faktum at kælderydervæggene/fundamentet over og under jordhøjden er nedbrudte og smuldrer og derfor er uden bæreevne, er højest usædvanligt og er således en skade der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand som er opført korrekt i egnede materialer.

Det er hverken sædvanligt eller velkendt, at murermesterejendomme fra 1920'erne må forventes at skulle have udskiftet deres fundament, hvorfor mine klienters ejendoms brugbarhed med den pågældende skade, er nedsat væsentligt i forhold til andre murermesterejendomme fra 1920'erne.

De originale tegninger angiver en fuldmuret sokkel og tilstandsrapporten at den skulle bestå af beton. De faktiske og forhold og smuldrende materialer er derfor væsentlige forhold på ejendommens vigtigste konstruktion. Mine klienter har således købt en ejendom der lider af en retlig relevant mangel som nedsætter ejendommens byggetekniske værdi og brugbarhed nævneværdigt, og dermed væsentligt, i forhold til tilsvarende konstruktioner af samme alder.

Ad. 6: Ikke planlagt ændringer af bygningen, som ville udbedre skaden

Mine klienter har alene forsøgt at etablere omfangsdræn uden på den originale sokkel for at ejendommen kan klare den nutidige klimabelastning. Dette medfører ikke etablering af helt nyt fundament og dermed ikke udbedring.

Ad. 7: Udgiften overstiger bagatelgrænsen på kr. 5.400 per skade

Udgiften til udskiftning af kælderydervægge og fundamenter hele vejen rundt om ejendommen med nye betonfundamenter og kælderydervægge for at sikre konstruktionernes soliditet og bæreevne af ovenliggende etager samt i den forbindelse udskifte kældergulvet eller dele af gulvet i forbindelse med de nye fundamenter overstiger klart bagatelgrænsen på kr. 5.400. Der er ikke indhentet konkrete udbedringstilbud eftersom Dansk Boligforsikring blankt har nægtet at dække ved mine henvendelser. Eftersom det forudsætter bekostelig ingeniørbistand at lave en tilbudsliste og plan/tidsberegninger på hærdning som en tilbudsgiver skal følge for at sikre korrekt nedbrydning og opførelse af nyt fundament, må dette gøres og betales af ejerskifteforsikringen efter Ankenævnet giver mine klienter medhold.

Opsummering

Alle betingelserne ovenfor er opfyldt. Samlet set konkluderer ingeniør, at ejendommens bærende konstruktion ikke har tilstrækkelig bæreevne til at klare aktuelle belastninger. Dette er efterprøvet i samarbejde med Teknologisk Institut, ved at forsøge at udtage boreprøver. Planen var at sende boreprøverne ind til trykprøve hos Teknologisk Institut, så ingeniøren efterfølgende, på grundlag af trykprøveresultaterne, kunne foretage de endelige beregninger af kælderydervæggens bæreevne. Det viste sig imidlertid, at kælderydervæggene smuldrede ved forsøg på at udtage fast materiale/borekerner til trykprøve. Kvaliteten af materialet i væggene og soklen var så ringe, at udtagning af andet og mere end 'smulder' måtte opgives.

Teknologisk Institut bekræftede efterfølgende, at materialet fra kælderydervæggene var af så ringe kvalitet og så porøst, at det ikke er muligt at gennemføre en trykprøve.

Undersøgelserne og forløbet omkring det mislykkede forsøg på at udtage borekerner til trykprøvnings, bestyrker og understøtter i sig selv Ingeniørens konklusioner. Ingeniør konkluderer at kælderydervægge og fundamenter er udført med konstruktioner og i materialer der er:

uden tilstrækkelig bæreevne

uegnede til anvendelse i forbindelse med bærende kælderydervægge og fundamenter

usædvanlige og ikke i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik på opførelsestidspunktet i 1923

Helt konkret betyder det, at ejendommen kan styrte sammen, hvis ikke der etableres et nyt fundament. Herved er der tale om en dækningsberettiget aktuel skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, hvorfor Dansk Boligforsikrings afslag på at tilbyde dækning er helt og afdeles uberettiget.

Hvis ikke der foretages den anbefalede udbedring medfører det en nærliggende risiko for skade. Helt konkret betyder det, at hvis ikke der sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde hvor kælderydervægge og fundamenter udskiftes hele vejen rundt om ejendommen med nye

betonfundamenter og kælderydervægge, er der risiko for svigt og yderligere skader iflg. ingeniør.

Herved er der som minimum tale om en nærliggende risiko for skade, såfremt Ankenævnet finder at det smuldrede fundament i sig selv, ikke er en aktuel skade.

Formål med klagen

Helt konkret vil mine klienter med nærværende klage opnå:

At Dansk Boligforsikring anerkender, at udgiften til at bringe sokkel/fundament og kældergulvet i funktionsduelig stand skal dækkes af ejerskifteforsikringen, fordi der er tale om en skade eller

som minimum nærliggende risiko for skade, og fordi skaden ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, subsidært er så klart ufyldestgørende beskrevet, at mine klienter som købere af ejendommen og forsikringstagere hos Dansk Boligforsikring ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

At Dansk Boligforsikring derfor dækker de udgifter til arbejder og materialer, der viser sig nødvendige, for igen at etablere et fundament af en beskaffenhed hvorefter pågældende bygningsdels bæreevne genoprettes - det vil sige sektionsvis understøbning og udskiftning af kælderydervægge og fundamenter hele vejen rundt om ejendommen med nye betonfundamenter og kælderydervægge samt kældergulv som må brydes op under processen.

At Dansk Boligforsikring dækker mine klienters udgifter til sagkyndig ingeniørbistand jf. faktura fremlagt som bilag 15 på kr. 9.500 og bilag 16 på kr. 4.750 og udførelse af boreprøver til undersøgelse af kælderydervægge/sokkel/fundamentets bæreevne og materiale jf. faktura i bilag 11 på kr. 1.462,50. I alt udgifter på kr. 15.712,50 inkl. moms. Det samme gælder udgiften til laboratorieanalysen af boreprøverne, når denne foreligger.

At selskabet dækker mine klienters forøgede byggeudgifter ved udskiftningen af ejendommens bærende konstruktion, herunder genetablering af opmuret terrasse og trappeindgang, som formentlig skal fjernes for at komme ind til fundamentet."

Selskabet har i brev af 5/1 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører husets fundamenter og kælderydervægge, som ifølge klager er så porøse, at de udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. DBF har afvist dækning.

Sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling oplyses følgende.

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 16. august 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 10. august 2022 anmelder klager, at husets fundament og sokkel er lavet af slagter og udført som angivet i de originale tegninger. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A.

Den 18. august 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager. Fotos fra besigtigelsen fremlægges som bilag B.

Den 26. august 2022 afviser DBF dækning med henvisning til skadebegrebet. Korrespondance mellem klager og DBF er fremlagt af klager.

Den 22. september 2022 påklages afgørelsen til DBF's interne klageafdeling. I denne forbindelse fremsender klager Teknisk Notat af den 9. september 2022 og den 9. november 2022 fra [klagerens rådgivende ingeniør]. Notatet er fremlagt klager.

Den 18. oktober 2022 fastholder DBF afgørelsen.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække sektionsvis understøbning og udskiftning af kælderydervægge og fundamenter hele vejen rundt om ejendommen med nye betonfundamenter og kælderydervægge samt kældergulv, som må brydes op under processen.

Til støtte for sit krav henviser klager til fremlagte notater fra [klagerens rådgivende ingeniør], som udtaler, at huset fundamenter og kælderydervægge er så porøse, at de ikke kan eftervises styrkemæssigt i henhold til DS EN/13791:2019.

Der er tale om en murermestervilla fra 1923 opført efter datidens gængse metoder herunder med jordstøbte fundamenter og kælderydervægge uden særlig fugtsikring. Der er anvendt slagger som tilslag (fyldmateriale) i betonen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at husets fundamenter og kælderydervægge på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Slagger er et restprodukt, der opstår i forbindelse med afbrænding af restaffald, der ikke kan genbruges. I dag bliver det typisk brugt i vejbelægninger, men særligt i perioden fra 1950 til 1970 blev det også anvendt som fyldningsmateriale i bl.a. husfundamenter. Selvom anvendelsen af slagger som tilslag i beton ikke var nær så udbredt på opførelsestidspunktet, blev det anvendt.

Den omstændighed at betonen i det støbte kælderydervægge ikke kan eftervises styrkemæssigt i forhold til nugældende normer, fordi den smuldrer i forbindelse med udboring/mekanisk påvirkning, udgør ikke i sig selv en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Samtidig giver det sig selv, at kælderydervæggene ikke udgøres smuldret beton, da de i så fald ville have givet efter for jordtrykket. Afgørende er det, om der er skader eller tegn på svigt ved huset øvrige konstruktioner som følge af de udførte fundamenter og kældervægge.

Ved DBF's besigtigelse kan der alene registreres lodrette bevægelsesrevner i murværket over vindueshuller og ved brøstninger (hvor murværket er svagest) sædvanlige for datidens huse, da man ikke dengang bl.a. udførte armering i de støbte sokler. Nogle af revnerne er udbedret, ligesom revnerne i øvrigt er anmærket i tilstandsrapporten (skade 6, 7, 10 og 12). Der kan ikke ses skader i langfuger som tegn på at fundamenter og kælderydervægge sætter sig/ikke kan optage den overliggende last. Supplerende udtalelser fra besigtigelseskonsulenten fremlægges som bilag C.

DBF er ikke uenig i, at husets kælderydervægge i dag formentlig er svagere end på opførelsestidspunktet eller hvis de var udført med sikring mod indtrængende jordfugt (hvilket først blev sædvanligt omkring 1972). DBF har heller ikke grund til at betvivle, at der ved frigravning af kælderydervæggene - i forbindelse med klagers udførelse af omfangsdræn - har været en risiko for udskridning af kælderydervæggene.

Den omstændighed at klager ikke kan udføre omfangsdræn uden risiko for skader på huset som følge af de udførte fundamenter og kælderydervægge, dækkes ikke af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.11.

Da der ikke kan ses skader eller tegn på svigt ved huset øvrige konstruktioner som følge af de udførte fundamenter og kælderydervægge, er der ikke grundlag for dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 16/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har nu gennemgået Dansk Boligforsikrings indlæg til Ankenævnet for Forsikring. Det samme har Rådgivende Ingeniørfirma ... I den forbindelse har klagerne følgende bemærkninger:

Indledning

Indledningsvist fastholdes det, at Klagerne har købt en ejendom der lider af en retlig relevant mangel som nedsætter ejendommens byggetekniske værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der er risiko for ejendommens statiske stabilitet, hvilket uden gennemførelse af den af ingeniør anbefalede udbedring, kan føre til sammenstyrtning.

Det faktum at kælderydervæggene/fundamentet over og under jordhøjden er nedbrudte og smuldrer og derfor er uden tilstrækkelig bæreevne udgør en dækningsberettiget skade eller som minimum en risiko for skade. Det er hverken sædvanligt eller velkendt, at muremsterejendomme fra 1920'erne må forventes at skulle have udskiftet deres fundament, hvorfor ejendommens brugbarhed med den pågældende skade, er nedsat væsentligt i forhold til andre muremsterejendomme fra 1920'erne.

Laboratorieprøver

Som Ankenævnet er blevet oplyst om tidligere i klagen, har Klagerne sideløbende fremsendt posterne med indholdet fra boreprøverne til et laboratorium. Laboratoriet har besigtiget boreprøverne, og har oplyst, at en analyse kun kan gennemføres, hvis der udtages 'faste' borekerner. Derved forudsætter en analyse, at det er muligt at udtage en prøve af fundament og kældervægge, der ikke smuldrer. Grundet kælderydervæggens porøsitet er dette ikke muligt. Udtagning af en fast kerne har forgæves været forsøgt tidligere, i forbindelse med de allerede udførte boreprøver. Men hver gang blev prøverne til smulder. Dette skete selv ved nænsom håndholdt borefremgangsmåde. Kælderydervæggene og fundamentet smuldrer fuldstændig ved den mindste berøring. Som dokumentation for de ikkeeksisterende muligheder for at udtage en fast kerne, har jeg vedhæftet bilag 17, der er udarbejdet af firmaet der forsøgte at udtage faste borekerner på Teknologisk Instituts anbefaling. Ifølge bilag 17, er standen på kælderydervæggene så dårlig, at udstyret til boreprøverne ikke kan fastmonteres.

Klagerne har undersøgt, om der er andre metoder til at udtage borekerner. Det er der ikke, eftersom fundamentet/kælderydervæggene er så porøse, at de smuldrer, selv uden brug af værktøj (ved den blotte påvirkning med hænderne).

Hvad kunne Klagerne forvente?

Klagernes ingeniør, som også har udarbejdet notaterne i bilag 6 og 12, kommer med supplerende bemærkninger til Dansk Boligforsikrings svar til Ankenævnet.

Se vedhæftede bilag 18. Heri anfører ingeniøren bl.a., at Klagerne i deres skadesanmeldelse netop har anført:

'at fundament og sokkel er lavet af 'slagger' og IKKE muret som angivet i husets originale tegninger. Hvis fundamenter og kælderydervægge var udført som på tegninger i murværk ville det også på dette tidspunkt være normalt at indlægge fugtsikring i kælderydervægge med henvisning til Dansk Byggeskik i 150 år side 87, hvor der er nedenstående uddrag om anvendelse af beton i kælderydervægge samt anvendelse af fugtstandsende lag i grundmurede vægge.'

Uddrag af artikel, s. 87 som ingeniøren ... henviser til, fremlægges som bilag 19.

Ligeledes anfører ingeniøren:

'Der savnes dokumentation for, at det var 'normalt' at anvende 'slagger' som tilslag i betonkonstruktioner på opførelsetidspunktet i 1923 eller senere som anført af DBF. Slagger har os bekendt mest været anvendt til kappilarbrydende lag under terrændæk i forbindelse med byggeri. Problemet med kælderydervæggene er ikke at de er støbt i jordform uden særlig tætning, men derimod, at der er anvendt slagger som tilslag i betonydervægge og -fundamenter. Slagger er vandsugende og over tid vil bærende kælderydervægge nedbrydes som konstateret og derved miste bæreevnen. Der kan endvidere henvises til de 2 Notater udarbejdet af det Rådgivende Ingeniørfirma ...'

Ovenstående uddrag af artiklen om fugtstandsende lag, jf. bilag 19, sammenholdt med ingeniørens fastholdelse af, at det i 1923 ikke var normalt at anvende fugtsugende slagger som tilslag i betonydervægge og -fundamenter, dokumenterer, på linje med det i tidligere anførte, at Klagerne ved købet af ejendommen havde en berettiget forventning om,

- at fundamenter og kælderydervægge, som angivet på ejendommens originale tegninger, var udført som murværk,
- at der ikke var anvendt fugtsugende slagger som tilslag i betonydervægge og -fundamenter, og
- at der var et fugtstandsende lag i ejendommens kælderydervægge, jf. bilag 19.

Fundamenter og kælderydervægge er ikke udført i murværk som angivet på de originale tegninger af ejendommen i sagens bilag 2. De er derimod udført i beton med tilslag af fugtsugende slagger. Det har aldrig været sædvanligt, eller i overensstemmelse med god byggeskik; heller ikke i 1923. Hertil kommer, at der ikke er indlagt fugtsikring i kælderydervæggene. Det var, også i 1923, i strid med sædvanlig god byggeskik og endda i strid med loven i visse byer. Dette er ikke indlagt. Da slagger er vandsugende, har de uegnede materialer og den manglende fugtsikring, som samvirkende skadesårsager medført, at kælderydervæggene og dermed hele husets fundament, er blevet nedbrudt og derved har mistet bæreevnen. Dette kommer bl.a. til udtryk ved, at fundamentet smuldrer som dokumenteret ved boreprøver i sagens bilag 12.

Det bemærkes, at den af Dansk Boligforsikring på sagen indleverede originale plantegning i bilag B på side 56, ikke vedrører Klagernes ejendom.

Medmindre eventuelle yderligere bemærkninger fra Dansk Boligforsikring giver anledning hertil, vil der ikke blive indsendt yderligere materiale fra Klager, der ønsker, at Ankenævnet for Forsikring træffer afgørelse på det foreliggende grundlag.

Nye bilag:

Bilag 17 Notat om boreprøver, ...

Bilag 18 Ingeniørbemærkninger til Dansk Boligforsikrings svar på klage til Ankenævnet

Bilag 19 Dokumentation for sædvanlig byggeskik gennem 150 år, uddrag s. 87"

Selskabet har i brev af 3/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med DBF's bemærkninger til klagers høringssvar af den 16. januar d.å., som ikke giver anledning til ændring af selskabets opfattelse af sagen.

Klager anfører, at der er risiko for ejendommens statiske stabilitet, som uden gennemførelse af den af ingeniør anbefalede udbedring kan føre til sammenstyrtning og at kælderydervæggene/fundamentet over og under jordhøjden er uden tilstrækkelig bæreevne.

Klager har til støtte herfor fremlagt udtalelse fra ..., om at det ikke var muligt at fastgøre maskine (til udtagning af boreprøve) til kældervæggen med ekspanderende pluks, samt udtalelse fra [klagerens rådgivende ingeniør], om at det ikke på opførelsestidspunktet var normalt at anvende slagger som tilslag i beton ved støbning af kældervægge.

DBF er ikke uenig i, at de oprindelige fundamenter og kælderydervægge er noget svagere sammenlignet med betonstøbte fundamenter og kælderydervægge udført efter nutidens standarder og krav og at styrken af de oprindelige fundamenter og kælderydervægge i øvrigt vanskeligt kan eftervises. DBF er heller ikke uenig i, at slagger som tilslag i beton for kælderydervægge ikke var en anvist byggeteknik.

Begge forhold her dog ingen selvstændig betydning i forhold til vurderingen af, om fundamenterne og kælderydervæggene på overtagelsestidspunktet udgjorde reel skade eller nærliggende risiko for skade.

Det siger sig selv, at huset ikke står på smuldrende fundamenter og kælderydervægge, da der i så fald ville være tilsvarende skader i murværket som tegn på, at fundamenterne og/eller kælderydervæggene ikke kan optage den overliggende last. Ligeledes er skadesrisiko i forbindelse med klagers udførelse af omfangsdræn irrelevant for ejerskifteforsikring.

Med forbehold for klagers nye oplysninger til sagen kan klagen nu behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 24/3 2021 fremgår bl.a.:

"Beboelse – ydervægge

...

Nr.6

Vurdering Gult hus

Skade Generelt kraftig forvitring af fuger samt større revner i murværk ved altan..

Risiko Skaden vil udvikle sig og kan medføre en risiko for, at altanen ikke kan holde.

...

Nr.7

Vurdering Gult hus

Skade Murværket har flere revner.

Risiko Revnerne vil forsat udvikle sig og kan give følgeskader i de omkringliggende konstruktioner såsom indvendige vægge.

...

Nr.8

Vurdering Gult hus

Skade Kraftig sætningsrevne i sokkel ved læmur..

Risiko Revnen kan udvikle sig.

...

Beboelse - døre/vinduer/porte

...

Nr.10

Vurdering Gult hus

Skade Fuger omkring vinduer og døre har stedvis forvitring og revner..

Risiko Nedbrydning vil fortsætte.

...

Beboelse - fundament/sokkel

...

Nr.12

Vurdering Gult hus

Skade Flere revner og løs afskallet puds på sokkel generelt, bl.a. mod Vest og Øst..

Risiko Der er risiko for, at mindre dyr kan komme ind bag pladerne og dermed under bygningen.

...

Beboelse - kælder - indvendigt

Nr.25

Vurdering Gult hus

Skade Der er større områder med fugtudtrækninger, misfarvninger og løs puds.

Risiko Det er meget normalt for ældre huse at have fugt i kældervægge.

Nr.26

Vurdering Gult hus

Skade Der er revner og afskalninger i overfladen på betongulvet.

Risiko Skaden vil kunne udvikle sig, uden der dog er risiko for gulvets konstruktion.

Bemærkning Skaden skønnes at opstå på grund af betonens dårlige kvalitet."

Af skadesanmeldelse af 10/8 2022 fremgår det bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

ved udgravning grundet etablering af omfangsdræn, er det opdaget af vores entreprenør, at hele husets fundament og sokkel er lavet af 'slagger' og ikke er muret som angivet i husets originale tegninger. Anmeldt skade telefonisk til ... dags dato.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Sokkel og fundament er opbygget af slagger. Opdaget i går. Entreprenør ... til kaldte ingeniør og har indstillet arbejdet med omfangsdræn. Ingeniør oplyser dags dato, at der er risiko for husets statiske stabilitet, og at det derfor er en hastesag og dækningsberettiget af ejerskifte.

De originale skitser fra da huset blev bygget viser at sokkel og fundament er muret med mursten, det er de ikke. Husets stabilitet er derfor meget udsat, da du kan bore lige igennem fundamentet og sokkel. Fundamentet det smuldrer simpelthen.

Vi har entreprenør herude med maskiner allerede, og ønsker derfor I hurtigt hjælper os videre, så huset ikke falder sammen, nu hvor de er begyndt at grave. arbejdet er indstillet indtil I kommer og besigtiger ejendommen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 18/8 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Soklen og gulv i kælder er opbygget i slagger jævnfør forsikringstagers skadeanmeldelse.

...

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning:

Sokkel samt gulv i kælder er opført i beton tilsat slagger som fyldnings materialer

Beton er bestående af sand, sten samt cement og slagger

Gulvet inde i kælderen er udført som slidlags beton uden rivenet som armering

Soklen er udført uden armering med rivenet eller tenderstål.

Soklen er afsluttet udvendig og indvendig med puds

Beskrivelse:

Ude:

Soklen ses med bevægelsesrevner i større eller mindre grad rundt på Litra A

Sokkelpudset har mindre god vedheftning og afskallet puds til følge

Forsikringstager fremviser hul med boreprøve for at konstatere slagger. Ingeniør skærer med værktøj. Sokkelbeton ses med slagger

Bevægelsesrevner i sokkel ses løbe op gennem facaden

Facaden ses med langfuger uden nedbøjning pga. sætninger

Der er foretaget reparationer af revnerne flere steder.

Kælder inde:

Kældervægge indvendig ses med tegn på fugt påvirkning.

Kældervægge måles med tramex, kontrol måling

Ud fra kontrolmålinger kan der måles en højre fugt i soklen under terrænniveau end over.

Slidslagsgulvet ses med mindre revne som mangel på armering. Der bankes hul i slidslags gulvet, dette blev udført med betonslaghammer. Beton ses tilsat slagge som fyldstof. Ved gennemgang af plantegning kælder ses vægge mod terræn skitseret som beton, dog er skillerum opført i teglsten.

Konklusion:

Husets sokkel samt kældergulv er udført i beton som beskrevet i TR side 25.

Slagge blev brugt i dette tidsrum som fyldstof i beton sammen med sten og sand samt cement.

Husets stabilitet vurderedes ikke at afvige sig væsentligt i forhold til tilsvarende huse fra dette tidsrum. Husets statiske stabilitet vurderes ikke at være nedsat, eftersom der skal bruges værktøj eller betonslag hammer for at skille soklen eller betonslidlaget i gulvet fra hinanden. Langfuger fremstår desuden lige og huset er uden synlige skævheder.

Derudover er skillerummene i kælderen intakt. Fugt i en ældre kælder er helt sædvanligt, da man ikke sikrede mod opstigende grundfugt, som man gør i dag.

De bevægelsesrevner der forefindes i soklen er almindelige, da der på dette tidspunkt ikke blev brugt tenderstål i sokkel som armering.

Konstruktionen er sædvanlig på udførelsestidspunktet, og det anmeldte har ikke konstruktiv betydning.

Alderen på det skadede: 99 år.

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Punkt 7 og 8

Punkt 12

Punkt 25 og 26"

Af teknisk notat fra rådgivende ingeniør af 9/9 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"1 FORMÅL

I forbindelse med udgravning omkring kælder for etablering af omfangsdræn blev vi tilkaldt for en gennemgang af kælderydervægge, idet entreprenøren stillede spørgsmål ved ydervæggens tilstand og bæreevne, idet det kunne konstateres, at de var meget nedbrudte, især hvor der var jorddækning.

Efter den første besigtigelse foretaget d. 10.08.2022 af ingeniør ... og ... fra [klagerens rådgivende ingeniør] sammen med ejerne ... blev det afklaret, at kælderydervægge var meget nedbrudte og ustabile, hvorfor ingeniørfirmaet straks anbefalede at anmelde skaden til Ejerskifteforsikringen.

Den anden besigtigelse blev foretaget d. 18.08.2022 af ingeniør ... sammen med den ene ejer ... sammen med byggesagkyndig fra forsikringselskabet.

Efter gennemgangen har ejerne på grundlag af den byggesagkyndiges indberetning modtaget afslag på forsikringsdækning.

Nærværende Tekniske Notat tager alene sigte på at beskrive konstruktioner i kælder og årsag til opståede skader samt vores konklusion og anbefaling til udbedring.

2 EKSISTERENDE FORHOLD

Grundlag

Enfamiliehuset er ifølge BBR-Meddelelse opført i 1923.

Huset er i 1½ plan med fuld kælder med et bebygget areal på 81 m² og udnyttet tagetage på 64 m² eller et samlet boligareal på 145 m².

Huset er opført med kældervægge over terræn, således at der kun er jorddækning på ca. 1/3 del, mens resten er over terræn.

Huset er med facader og gavle i røde mursten, mens kælderydervægge op til etageadskillelse mellem kælder og stue er in-situ støbte og pudset udvendigt over terræn og indv. i kelder.

I forbindelse med gennemgangen forelå oprindelig tegning af huset fra opførelsen.

Endvidere forelå tilstandsrapport med løbenummer ... udarbejdet af ...

Efterfølgende har bygningsejere rekvireret Besigtigelsesnotat udarbejdet af Konsulent ... fra Dansk Boligforsikring A/S udarbejdet på grundlag af gennemgangen d. 18. august 2022.

Nedenfor er gengivet udklip af den gamle og oprindelige tegning.

...

Efter gennemgangene har vi noteret følgende konstruktioner i kelder:

Konstruktionsopbygning – Kælderydervægge og fundamenter

Kælderydervægge og fundament er udført som en uarmeret bærende kældervæg med tilslag af sten og slagger.

Den jorddækkede del af kælderydervæggen er udstøbt i jordform, mens kældervæggen over terræn udvendigt samt indvendigt skønnes at være udstøbt i støbeform.

Efterfølgende er der udvendigt over terræn påført et pudslag/stænkpuds, mens der indvendig er almindeligt pudslag, suppleret i enkelte rum med kantstillede molersten, der er pudset. Dette er sandsynligvis senere.

Efter udgravning omkring kælderydervæg ned til fundament kunne det konstateres, at huset er funderet på ler og at udvendig side af jorddækket kælderydervæg er støbt op mod ler uden væsentlig vandledningsevne.

Efter frigravning af kælderydervæg kunne konstateres, at jorddækket kælderydervæg var meget porøs efter årelang vandpåvirkning og derfor uden oprindelig bæreevne.

Væggen var så porøs at den kunne nedbrydes uden brug af værktøj.

Indvendigt kunne konstateres væsentlige skader på puds som følge af længere tids vandpåvirkning gennem kælderydervægge.

I et enkelt rum havde pudslaget sluppet vedhæftningen helt og stod i en bue ud fra væggen.

...

Kælderydervæg ved ny fjernvarmeindført. Bemærk at væg er støbt i jordform og at der kun er puds over terræn.

...

Kælderydervæg af beton med slaggetilslag. Bemærk at væg er meget porøs og nedbrudt og puds over terræn er revnet og afskallet.

...

Kælderydervæg med meget skruk puds – Bemærk udbøjningen

...

Kælderydervæg med kantstillet molersten

...

Foto af fugtskadet ydervæg med puds, der er meget afskallet

Konstruktionsopbygning indv. kældervægge

Indvendige kældervægge er udført i ½ stens teglvægge med puds på begge sider.

Der sås fugtoptrængen fra jord, sandsynligvis på grund af manglende fugtstoppende lag.

Konstruktionsopbygning kældergulv.

Kældergulvet er udført som et uarmeret betongulv i ca. 8 – 10 cm tykkelse udstøbt på lag af sand/grus med tilslag af murstensrester, slagge mm.

Betongulvet sås med revner og reparationer efter nedlægning af installationer, afløb mm.

I forbindelse med gennemgangen foranledigede ejer ophugning af gulvet.

...

Foto af ophugget kældergulv med beton og sten med tilslag af murstensrester og slagge mm

3 ÅRSAG OG FORSLAG TIL SKADESAFHJÆLPNING

Årsag

Efter vores opfattelse skyldes nedbrydning af kælderydervægge, at den jorddækkede del af ydervægge er støbt mod jordform uden yderligere vandtætning og at der i de uarmerede betonydervægge er tilslag af slagge, der er vandsugende.

I forbindelse med regnvejr trænger vandet kun langsom ned i jordbunden, da huset er funderet på ler og kælderydervægge vil derfor opfugtes.

Ved længere tids vandpåvirkning vil vandet nedbryde betonoverfladen og trænge gennem betonydervæggen med slaggetilslag og medføre fugtskader på indvendig side af kælderydervægge.

Efter gennemgangen må vi konstatere, at bæreevnen af kælderydervægge, der skal bære tagkonstruktion, etagedæk i stuen og på 1. sal samt ydervægge og jordtryk skønnes utilstrækkelig.

På opførelsestidspunktet i 1923 var det ikke sædvanlig byggeskik at anvende tilslag af slagger i betonkonstruktioner.

Slagger som tilslag i betonkonstruktioner var bestemt ikke normalt anvendt i kældervægge, men kunne findes i sokler samt under terrændækskonstruktioner. I dette tilfælde er det anvendt i en bærende og stabiliserende kælderydervæg. Det er klart i strid med sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet. Såfremt der anvendes slagger som tilslag, skal dette udføres i et nøje afstemt blandingsforhold med beton, grus og slagger for at sikre holdbarhed og bæreevne. Såfremt dette ikke er tilfældet, vil konstruktionen over tid nedbrydes.

Vi stiller os tvivlende overfor, om der er anvendt en korrekt blandingsrecept på den besigtigede konstruktion.

Såfremt dette skal undersøges nærmere, kan der udtages boreprøve til analyse.

Skadesafhjælpning.

Det er vores opfattelse, at kælderydervægge på grund af betonen med slaggetilslag og udførelsesmåde med støbning i jordrender som følge af nedbrydning grundet vandpåvirkning har mistet så meget styrke og at det ikke vil kunne eftervises, at de har tilstrækkelig bæreevne til at klare aktuelle belastninger.

Vores helt klare anbefaling er, at kælderydervægge og fundamenter skal udskiftes hele vejen rundt med nye betonfundamenter og kælderydervægge samt at kældergulvet udskiftes til et nyt betongulv incl. kapillarbrydende lag.

Udskiftningen skal udføres i passende sektioner, hvor etagedæk og ovenliggende mure afstives mens arbejdet pågår.

4 KONKLUSION

[Klagerens rådgivende ingeniør] har gennemset det fremsendte Besigtigelsesnotat udført af Dansk Boligforsikring og må stille os uenige i den konklusion, der er draget omkring husets statiske egenskaber.

I tilstandsrapporten er der ikke nævnt at der i ydervægge er anvendt beton med slaggetilslag og der er ikke stillet spørgsmål til væggenes bæreevne eller anbefalet en nærmere undersøgelse.

På den oprindelige snittegning er ydervægge incl. kælderydervægge vist med signatur som murværk.

Efter vores opfattelse burde Ejerskifteforsikringen dække udskiftning af ydervægge, da der i tilstandsrapporten ikke nærmere er stillet spørgsmål til opbygning eller holdbarhed.

Vi har kendskab til en lignende sag i ... med samme problemstilling, hvor det blev anset som en nødvendighed at udskifte den porøse slaggebeton, og udgifterne hertil blev dækket af ejerskifteforsikringen.

Med ovennævnte redegørelse håber vi at have redegjort for problemerne med ydervægge i slaggebeton og deltager naturligvis gerne i det videre arbejde frem mod en afklaring på sagen." Af teknisk notat nr.2 fra rådgivende ingeniør af 9/11 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"1 FORMÅL

Efter Dansk Boligforsikrings seneste afslag d. 18.10.2022 på at yde dækning til afhjælpning af anmeldte skader har ejerne af ejendommen ... på foranledning af os og i samarbejde med Teknologisk Institut, fået foretaget boreprøver i ydervægge med henblik på at få eftervist bæreevnen af eksisterende ydervægge.

Nærværende Tekniske Notat 2 tager alene sigte på at beskrive konstaterede forhold samt angive vores konklusion på ydervæggens tilstand og bæreevne efter de udførte boreprøver d. 25.10.2022 samt vores anbefaling til udbedring.

Med hensyn til øvrige forhold henvises til tidligere udarbejdede Tekniske Notat dateret 09.09.2022.

2 BOREPRØVER

For at undersøge og evt. beregne bæreevne af ydervægge blev det aftalt med Teknologisk Institut, at der skulle udtages op til 8 boreprøver som efterfølgende skulle sendes til analyse hos Teknologisk Institut.

...

Efter anbefaling fra Teknologisk Institut blev boreprøverne foretaget d. 25.10.2022 af ... – se foto nedenfor.

...

Boreprøve 1, ... markerer hvor prøven tages

...

Boreprøve 1, borehul og pose med indhold fra prøveboring

...

Boreprøve 2, inden boring

...

Boreprøve 2, borehul og pose med indhold fra prøveboring og bunke af boreprøve indhold

...

Foto af pose 1 og 2 med boreprøvernes indhold. Det var ikke muligt at få en prøve med en fast borekerne fra kælderydervæggene

3 RESULTAT AF BOREPRØVER

Formålet med at udføre boreprøver i kælderydervæggene var at udtage borekerner, der skulle sendes til analyse hos Teknologisk Institut ... Betoncentret. Analysen skulle fastlægge borekernerens trykstyrke, der skulle anvendes til beregning af den karakteristiske in-situ trykstyrke iht. DS EN/13791:2019 og dermed i sidste ende kælderydervæggens bæreevne.

Efter de 2 første boreprøver blev arbejdet stoppet, idet begge borekerner smuldrede fuldstændigt.

Kort beskrivelse af de udførte prøver:

- Prøve 1. Smuldret aske med beton. De tynde 'skiver' er pudslag.
- Prøve 2. Er helt sort og lugter af aske. Den orange skive er rester af molersten, som er opmuret

indvendigt.

På baggrund af boreprøverne, vurderede Teamleder ..., Teknologisk Institut, at materialet var så porøst at det ikke var muligt eller gav mening at udføre trykprøve og således bestemme en trykstyrke.

4 BEMÆRKNINGER TIL AFVISNING FRA DANSK BOLIGFORSIKRING

Det bemærkes at Notatet, der er fremsendt i forbindelse med tidligere klagesag, er udarbejdet af ..., Rådgivende Ingeniørfirma.

Til afvisningen fra Dansk Boligforsikring (DBF) dateret 18.10.2022 i forbindelse med klagen er der bemærkninger til anførte punkter i Notatet og vi skal i den forbindelse anføre:

a. Det oplyses, at den jorddækkede del af soklen er så porøs, at den kan nedbrydes uden værktøj. I afvisningen er det DBF's opfattelse, at overfladen er ujævn, men at der ikke kunne ses tegn på, at den var porøs, eller har nedsat bæreevne, og at der ikke er fremsendt materiale, der viser at soklen er porøs.

Det er fortsat vor klare opfattelse, at soklen er ujævn, porøs og vil kunne nedbrydes uden brug af værktøj. Dette dokumenteres at de 2 udtagne boreprøver i den jorddækkede del af kælderydervæggen, hvor der i stedet for borekerner til trykstyrkebestemmelse blot lykkedes at udbore nedbrudt beton eller rester af beton uden fast konsistens og som smulder.

b. I rapporten skønnes det, at konstruktionen skulle være uden tilstrækkelig bæreevne. I afvisningen anfører DBF, at de opfatter Notatet som om det skulle være på grund af tilstedeværelsen af slagger og fordi der ikke er armering heri.

Vi er enige i, at det ikke var normalt, at der var armering i sokler i kælderydervægge. Den manglende tilstrækkelige bæreevne tilskriver vi fortsat ydervæggens tilstand med løs og porøs beton og med tilslag af slagger. Den manglende bæreevne er søgt dokumenteret ved de udtagne boreprøver, som på grund af de udborede kerner tilstand ikke er egnede til eftervisning af bæreevnen. Det vil derfor ikke være muligt at eftervise, at der er nogen bæreevne tilbage i eksisterende kælderydervægge.

c. Der er ikke noget bygningsreglement fra 1923, hvor man kan se hvilket blandingsforhold der er korrekt ved beton med tilslag af slagger. I DBF's afvisning anføres, at det alene er tale om en formodning vedrørende blandingsforholdet.

Vi har ikke kendskab til at Bygningsreglementer angiver blandingsforhold og tilslag til betonkonstruktioner. At blandingsforholdet er problematisk viser de udtagne boreprøver.

5 ÅRSAG OG FORSLAG TIL SKADESAFHJÆLPNING

Årsag

Med henvisning til tidligere Notat af 09.09.2022 og nærværende Notat 2 er det forsat vores absolute opfattelse som rådgivende ingeniør og byggesagkyndig, at kælderydervæggens og fundamenternes manglende bæreevne og kvalitet samt den manglende mulighed for regningsmæssig eftervisning i sig selv er en skade, der kan henføres til den dårlige kvalitet af beton i ydervæggene.

Vi kan derfor konkludere, at kælderydervægge og fundamenter er udført med konstruktioner og i

materialer der er:

- uden tilstrækkelig bæreevne
- uegnede til anvendelse i forbindelse med bærende kælderydervægge og fundamenter
- usædvanlige og ikke i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik på opførelsestidspunktet i 1923.

Skadesafhjælpning.

Vores helt klare anbefaling er, at kælderydervægge og fundamenter skal udskiftes hele vejen rundt med nye betonfundamenter og kælderydervægge for at sikre konstruktionernes soliditet og bæreevne af ovenliggende etager.

I den forbindelse vil det samtidig være nødvendigt at udskifte kældergulvet eller dele af gulvet i forbindelse med de nye fundamenter.

Udskiftningen skal udføres i passende sektioner, hvor etagedæk og ovenliggende mure afstives mens arbejdet pågår.

6 KONKLUSION

Det er vores helt klare vurdering med henvisning til tidligere Notat af 09.09.2022 og nærværende Notat nr. 2, at det efter undersøgelser af borekernerne er blevet bekræftet, at kældervæggens tilstand er så ringe og nedbrudt, at det end ikke er muligt at eftervise en regningsmæssig bæreevne af eksisterende kælderydervægge. Det porøse materiale i de to poser viser med al ønskelig tydelighed, at materialet er uden trykstyrke.

Det vil således være nødvendigt at udskifte dem.

Med ovennævnte supplerende redegørelse håber vi at have afklaret spørgsmålene og deltager naturligvis gerne i det videre arbejde frem mod en afklaring på sagen."

Af notat fra det firma, der foretog boreprøverne, fremlagt af klageren, fremgår bl.a.:

"For at foretage en boreprøve skal maskinen monteres fast på væggen/fundamentet med en ekspanderende pluks. Dette kunne ikke lade sig gøre, da væggen var så porøs, at fastmontering ikke var mulig. Hullerne blev boret håndholdt, normalvis er det en fast kerne vi borer ud, men i dette tilfælde var betonen fuldstændig porøs (kunne hældes ud i pulverform fra boret). Dvs. at man ikke kan foretage en trykprøve af kernen. Dette var galt ved begge borer."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæs-

sigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.11

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1923 – den 16/8 2021. Klageren anmeldte den 10/8 2022, at "ved udgravning grundet etablering af omfangsdræn, er det opdaget af vores entreprenør, at hele husets fundament og sokkel er lavet af "slagger" og ikke er muret som angivet i husets originale tegninger" og at "entreprenør ... tilkaldte ingeniør og har indstillet arbejdet med omfangsdræn. Ingeniør oplyser dags dato, at der er risiko for husets statiske stabilitet". Klageren kræver, at selskabet skal dække "de udgifter til arbejder og materialer, der viser sig nødvendige, for igen at etablere et fundament af en beskaffenhed hvorefter pågældende bygningsdels bæreevne genoprettes - det vil sige sektionvis understøbning og udskiftning af kælderydervægge og fundamenter hele vejen rundt om ejendommen med nye betonfundamenter og kælderydervægge samt kældergulv som må brydes op under processen" samt "forøgede byggeudgifter ved udskiftningen af ejendommens bærende konstruktion, herunder genetablering af opmuret terrasse og trappeindgang, som formentlig skal fjernes for at komme ind til fundamentet" og udgifter til sagkyndig bistand.

Klageren har anført, at det faktum, at kælderydervæggene/fundamentet over og under jordhøjde er nedbrudte og smuldrer – og derfor er uden tilstrækkelig bæreevne – udgør en dækningsberettigende skade eller som minimum en risiko for skade. Fundament og kælderydervægge ikke er udført i murværk, som det er angivet på de originale tegninger af ejendommen, men derimod udført i beton med tilslag af slagger. Det var – også i 1923 – i strid med sædvanlig god byggeskik – og endda i strid med loven i visse byer. Da slagger er vandsugende, har de ueg-

nede materialer og den manglende fugtsikring medført, at kælderydervæggene – og dermed hele husets fundament – er blevet nedbrudt og har mistet bæreevnen. Det er hverken sædvanligt eller velkendt, at muremesterejendomme fra 1920'erne skal have udskiftet deres fundament. Klageren har anført, at ejendommens brugbarhed derfor er nedsat væsentligt i forhold til andre muremesterejendomme fra 1920'erne. Klageren har henvist til, at ingeniøren har konkluderet, at ejendommens bærende konstruktion ikke har tilstrækkelig bæreevne til at klare aktuelle belastninger. Planen var at sende boreprøverne ind til trykprøve hos Teknologisk Institut, så ingeniøren efterfølgende – på baggrund af trykprøveresultaterne – kunne foretage de endelige beregninger af kælderydervæggenes bæreevne. Det viste sig imidlertid, at kælderydervæggene smuldrede ved forsøg på at udtage fast materiale/borekerner til trykprøve. Der er blevet fremsendt poser med indholdet fra boreprøver til et laboratorie, men det er blevet oplyst, at en analyse kun kan gennemføres, hvis der udtages "faste" borekerne. En analyse forudsætter således, at det er muligt at udtage en prøve af fundamentet og kældervæggene, der ikke smuldrer. Klageren har anført, at dette ikke er muligt på grund af kælderydervæggenes porøsitet. Selv ved nænsom håndholdt borefremgangsmåde blev prøverne til smulder. Klageren har anført, at forløbet omkring det mislykkedes forsøg på at udtage borekerner bestyrker og understøtter ingeniørens konklusioner, at kælderydervægge og fundamenter er udført med konstruktioner og i materialer, der er uden tilstrækkelig bæreevne, uegnede til anvendelse i forbindelse med bærende kælderydervægge og fundamenter samt usædvanlige og ikke i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik på opførelsestidspunktet i 1923.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke ses skader eller tegn på svigt ved husets øvrige konstruktioner som følge af de udførte fundamenter og kælderydervægge. Selskabet er ikke uenig i, at husets kælderydervægge i dag formentlig er svagere end på opførelsestidspunktet, eller hvis de var udført med sikring mod indtrængende jordfugt. Selskabet har heller ikke grund til at betvivle, at der ved frigravning af kælderydervæggene i forbindelse med klagerens udførelse af omfangsdræn har været en risiko for udskridning af kælderydervægge. Selskabet har anført, at ejerskifteforsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.11 ikke dækker, at klageren ikke kan udføre omfangsdræn uden risiko for skader på huset på grund

af den måde fundament og kælderydervægge er udført på. Selskabet har påpeget, at ved selskabets besigtigelse "kan der alene registreres lodrette bevægelsesrevner i murværket over vindueshuller og ved brøstninger (hvor murværket er svagest) sædvanlige for datidens huse, da man ikke dengang bl.a. udførte armering i de støbte sokler. Nogle af revnerne er udbedret, ligesom revnerne i øvrigt er anmærket i tilstandsrapporten (skade 6, 7, 10 og 12). Der kan ikke ses skader i langfuger som tegn på at fundamenter og kælderydervægge sætter sig/ikke kan optage den overliggende last". Selskabet har anført, at "det siger sig selv, at huset ikke står på smuldrerende fundamenter og kælderydervægge, da der i så fald ville være tilsvarende skader i murværket som tegn på, at fundamenterne og/eller kælderydervæggene ikke kan optage den overliggende last".

Af teknisk notat nr.2 fra rådgivende ingeniør af 9/11 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.: **"5 ÅRSAG OG FORSLAG TIL SKADESAFHJÆLPNING. Årsag:** Med henvisning til tidligere Notat af 09.09.2022 og nærværende Notat 2 er det forsat vores absolutte opfattelse som rådgivende ingeniør og byggesagkyndig, at kælderydervæggenes og fundamenternes manglende bæreevne og kvalitet samt den manglende mulighed for regningsmæssig eftervisning i sig selv er en skade, der kan henføres til den dårlige kvalitet af beton i ydervæggene. Vi kan derfor konkludere, at kælderydervægge og fundamenter er udført med konstruktioner og i materialer der er:

- uden tilstrækkelig bæreevne
- uegnede til anvendelse i forbindelse med bærende kælderydervægge og fundamenter
- usædvanlige og ikke i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik på opførelsestidspunktet i 1923.

Skadesafhjælpning. Vores helt klare anbefaling er, at kælderydervægge og fundamenter skal udskiftes hele vejen rundt med nye betonfundamenter og kælderydervægge for at sikre konstruktionernes soliditet og bæreevne af ovenliggende etager. I den forbindelse vil det samtidig være nødvendigt at udskifte kældergulvet eller dele af gulvet i forbindelse med de nye fundamenter. Udskiftningen skal udføres i passende sektioner, hvor etagedæk og ovenliggende mure afstives mens arbejdet pågår. **6 KONKLUSION:** Det er vores helt klare vurdering med henvisning til tidligere Notat af 09.09.2022 og nærværende Notat nr. 2, at det efter undersøgelser af bore-

kernerne er blevet bekræftet, at kældervæggens tilstand er så ringe og nedbrudt, at det end ikke er muligt at eftervise en regningsmæssig bæreevne af eksisterende kælderydervægge. Det porøse materiale i de to poser viser med al ønskelig tydelighed, at materialet er uden trykstyrke. Det vil således være nødvendigt at udskifte dem. Med ovennævnte supplerende redegørelse håber vi at have afklaret spørgsmålene og deltager naturligvis gerne i det videre arbejde frem mod en afklaring på sagen."

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, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Fundament/kælderydervægge

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at forholdet omkring husets fundament/kælderydervægge på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at selskabet skal yde dækning svarende til den anbefalede skadesudbedring teknisk notat nr. 2 fra klagerens rådgivende ingeniør af 9/11 2022. Selskabet skal herefter yde dækning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne af, "at kælderydervægge og fundamenter skal udskiftes hele vejen rundt med nye betonfundamenter og kælderydervægge for at sikre konstruktionernes soliditet og bæreevne af ovenliggende etager. I den forbindelse vil det samtidig være nødvendigt at udskifte kældergulvet eller dele af gulvet i forbindelse med de nye fundamenter. Udskiftningen skal udføres i passende sektioner, hvor etagedæk og ovenliggende mure afstives mens arbejdet pågår."

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af teknisk notat af 9/11 2022, at kælderydervægge er udført med konstruktioner og i materialer, der er uden tilstrækkelig bæreevne og uegnede til anvendelse i forbindelse med bærende kælderydervægge og fundamenter.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af sagen, at væggene er så ustabile, at det forhindrer en naturlig fugtisolering af ejendommen i form af omfangsdræn. Nævnet henviser til sag 61011.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af udateret notat, at "for at foretage en boreprøve skal maskinen monteres fast på væggen/fundamentet med en ekspanderende pluks. Dette kunne ikke lade sig gøre, da væggen var så porøs, at fastmontering ikke var mulig. Hullerne blev boret håndholdt, normalvis er det en fast kerne vi borer ud, men i dette tilfælde var betonen fuldstændig porøs (kunne hældes ud i pulverform fra boret). Dvs. at man ikke kan foretage en trykprøve af kernen. Dette var galt ved begge borer".

Nævnet har tillige lagt vægt på, at det fremgår af teknisk notat af 9/11 2022, at "det efter undersøgelser af borekernerne er blevet bekræftet, at kældervæggens tilstand er så ringe og nedbrudt, at det end ikke er muligt at eftervise en regningsmæssig bæreevne af eksisterende kælderydervægge. Det porøse materiale i de to poser viser med al ønskelig tydelighed, at materialet er uden trykstyrke".

Udgifter til sagkyndig ingeniørbistand samt for udførelse af boreprøver

Klageren kræver, at selskabet skal dække klagerens udgifter til sagkyndig ingeniørbistand og udgift til udførelse af boreprøver på samlet kr. 15.712,50 inkl. moms samt udgift til laboratorieanalysen af boreprøverne, når den foreligger.

Nævnet finder – henset til sagens udfald – at selskabet skal dække klagerens udgifter på kr. 15.712,50 inkl. moms. Nævnet finder, at klagerens udgifter på kr. 15.712,50 må anses for rimelige og nødvendige at afholde for at bevise klagerens krav.

Ankenævnet for Forsikring

29.

99102

Nævnet lægger til grund, at der ikke er en udgift til laboratorieanalyse af boreprøverne, da det fremgår af sagen, at klageren ikke har fremsendt materialet fra de to prøveboringer, da der ikke var egnet materiale, der kunne trykprøves.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at den anmeldte skade vedrørende husets fundament/kælderydervægge er dækningsberettigende og yde dækning i overensstemmelse med det ovenfor anførte. Selskabet skal herudover dække klagerens udgifter på kr. 15.712,50 inkl. moms. til sagkyndig bistand. Erstatningen forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen
formand