

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. maj 2023 blev i sag nr. 99148:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

I klageskema af 27/12 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

I forbindelse med udvendig efterisolering af facade og sokkel frigraves fundamenterne delvist rundt om huset. Længs den sydlige facade af tilbygningen viser det sig, at fundamentet under ydervæggen kun er ført 50-70 cm under terræn, og i sydvestlige hjørne kun er i niveau med eksisterende belægning i indkørsel, belægning og fundament er kun adskilt af en støttemur. Allerede ved taksators besigtigelse er der en udtalt modvillighed mod at se på sagen, han giver flere gange udtryk for at han mener at fundamentsdybder kun er vejledende og beskrevet i SBI-anvisninger og ikke i bygningsreglementet, dette til trods for at jeg flere gange nævner for ham at jeg [har relevant byggeteknisk uddannelse].

Frida Forsikring sender herefter sagen til en underleverandør, som behandler sagen efter et helt forkert lovgrundlag, hvorfor der klages over afgørelsen. Klagen bliver jeg telefonisk informeret om vil blive behandlet af Frida Forsikring med en sagsbehandlingstid på 2-4 uger, efter 4 uger bliver jeg dog oplyst om at Frida Forsikring alligevel har sendt sagen tilbage til underleverandøren. Underleverandøren efterspørger herefter sagsakter i form af tilbud på udbedring fra mig over mail, sagsakter som jo burde være tilgængelige for medarbejderen. Den 16.11.2022 modtager jeg anden afgørelse fra underleverandør, en afgørelse jeg samme dag anker, da afgørelsen endnu engang slet ikke forholder sig til den konkrete sag. Den 17.11.2022 modtages svar fra Frida Forsikring på indsigelse over 2. afgørelse. Den 21.11.2022 fremsendes ankepunkter til Frida Forsikring over af-

gørelses af 17.11.2022. Den 09.12.2022 modtages afgørelse fra Frida Forsikrings interne ankeinstans.

## Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker, at forsikringsselskabet indvilger i at betale for udbedringen af den manglende dybde under terræn på fundamentet på tilbygning udgør, da dette er i direkte strid med gældende lovgivning på opførelstidspunktet."

Selskabet har i brev af 16/2 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores risikobærer Domus Forsikring A/S. Vi svarer på klagen efter aftale med Domus Forsikring A/S, da vi administrerer deres bestand af ejerskifteforsikringer.

På vegne af Frida Forsikring A/S skal vi hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage af 2. januar 2023.

## Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1962 med overtagelsesdato den 1. december 2020.

I forbindelse med handlen var der tegnet en udvidet 10-årig ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Vi har vedlagt policen og vilkår for forsikringen som bilag A til denne besvarelse. Der blev i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 16. december 2020 (bilag B).

Klager anmeldte den 31. maj 2022 følgende:

*I forbindelse med at vores hus skal efterisoleres, er håndværkere gået i gang med at frigrave fundamentet. Da der bliver fjernet en støttemur mellem have og carport, viser det sig, at der ikke er et fundament under ydervæg i tilbygningen. I stedet er terrændæk støbt ud under facaden indtil det møder et fundament der er placeret 50-75 cm fra facaden. På vedhæftede plantegning, med angivelse af skadens placering, er pilene fra billederne angivelse af i hvilken retning billedet er taget.*

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager en plantegning, med nærmere beskrivelse af, hvor det anmeldte forhold befandt sig (bilag C).

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede efterfølgende adressen den 23. juni 2022 og taksatorrapporten fremlægges som bilag D og yderligere billeder fra besigtigelsen inkl. byggetilladelser mv. fremlægges som bilag E.

Samme dag som besigtigelsen fremsendte klager nærmere oplysninger om bygningsreglementet fra 1961 vedr. krav til etablering af fundamenter (bilag F).

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen, vendte Frida Forsikring A/S ... tilbage den 8. august 2022 og afviste det anmeldte forhold (bilag G).

Klager vendte herefter den 14. august 2022 tilbage med en indsigelse over afgørelsen (bilag H).

Den 17. november 2022 vendte vi tilbage og fastholdt afgørelsen (bilag I), hvorefter klager den 21. november 2022 fremsendte en klage (bilag J).

Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling vendte den 9. december 2022 tilbage og fastholdt, at det anmeldte forhold hverken var dækket af basisforsikringen eller den udvidede dækning, samt henviste til, at hvis klager modtog et konkret og reelt påbud fra kommunen om faktisk lovliggørelse, ville behandlingen af anmeldelsen vedrørende ulovlighedsdækningen blive genoptaget (bilag K).

## **Fridas opfattelse af sagen**

### **Basisdækningen**

Det fremgår af vilkårenes pkt. 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade jf. vilkårenes pkt. 4B.

Klager har anmeldt, at der alene er tale om ca. 70 cm fundament under ydervæggen i tilbygningen.

Taksatoren oplyser, at der er tale om en ydervæg på tilbygningen, som er opført i 1972.

Siden opførelsen i 1972 er der nu i 50 år ikke sket noget former for skade, som følge af måden soklen af bygget på. Der er således hverken sket sætningsskader eller skader på selve soklen.

Vi finder derfor ikke, at der er nærliggende risiko for skade, som følge af det anmeldte forhold. Da der i øvrigt ved besigtigelsen ikke er konstateret forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion fastholder vi derfor, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B.

### **Den udvidede dækning**

Vi skal bemærke at følgende fremgår af vilkårenes udvidede dækning pkt. 21A.: Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses- /udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Parterne har i sagsforløbet drøftet to forskellige bygningsreglementer.

I 'Byggelov for staden København fra 1939' står der i § 34, Fundamenter, stk. 5:

Fundamenter skal føres ned til frostfri Dybde, d.v.s. ca. 90 cm under Terræn.

I bygningsreglementet fra 1966 er der noteret følgende i pkt. 5.3.1:

*Fundamenter skal i almindelighed være gennemgående og udføres med plan, vandret underside. Fundamenter skal føres til frostfri dybde. Dette gælder også for gennemgående understøtninger for ydervægge i forbindelse med pælefundering. Når ikke særlige jordbundsforhold eller klimatiske forhold begrunder en større dybde, kan 90 cm under færdigt terræn anses som frostfri dybde. Der-som bygningen på anden måde sikres mod løftning forårsaget af frost, kan bygningsmyndigheden tillade, at ovenstående krav lempes.*

Som det fremgår af begge byggereglementer, er der ikke tale om et ufravigeligt krav om, at soklen skal udføres 90 cm under terræn.

Derimod foreskrives i byggeloven fra 1939, at der alene ca., skal udføres 90 cm under terræn. I bygningsreglementet fra 1966 er der tale for en mulighed for lempelse af kravet, idet det er an-ført, 'Dersom bygningen på anden måde sikres mod løftning forårsaget af frost, kan bygnings-myndigheden tillade, at ovenstående krav lempes'.

Der er således efter vores opfattelse tale om et funktionskrav i begge bygningsreglementer.

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende på side 2 i hans taksatorrap-port:

*Rød streg er tilbygning fra 1972 Det er her FT har anmeldt at sokkel kun går 70 cm i jord. Blå er sokkel mod vej (vest) som ikke er gravet ud endnu. Gul er mur ca. 70 cm fra tilbygningen som går 90 cm i dybden. Efter FT udtalelse var det fordi de var kommet for tæt på skel at ydervæg ikke var bygget der. Der var en havemur ca. 120 cm i højden ved besigtigelse af første anmeldte skade. Grøn er formentligt sokkel fra det gamle hus fra 1938 som er registeret på Weblager. Den stiplede linje er hvor der er lavet kælder i 1962 da det nye hus blev bygget.*

Som det fremgår af skitsen, er der markeret med gult, at der er tale om en mur placeret ca. 70 cm fra tilbygningen, som går 90 cm i dybden ud fra soklen, som er anmeldt til forsikring. Taksator vurderer, at denne mur reelt beskytter soklen mod frost. Hertil har muren været forbundet med et betondæk, som også i 50 år har beskyttet soklen mod frost. Dog var betondækket på tidspunk-tet for besigtigelsen fjernet af klager.

Set i forhold til, at der siden etableringen af soklen for 50 år uden ikke er sket løftning forårsaget af frost eller andre skader, og soklen derfor på tidspunktet for besigtigelsen ikke var beskadiget, finder vi samlet, at funktionskravene i såvel byggeloven fra 1939 samt bygningsreglementet fra 1966 som værende overholdt.

Sammenholdt med, at klager heller ikke har givet FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og ikke fremlagt dokumentation på, at dispensationen ikke kan opnås, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke udgør en ulovlig bygningsindretning jf. vilkårenes pkt. 21A

I kendelsen 87157 (bilag L) var der i en ejendom opført i 2006 udført fundament i varierende dybde og der var ikke overalt ført til frostfri dybde.

Ankenævnet fandt, at ikke, at den omstændighed, at fundamentet ikke overalt var ført til frostfri dybde udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hertil havde klageren i kendelsen 72433 (bilag M) gjort gældende, at der i en tilbygning fra 1976 ikke var udført fundament til frostfri dybde. Nævnet udtalte, at forholdet vedrørende tilbygnings fundament ikke udgjorde en skade, der er omfattet af forsikringens basisdækning, da der ikke forelå en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade. Med hensyn til den udvidede dækning udtalte ankenævnet, at da ulovlighedsdækningen var betinget af, at der ikke kunne opnås dispensation, kunne nævnet ikke kritisere, at selskabet henviste klagerne til at søge en sådan og først ydede forsikringsdækning for forholdet, da dispensation blev afslået.

Endelig havde klageren i kendelsen 81.710 (bilag N) anmeldt, at soklen i den forsikrede ejendom fra 1969 ikke var ført til frostfri dybde, idet den nogle steder alene var på 35 cm og over det meste af huset var 60-70 cm dyb. Selskabet gjorde i den forbindelse gældende, at 'Det i reglementet anførte om fundering i en dybe på 90 cm skal efter selskabets opfattelse ikke fortolkes som et ubetinget krav om fundering i denne dybde, jf. ordet 'kan'. Der kan være behov for fundering i både en mindre dybde og en større dybde end 90 cm. Dette afhænger af en konkret vurdering af, hvad der er frostfri dybde ved det enkelte byggeri'. Nævnet fandt på det foreliggende grundlag, at det ikke var sandsynliggjort, at forelå en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringens basisdækning eller ulovlighedsdækningen.

Det er vores opfattelse, at alle tre kendelser dokumenterer, at det anmeldte forhold hverken er dækket af basisdækningen som den udvidede dækning.

## **Vi fastholder vores afgørelse**

Vi fastholder, at det anmeldte forhold hverken udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller en ulovlig bygningsindretning.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 26/2 2023 bl.a. anført:

"Som [klagers fagområde] ... Derfor bliver jeg nødt til at påpege at kravet til fundamentsdybde ikke er et funktionskrav. Funktionskrav knytter sig til anvendelsen hvorfor de beregnes ved brug af karakteristiske laste, og kan for eksempel være nedbøjningen af et etagedæk eller den vandrette udbøjning af et gelænder. Funktionskrav har altså som mål at sikre en god brugeroplevelse af et bygværk.

Fundamentsdybde er derimod et sikkerhedskrav. Sikkerhedskrav er kendetegnet ved at de regnes i brudtilfældet, hvor man benytter regningsmæssige laster, det vil sige at man har ganget sikkerhedsfaktorer på. Kravet bygger på at fundamenter skal føres til frostfri dybde for at sikre dem mod at blive løftet, med risiko for at få bygningen til at slå revner og derved miste stabilitet med risiko for kollaps til følge.

Hvis man læser i vejledningen til DS 415, Fundering 6, fra september 1970, og altså med gyldighed på opførelstidspunktet, (DS 415, Fundering 6, 1. udgave april 1965) står der at læse omkring fundamentsdybder:

Kapitel 5.4 afsnit '5.41 Almindeligt': 'Hvis jorden ikke er helt frostsikker, skal fundamenter føres til *frostsikker dybde*, der her i landet normalt kan sættes til 0,9 à 1,2 m, afhængig af jordens frostfarlighed.'

For yderligere at underbygge at dette altså er et lovkrav og ikke en vejledning kan vi kigge i den seneste norm for geoteknik. I den forkortede udgave af DS/EN 1997-1 FU:2021 står der:

## 6.4 Projekterings- og udførelsesmæssige hensyn

(1) Ved valg af funderingsdybden for et fundament skal der tages hensyn til følgende:

- at der nås et tilstrækkeligt bærende lag
- dybden, hvorover svind og kvældning af lerjord på grund af sæsonmæssige vejrændringer, eller på grund af træer eller buske kan forårsage betydelige bevægelser
- dybden, hvorover der kan ske frostskeer
- vandspøjsniveauet i jorden og de problemer, der kan opstå, hvis udgravning til fundamentet under dette niveau er påkrævet

Længere nede i afsnittet står der at læse:

(2) Der vil ikke opstå frostskeer, hvis:

- jorden ikke er frostfølsom
- funderingsniveauet er under en frostfri dybde

Under stykke 1 er der markeret et P i starten af stykket, betydningen af dette er:

## 1.4 Forskel mellem normtekst og vejledningstekst

(1) Der skelnes i EN 1997-1 mellem normtekst og vejledningstekst afhængigt af karakteren af de forskellige bestemmelser.

(2) Normtekst omfatter:

- generelle krav og definitioner, hvortil der ikke findes alternativer
- krav og beregningsmodeller, hvortil der ikke tillades alternativer, medmindre det specielt er angivet

(3) Normtekst er markeret med P efter et afsnitsnummer.

Altså er det en normtekst at fundamenter skal dimensioneres, så der tages hensyn til frostfri dybde.

Forhold omkring den udvendige støttemur der var ført ca. 100 cm under terræn hvorfor den heller ikke er ført til frostfri dybde er argumenteret for i 'Klage over 1. afgørelse 14.08.2022'

I forhold til påstanden om at der aldrig skulle være givet tilladelse fra min side til at Frida Forsikring kunne søge om dispensation for det ulovlige forhold hos kommunen må jeg igen henvise til 'Modtagelse og svar på 2. afgørelse 16.11.2022' hvor Frida forsikring har skrevet:

'Vi skal have en kopi af både ansøgning såvel som kommunens tilbagemelding'

I mit svar på denne afgørelse har jeg skrevet og ikke fået svar på følgende:

'Som jeg læser min forsikringspolice er det ikke mig men FRIDA forsikring der skal søge dispensation i forhold til de ulovlige funderingsforhold... At sagsbehandlingstiden nu nærmer sig 6 måneder og har overskredet 3 måneder for klagesagen alene og at der endnu ikke er søgt dispensation må derfor ene og alene bero på Frida forsikrings vurdering.'

Altså er det direkte i strid med sandheden når FRIDA forsikring i deres høringsvar skriver:

'Sammenholdt med, at klager heller ikke har givet fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og ikke fremlagt dokumentation på, at dispensation ikke kan opnås, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke udgør en ulovlig bygningsindretning jf. vilkårenes pkt. 21A.'

Desforuden finder jeg det beskæmmende at alle mine spørgsmål i forhold til taksatorens vurdering af fundamentsdybden som værende 'optil' 70 cm ikke bliver behandlet. Jeg har ved flere lejligheder spurgt i forhold til det konkrete tilfælde ud mod carport hvor fundamentsunderkant er i niveau med eksisterende flisebelægning, men har endnu ikke modtaget svar på dette.

"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 16/6 2020 samt fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af selskabets taksatorrapport af 23/6 2022 fremgår bl.a.:

### "3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

**Anmeldelse fra kunde:** I forbindelse med at vores hus skal efterisoleres, er håndværkere gået i gang med at frigrave fundamentet. Da der bliver fjernet en støttemur mellem have og carport, viser det sig, at der ikke er et fundament under ydervæg i tilbygningen. I stedet er terrændæk støbt ud under facaden indtil det møder et fundament der er placeret 50-75 cm fra facaden. På vedhæftede plantegning, med angivelse af skadens placering, er pilene fra billederne angivelse af i hvilken retning billedet er taget.

### Taksatorbeskrivelse:

...

**Beskrivelse:** Her hjørne af udbygningen sydøst fra 1972 som kun går ca. 65-70 cm i jord.

...

Beskrivelse: Beskrivelse: Rød streg er tilbygning fra 1972 Det er her FT har anmeldt at sokkel kun går 70 cm i jord. Blå er sokkel mod vej (vest) som ikke er gravet ud endnu. Gul er mur ca. 70 cm fra

tilbygningen som går 90 cm i dybden. Efter FT udtalelse var det fordi de var kommet for tæt på skel at ydervæg ikke var bygget der. Der var en have mur ca. 120 cm i højden ved besigtigelse af første

anmeldte skade. Grøn er formentligt sokkel fra det gamle hus fra 1938 som er registreret på Web-lager. Den stiplede linje er hvor der er lavet kælder i 1962 da det nye hus blev bygget.

### 4. Årsag og omfang

Årsag er at FT vil efterisolere sokkel og har banket beton i stykker som gik ud til støttemur som er 90 cm i dybden. hvor der i BR66 punkt 5.3.1 stk. 1 krav om bygningskonstruktioner skal være frostfrit, som er 90 cm. som var gældende i 1971 da byggetilladelsen blev givet til udbygningen.

# Ankenævnet for Forsikring

8.

99148

Der står dog i BR 66 med mindre at bygningen på anden måde kan sikres mod løftning af frost, hvilket den har grundet terrændæk som tilbygning står på går ud til den sokkel som havemur var en del af. Sokkel på tilbygning er 60 cm fra som sokkel havemur som går 90 cm i dybden, som har været støbt sammen med tilbygningen, hvor der ikke har været løftning af frosten siden 1972 (50 år )

Det er FT ønske om isolering af sokkel, hvor FT selv har banket det betondæk væk som var en del af konstruktionen.

Men betondæk var en del af den konstruktion som kunne overholde krav i BR 66.

...

**Beskrivelse:** Betondæk som var støbt sammen med mur ca. 60 cm fra tilbygningens sokkel. Sokkel på tilbygning går ca. 65 cm i jorden og støbt mur går ca 1 m. i jord.

...

Beskrivelse: ur som er støbt sammen med sokkel på tilbygning, mur går 1 m. i jord og står ca. 60 cm fra sokkel på tilbygning FT har selv banket beton dæk som var en del af tilbygningen.

## 5. Vurdering af dækning

Mur som er støbt sammen med sokkel på tilbygning, mur går 1 m. i jord og står ca. 60 cm fra sokkel på tilbygning FT har selv banket beton dæk som var en del af tilbygningen. Jeg mener at forhold godt kunne opfylde krav i BR 66 som er gældende. BR 66 er gældende fordi byggetilladelsen er givet i 1971 og derfor ikke BR 72"

Af klagerens svar af 14/8 2022 på selskabets mail af 8/8 2022 fremgår bl.a.:

### "Taksator har oplyst følgende i forbindelse med hans besigtigelse:

Ved vurdering heraf tager vi udgangspunkt i, hvad I måtte forvente på baggrund af navnlig bygningens og bygningsdelens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Der er ikke konstateret nogle skader på bygningen grundet det anmeldte forhold. Jf. forsikringsbetingelserne pkt. er det en betingelse for dækning at det anmeldte opfylder skadebegrebet jf. betingelserne pkt. 4B. Ejendommen er overtaget i 2020, det anmeldte forhold omkring manglende fundament, har ikke medført nogen skader siden tilbygningen blev opført. Forsikringsbetingelserne for basisdækningen anses derfor ikke for værende opfyldt.

Med henvisning til ovenstående er forholdet omkring fundamentet er ikke omfattet af forsikringens basisdækning. Dette er faktisk forkert. Der er i tilstandsrapporten på side 8 af 19 angivet følgende under Ydervægge:

'K1 - Murværket har ved sammenbygningen mod sydvest en revne fra fundament til tagkant. Note: Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.'

At den byggesagkyndige, der har besigtiget huset og udfærdiget rapporten, ikke har været i stand til at ræsonnere sig frem til hvorfor sætningsskaden er fremkommet, er fuldt forståeligt. Men det ændrer ikke det faktum, at der var konstateret en sætningsskade i facaden og som med den nuværende viden, må formodes at være en direkte konsekvens af det mangelfulde og ulovlige fundament.

## Taksator har oplyst følgende i forbindelse med hans besigtigelse:

Ved besigtigelsen var der gravet ud mellem de 2 støbte fundamenter, det indvendige fundament (sokkel på tilbygning) er støbt ca. 65 – 70 cm ned ca. 60 cm ud fra dette er der støbt endnu et fundament, dette er støbt ca. 100 cm ned. Det støbte terrændæk fra tilbygningen er støbt ud under ydervæggen ind over det udvendige fundament. Ved besigtigelsen var betondækket banket væk. Der foreligger en del billeder på sagen.

Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres nogle skader grundet den/de støbte fundamenter og terrændæk.

## Basisdækning:

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. punkt 4 A-C i jeres forsikringsbetingelser.

...

## Udvidet dækning:

I har tegnet udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, jf. pkt. 21 A i jeres forsikringsbetingelser. Det står oplyst at tilbygningen er fra 1975. Byggetilladelsen er givet i 1971 med BR 1966 som værende det gældende bygningsreglement.

Taksator har oplyst at det udførte fundament er på 65 -70 cm. Det fundament der er støbt udenfor det bærende fundament, er støbt ned omkring 100 cm. Det terrændæk der er støbt i tilbygningen, er støbt ud til det "udvendige" fundament. Det støbte terrændæk har derfor været støbt ud over begge fundamenter.

Henset til BR66 står der følgende:

### **5.3. Fundamenter m. m.**

#### **5.3.1. Fundamenter.**

*Sik. 1.* Fundamenter skal i almindelighed være gennemgående og udføres med plan, vandret underside. Fundamenter skal føres til frostfri dybde. Dette gælder også for gennemgående understøtninger for ydervægge i forbindelse med pælefundering. Når ikke særlige jordbundsforhold eller klimatiske forhold begrunder en større dybde, kan 90 cm under færdigt terræn anses som frostfri dybde. Dersom bygningen på anden måde sikres mod løftning forårsaget af frost, kan bygningsmyndigheden tillade, at ovenstående krav lempes.

Tilbygningen er blevet opført i starten af 1970, der er ikke konstateret nogen skader grundet den fundament/konstruktionsløsning der er foretaget i perioden fra 1974 til 2022.

Det må derfor anses at bygningen grundet det yderste nedstøbte fundament til 100 cm har medført en sikring mod, at der kan ske løftning af det inderste fundament grundet frost. Det at selve terrændækket er udstøbt over begge fundamenter har medført en "lukket" konstruktion der ikke har været påvirket af den meget hårde frost der har været i nogle vintre siden 1970'erne.

Der er derfor tale om et fundament der opfylder funktionskravene i det gældende bygningsreglement fra 1966. Da fundamentet har sikret mod løftning grundet frost. Dette henset til at der ikke er sket nogen skader i de senest 48-50 år.

Med henvisning til ovenstående opfylder det/de udførte fundamenter krav jf. datidens gældende bygningsreglement fra 1966.

Det anmeldte fundament, anses med henvisning til ovenstående ikke at være ulovligt.  
Lad mig først og fremmest henlede opmærksomheden på bygningsreglementet fra 1966  
Kapitel 1, afsnit 1.1, stk 1:  
'Reglementet gælder for købstæderne og for landet uden for København og Frederiksberg.'  
Dette skyldes, som der også står i byggetilladelsen, at det gældende reglement for København og Frederiksberg var:  
'Byggelov for staden København' fra 1939.  
I §34 stk 4 i ovenstående byggelov står følgende:  
'Fundamentsklodsens Højde skal være mindst 1,5 gange Fremspringet.'  
Men dette er i tilfælde af en symmetrisk fundamentsklods og ikke en udvendig støttemur, som ingen bidrag har til fundamentets bæreevne. Men antager man alligevel dette som værende aktuelt vil fremspringet være fra center mur og til yderside af støttemuren, og så er afstanden nærmere 0,9 m, hvorfor dybden af fundamentet skulle være 1,35 m, og i tillæg være massiv beton, for at kunne sikre en tilstrækkelig trykspredning ned gennem betonet.  
stk 5 i ovenstående byggelov:  
'Fundamenter skal føres ned til frostfri dybde, d.v.s. ca 90 cm under terræn.'  
Her differentieres der ikke mellem forskellige typer fundament, men det angives blot at fundamenter skal føres 0,9 m u.t. hvilket dette fundament helt tydeligt ikke er.  
Læses §24 Bagmure, angives der at en bærende bagmur i 1 etage må regnes som en facademur, hvorfor kældervægge/fundamenter i beton kan laves 0,3 m brede. Der er hermed tale om et fundament der skal følge reglerne for fundamenter og føres de lovpligtige 0,9 m u.t.  
  
I tillæg så tillad mig at kommentere det uddrag der er brugt fra bygningsreglementet for 1966. I uddraget står der at læse følgende:  
'Fundamenter skal i almindelighed være gennemgående...'

...  
På billeder af fundamentet ses det tydeligt at det ikke er tilfældet. Dette betyder at der potentielt kan komme f.eks. rotter ind under huset da randfundamentet ikke er lukket.  
I tillæg er der i bygningsreglementet fra 1966 angivet at såfremt at fundamenterne ikke dimensioneres som anført i 5.3 skal man følge DS 415, Fundering 6. Læser man vejledningen til denne fra marts 1970, altså med gyldighed på byggetidspunktet står der angivet i afsnit 5.41 at frostfri dybde er 0,9 a 1,2 m, denne skildring er for fundamenter under en bygning og fritstående fundamenter. Dette betyder at det på byggetidspunktet var kendt at frostfri dybde for fritstående fundamenter er 1,2 m u.t. og altså ikke kun de ca. 1,0 m som støttemuren går ned.

Dertil kommer det faktum at en udvendig støttemur aldrig, i byggeteknisk sammenhæng, må betragtes som en del af et fundament. Dette skyldes at denne uforvarende kan blive fjernet og kompromittere bæreevnen af det rigtige fundament.  
Dette er særligt udtalt når der i grundlaget for byggetilladelsen ikke er angivet den specielle konstruktion med en udvendig støttemur, men i stedet blot er angivet et fundament der er ført ca. 1,0 m u.t. som vist på snit a-a i byggetilladelsen fra 1972.

#### Blot til information:

(Tillige er det et krav jf. betingelserne pkt. 21.A for den udvidet dækning, at der skal/kan søges om dispensation hos kommunen og at denne ikke kan opnås)

Det forholder sig sådan at kommuner rundt i landet jf. BR18 ikke længere skal byggesagsbehandle i forhold til konstruktioner. Denne sagsbehandling skal foretages af en certificeret statiker. Kommunen har derfor ikke mulighed for at give en dispensation for forholdet.

# Ankenævnet for Forsikring

11.

99148

Af selskabets mail til klageren af 16/11 2022 fremgår bl.a.:

"Udvidet dækning:

Du henviser først og fremmest til, at bygningen er opført jf. Byggelov for staden København fra 1939, og ikke BR66, som vi tidligere har henvist til.

Dette kan vi naturligvis ikke være uenige i, og beklager, at vi ikke tidligere har været opmærksomme herpå.

Din bemærkning vedr. kommunernes opgave i relation til byggesagsbehandling (behandling af dispensationsansøgning), er drøftet med Frida, og jeg skal hermed meddele, at der fortsat skal søges om dispensation jf. forsikringsbetingelserne.

Ved dispensationsansøgningen for behandling på ejerskifteforsikringen, skal der tages udgangspunkt i konstruktionerne på overtagelsestidspunktet, og ikke efter dine planlagte renoveringer.

Vi skal have en kopi af både ansøgningen såvel som kommunens tilbagemelding. Kan kommunen ikke behandle ansøgningen jf. din betragtning omkring ændringer i byggesagsbehandlingen efter BR18, må vi forholde os til dette, når vi har deres tilbagemelding og vejledning heromkring."

Af klagerens mail til selskabet af 16/11 2022 fremgår bl.a.:

"Som jeg læser min forsikringspolice er det ikke mig men FRIDA forsikring der skal søge dispensation i forhold til de ulovlige funderingsforhold, se nedenstående udklip:

Dækningen er betinget af, at du giver **FRIDA** fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og dispensationen ikke kan opnås.

Forholdet var i øvrigt også ulovligt på overtagelsestidspunktet.

At sagsbehandlingstiden nu nærmer sig 6 måneder og har overskredet 3 måneder for klagesagen alene og at der endnu ikke er søgt dispensation må derfor ene og alene bero på Frida forsikrings vurdering.

Jeg forventer at få en tilbagemelding på hvordan I hos ... og hos Frida forsikring forholder jer til ordlyden af ovenstående udklip fra policen.

I tillæg kan jeg informere om at jeg med mindre der foreligger en fyldestgørende og gennearbejdet sagsbehandling hvor man forholder sig til det faktum at fundamentet er tydeligt ulovligt som beskrevet i min klage over den tidligere afgørelse, senest på fredag den 18. november vil jeg lade sagen overgå til Ankenævnet for forsikringer."

Af "Byggelov af 1939 for Staden København med tilhørende ..." fastslås det bl.a.:

5. Fundamenter skal føres ned til frostfri Dybde, d.v. s. ca. 90 cm under Terræn, ved udvendige Kældergange, belagt med Beton o. lign., ca. 60 cm under Kældergangens Gulv. Under Muraabninger maa den lodrette Afstand fra Fundamentets Underside til Muraabningen ikke være mindre end Halvdelen af Muraabningens Bredde (jfr. nedenfor); et forsænket Fundament skal føres

mindst 60 cm til hver Side af den overliggende Muraabning. Undtagelse fra foranstaaende Bestemmelser kan indrømmes, hvor Omstændighederne taler derfor, navnlig ved mindre Bygninger.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

#### "4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

#### 21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/ udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

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

#### Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1962 med en tilbygning, der efter det oplyste er opført på baggrund af en byggetilladelse fra 1971 – den 1/12 2020. Selskabet har oplyst, at klageren den 31/5 2022 anmeldte, at "i forbindelse med at vores hus skal efterisoleres, er håndværkere gået i gang med at frigrave fundamentet. Da der bliver fjernet en støt-

temur mellem have og carport, viser det sig, at der ikke er et fundament under ydervæg i tilbygningen. I stedet er terrændæk støbt ud under facaden indtil det møder et fundament der er placeret 50-75 cm fra facaden". Klageren kræver, at selskabet skal dække "udbedringen af den manglende dybde under terræn på fundamentet på tilbygning udgør, da dette er i direkte strid med gældende lovgivning på opførelstidspunktet".

Klageren har anført, at "funktionskrav knytter sig til anvendelsen hvorfor de beregnes ved brug af karakteristiske laste, og kan for eksempel være nedbøjningen af et etagedæk eller den vandrette udbøjning af et gelænder". Kravet til fundamentsdybde er ikke et funktionskrav, men derimod et sikkerhedskrav. Klageren har anført, at "sikkerhedskrav er kendetegnet ved at de regnes i brudtilfældet, hvor man benytter regningsmæssige laster, det vil sige at man har ganget sikkerhedsfaktorer på. Kravet bygger på at fundamenter skal føres til frostfri dybde for at sikre dem mod at blive løftet, med risiko for at få bygningen til at slå revner og derved miste stabilitet med risiko for kollaps til følge". Hvad angår påstanden om, at der aldrig skulle være givet tilladelse til, at selskabet kunne søge om dispensation, har klageren henvist til korrespondancen med selskabet før sagens indbringelse for nævnet. Her skriver klageren til selskabet, at "som jeg læser min forsikringspolice er det ikke mig men FRIDA forsikring der skal søge dispensation i forhold til de ulovlige funderingsforhold". Klageren har anført, at "desforuden finder jeg det beskæmmende at alle mine spørgsmål i forhold til taksatorens vurdering af fundamentsdybden som værende "optil" 70 cm ikke bliver behandlet. Jeg har ved flere lejligheder spurgt i forhold til det konkrete tilfælde ud mod carport hvor fundamentsunderkant er i niveau med eksisterende flisebelægning, men har endnu ikke modtaget svar på dette".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand. Hvad angår den udvidede dækning har selskabet anført, at "som det fremgår af begge byggereglementer, er der ikke tale om et ufravigeligt krav om, at soklen skal udføres 90 cm under terræn" og at "derimod foreskrives i byggeloven fra 1939, at der alene ca., skal udføres 90 cm under terræn. I bygningsreglementet fra 1966 er der tale for en mulighed for lempelse af kravet, idet det er anført, 'Dersom bygningen på anden måde sik-

res mod løftning forårsaget af frost, kan bygningsmyndigheden tillade, at ovenstående krav lempes". Det er selskabets opfattelse, at der er tale om et funktionskrav i begge bygningsreglementer. Selskabet har anført, at "set i forhold til, at der siden etableringen af soklen for 50 år uden ikke er sket løftning forårsaget af frost eller andre skader, og soklen derfor på tidspunktet for besigtigelsen ikke var beskadiget, finder vi samlet, at funktionskravene i såvel byggeloven fra 1939 samt bygningsreglementet fra 1966 som værende overholdt" og at "sammenholdt med, at klager heller ikke har givet FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og ikke fremlagt dokumentation på, at dispensationen ikke kan opnås, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke udgør en ulovlig bygningsindretning jf. vilkårenes pkt. 21A."

## Basisdækningen

Nævnet bemærker indledningsvist, 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 klageren ikke har bevist, at den omstændighed at fundamentet alene er ført 65-70 cm under terræn på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand.

## Udvidet dækning

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at lovligheden af tilbygningens fundament skal bedømmes efter "Byggelov af 1939 for Staden København med tilhørende...". Det fastslås i § 34, stk. 5, at "fundamenter skal føres ned til frostfri dybde, d.v.s. ca 90 cm under terræn", og at der er mulighed for at dispensere fra bestemmelsen navnlig ved mindre bygninger.

Nævnet finder videre at måtte lægge til grund, at det er konstateret, at tilbygningens fundament langs den sydlige facade og muligvis også under de to øvrige facader er ført maksimalt 70 cm. under terræn. I overensstemmelse med det, som klageren har anført i brev af 14/8 2022 til selskabet, lægger nævnet til grund, at den omstændighed, at der er et fundament på grunden ca. 60 cm fra tilbygningen, ikke har betydning for om tilbygningens fundament er lovligt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at den del af tilbygningens fundament, der er kun er ført op til ca. 70 cm under terræn er ulovligt. Selskabet skal derfor dække udbedringsomkostningerne, der er forbundet med at lovliggøre forholdet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at bestemmelsen er objektiveret, og at det spillerum, der er angivet ved brug af ordet "ca." ikke er foreneligt med en afvigelse af normen på mere end 20 %.

Spørgsmålet er herefter om bestemmelsen i forsikringsbetingelserne om, at "Det er en betingelse for dækning, at du giver **FRIDA** fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås." kan føre til andet resultat.

Klageren har bl.a. anført, at det følger af BR 18, at kommunen ikke længere skal byggesagsbehandle i forhold til konstruktioner, at sagsbehandlingen skal foretages af en certificeret statiker, og at kommunen derfor ikke har mulighed for at give dispensation for forholdet. Klageren har også anført, at det ifølge forsikringsbetingelserne er selskabet, der skal søge om dispensation, at selskabet ikke har bedt klageren om fuldmagt til at søge dispensation, og at selskabet endnu ikke har indgivet dispensationsansøgning, uagtet at forholdet blev anmeldt til selskabet i maj 2022.

Selskabet har heroverfor henvist til, at klageren ikke har søgt dispensation eller har givet selskabet fuldmagt til at søge dispensation.

Som forsikringsbetingelserne er formuleret, finder nævnet, at det er selskabet, der skal sørge for at indhente fuldmagt til ansøgning om dispensation fra forsikrede, når forsikrede har bevist, at en bygningsdel er omfattet af forsikringens ulovlighedsdækning. Under forudsætning af, at forsikrede giver den fornødne fuldmagt, er det herefter selskabet, der skal bevise, at der kan

# Ankenævnet for Forsikring

16.

99148

dispenseres fra ulovligheden, for at forsikrede mister sit krav i henhold til ulovlighedsdækningen.

Nævnet må lægge til grund, at klageren ikke har afvist at give en sådan fuldmagt, og at det beror på selskabets forhold, at en sådan fuldmagt ikke er indhentet. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet ikke har bevist, at der vil kunne opnå dispensation for forholdet.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Domus Forsikring A/S, V/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at de steder, hvor tilbygningens funderingsdybde er under ca. 70 cm er fundamentet ulovligt, og yde dækning til udbedring af forholdet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen  
formand