

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. september 2024 blev i sag nr. 99442:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I brev af 28/2 2023 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hermed fremsender jeg på vegne af [klageren], som jeg repræsenterer, klage over Gjensidige Forsikrings klageansvarlige enheds afslag på dækning af udbedringsomkostninger i forbindelse med opståede revner i gulv og vægge.

Afslaget medsendes som **Bilag 1**.

1. Sagens fakta

Forsikringstagerne købte ejendommen beliggende ..., med overtagelsesdag den 1. juli 2017.

Tilstandsrapport vedrørende ..., medsendes som **Bilag 2**, og policen for den tegnede ejerskifteforsikring som **Bilag 3**.

Den 3. august 2020 konstaterer forsikringstager nogle revner i gulv og vægge i et betydeligt omfang på ejendommen. Forsikringstager anmelder samme dag revnerne til ejerskifteforsikringen, Gjensidige Forsikring.

Anmeldelsen medsendes som **Bilag 4**. Gjensidige Forsikring meddelte afslag på dækning den 25. februar 2021. Afslaget medsendes som **Bilag 5**.

På vegne af forsikringstagerne anmodede jeg den 30. juni 2021 forsikringsselskabet om at revurdere afgørelsen. Anmodningen medsendes som **Bilag 6**. Gjensidige Forsikring meddeler den 8. oktober 2021, at de fastholder afvisningen. Dette afslag medsendes som **Bilag 7**.

På vegne af forsikringstagerne påklagede jeg herefter afslaget til Den Klageansvarlige Enhed hos Gjensidige Forsikring den 13. september 2022. Klagen medsendes som **Bilag 8**. Den 9. januar 2023 sender jeg en opfølgende mail til min klage med tilhørende bilag. Bilaget består af et dokument med billeder af nye revner og udvikling af revner. Denne mail medsendes som **Bilag 9** og bilaget med billederne medsendes som **Bilag 10**. Den 22. januar 2023 modtager jeg afgørelse fra Den Klageansvarlige Enhed, som fastholder afvisningen af at dække forholdet. Dette er afgørelsen, der er medsendt som **Bilag 1**.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt Gjensidige Forsikring har pligt til at dække skaderne i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

1.1 Besigtigelserne

Forsikringsselskabet har besigtiget ejendommen to gange. Den første besigtigelse fandt sted den 10. september 2020. Denne besigtigelse blev foretaget af [firma 1]. Den næste besigtigelse blev foretaget den 20. oktober 2020, denne gang af forsikringsselskabets egen taksator.

På baggrund af besigtigelsen den 20. oktober 2020 besluttes det, at der skal foretages geotekniske undersøgelser af ejendommen. [Geoteknisk firma] udførte de geotekniske undersøgelser den 21. januar 2021. Rapporten med undersøgelsens resultater medsendes som **Bilag 11**.

2. [Geoteknisk firmas] undersøgelser

Det fremgår af [geoteknisk firmas] vurdering (se **Bilag 11**), at der vil være behov for øget vedligeholdelse på ejendommen. Dette behov skyldes, at der er fejl ved ejendommens fundamentering. Behovet for øget vedligehold overstiger langt de forventninger, som må påregnes på baggrund af tilstandsrapportens bemærkninger vedrørende revne 6, 7 og 8 (se **Bilag 4**). Der er netop behov for øget vedligehold eller andre forebyggende foranstaltninger, for at undgå frostsprængninger og fugt-indtrængen, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade.

Det fastholdes derfor af klager, at der er tale om en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

Supplerende kan oplyses, at [geoteknisk firmas] vurdering under 4.1, 4.2, 4.3 og 5, om at der er 'fejl ved ejendommens fundamentering', tillige anfører, at der er tale om fejl, idet *'fundamentet ikke (er) ført ned på bæredygtige aflejringer ved forhold som i boring G1, men er funderet på 1,2 m vekslende ler- og sandfyld.'*

Dette gælder også krybekælderen, der

'må forventes at være funderet på fyld, ud fra de trufne jordbundsforhold i den nærtliggende boring G1 og G3.'

Om årsagerne anføres til revnerne, anføres under 4.2:

'Vi vurderer, at årsagen til revnerne skyldes en kombination af, at der er sand- og lerfyld i varierende tykkelse under fundamenterne, samt at fundamenterne lokalt er ført til stor dybde som ved gravning G3. eventuelt med manglende aftrapning af fundamentet.'

Om revnerne i væggene i krybekanalene, anføres

*'Vi vurderer, at revnerne i væggene i krybekanalene sandsynligvis skyldes, at krybekanalene er **funderet på varierende fyldmægtigheder, og at der dermed er opstået differenssætninger med deraf følgende revnedannelser.**'*

Samlet vurderer [geoteknisk firma] under 4.3, at

*'fyldlagene under fundamentsunderkant fortsat (vil) give anledning til små deformationer som følge af **krybning af fyldlagene.**'*

Under 5., anbefalingen, anføres

*'Der kan således være **behov for øget vedligeholdelse.**'*

Da der er behov for øget vedligeholdelse, er der tale om en skade i henhold til ejerskifteforsikringen.

3. Gjensidige Forsikrings begrundelse for afslag

Gjensidige Forsikring afviser at dække skaderne. Forsikringsselskabet begrundet sit afslag af den 8. september 2021 og den 22. januar 2023 ved at henvise til, at revnerne ikke lever op til 'skadesbegrebet' i forsikringsbetingelserne.

...

4. Klagers anbringender

Det afgørende i relation til spørgsmålet om der er tale om en forsikringsberettiget skade er, om der 'kun' er tale om behov for øget vedligeholdelse som Gjensidige Forsikring anfører i sin begrundelse for afslag, eller om der er behov for øget vedligeholdelse, herunder for udbedring af den ustabilitet, der kan henføres til fejlene ved fundamenteringen, som fremhæves af [geoteknisk firma].

Til støtte for, at der er behov for øget vedligeholdelse og efterfundering kan der henvises til, at den efterfølgende udvikling viser, at ejendommen tydeligt er 'i bevægelse'. Huset er ikke stabilt, og der kommer vedvarende nye revner. Senest er der kommet en ny revne på en væg i endnu et rum, hvor der ved indflytning blev sat glasfilt op, samt en ny revne i stuen ved klaveret, hvor væggen er finpudset ved indflytning. Nu er glasfiltet og den pudsede væg revnet. Billederne af de to revner medsendes som **Bilag 12**.

Der er således tydelige indikatorer på, at huset bevæger sig ud over det forventelige, angiveligt på grund af sætningsgivende jordbundsforhold, som der ved opførelsen ikke er kompenseret håndværksmæssigt korrekt for.

Forsikringstagers egne håndværkere afviser, at der er nogen som helst årsagssammenhæng mellem de konstaterede revner og den i forbindelse med en tidligere forsikringssag etablerede forhøjelse af murkronen. Den etablerede forhøjelse skal husets konstruktion kunne holde til uden fornyet sætning.

5. Mulige udbedringsomkostninger

Taksator fra Gjensidige Forsikring var i sin tid ude og besigtige skaden. Han fremkom ikke med et bud på omkostningerne ved en eventuel udbedring af konstruktionsfejlen.

Følgelig har min klient indhentet et uforpligtende tilbud herpå. Tilbuddet omfatter en anslået stabilisering af et afgrænset område på ca. 25,0 meter randfundament og fundament under skorsten, samt ca. 45,0 m² gulvkonstruktion, fra underkant fundament og gulvkonstruktion, til 2,5 meter under terræn. Prisen på udbedring heraf udgør 297.500,00 kr. (inkl. moms.)

Tilbuddet medsendes som **Bilag 13**.

Der må formentlig tilvejebringes mere viden om skadesomfanget og måske yderligere undersøgelser før et endeligt tilbud på udbedring kan indhentes.

6. Afsluttende

Det kan på baggrund af min overordnede beskrivelse af hændelsesforløbet konstateres, at det ikke er muligt at komme til enighed med Gjensidige Forsikring. Det fastholdes, at der er tale om et forhold omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Ankenævnet for Forsikring anmodes derfor om at tage stilling til, hvorvidt Gjensidige Forsikring som ejerskifteforsikring er forpligtet til at dække skaderne."

Selskabet har den 1/9 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysninger om ejendommen

Bygningen er et enfamilieshus opført i 1962. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 8. december 2016 (bilag 2) og tegner basis ejerskifteforsikring for en 5 års periode pr. 1. juli 2017 med udløb 1. juli 2022 (bilag 3). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilag A).

Sagsforløb

Som supplement til sagsforløb i klageskrift henviser vi til sagsforløbet i svar af 22. januar 2023 fra Klageansvarlig Enhed (bilag 1), men også svaret i helhed.

Ved indbringelse af klagen for Ankenævnet for Forsikring har vi foretaget genbesigtigelse af ejendommen ved ekstern ingeniørrådgiver (ingeniør ...) samt seniortaksator (...), som hver især har udarbejdet uafhængigt notat.

Hverken ekstern ingeniørrådgiver eller seniortaksator afdækker dækningsberettigende forhold, jf. notater i bilag B og C.

For god ordens skyld skal vi bemærke, at Seniortaksator i sit notat (bilag C) omtaler en udbøjning/sveg i facade/bagmur mod øst. Udbøjningen/sveget er størst omkring overkant af vindue, hvorfor der ikke umiddelbart er byggeteknik grundlag for at henføre forholdet til bygningens funderinger. Af den grund og da ejerskifteforsikringens dækning er ophørt, at vi ikke foretager nærmere undersøgelser eller forhold os yderligere til det konstaterede.

Umiddelbart antager vi, at forholdet omkring loftbeklædning (bilag 10) må henføres til dette forhold, som muligt skal henføres til murkronens øget last.

Vores vurdering

Vi forstår, at klagen angår de revner, som klager har anmeldt ved sagens bilag 4:

Revner nr. 1 – 4 i gulv i bryggers under korkgulv og krybekanal
Revne nr. 5 i kammer/værelse mod østfacade
Revner nr. 6 – 8 udvendigt ved tidligere skorsten, børneværelse og vindue ved soveværelse

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper er det klager, som skal dokumentere eller på anden måde sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Bygningen

Bygningen er opført i 1962 med byggetilladelse fra 1959. På baggrund af byggesagens oplysninger kan vi udlede, at bygningens formur er udført i blanke håndstrøjet mursten og bagmur er udført i betonelementer, jf. den gældende byggeskik på opførelstidspunktet. Vi forstår, at bygningens facader er pudset, som de fremstår i dag.

Tilstandstandrapporten (bilag 2) beskriver bl.a. i punkt 2.1 om Facader/gavle, at:

'Murværk ved vinduesåbninger og døråbninger mod øst og vest har revnedannelse. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.'

Og

'Der er revnedannelser i murværk mod nord og øst. Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet, Se. Pkt. 4.2.'

I punkt 4.2 om sokkel anmærkes:

'Der er revner i sokkel mod nord ved muråbning samt mod øst ved vinduesåbninger. Revnerne går videre op i facaden.'

Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes mindre bevægelser.'

Endelig anmærker punkt 8.1 om indvendige vægge:

'Der er revnedannelser og løst puds ved dør i bryggers'

Note: Skaden er af mindre omfang.' Vi skal specielt henvise til ovenstående note til pkt. 4.2, hvor det afslutningsvis bemærkes, at der må forventes mindre fortsatte bevægelser.'

Der foreligger ikke oplysninger eller dokumentation for, at de i tilstandsrapporten omtalte forhold er udbedret efter klagers overtagelse af ejendommen. Klager advokat oplyser, at klager løbende har udbedret revner på bygningen, men som nævnt er der ikke fremlagt nærmere oplysninger eller

dokumentation herfor, heller ikke i forhold til om den udbedring, som er udført, er foretaget håndværksmæssigt korrekt.

Vi er ikke i forbindelse med tidligere skader eller ved vores efterfølgende tilstedeværelse på ejendommen blevet præsenteret for skadeudvikling i revnebillede eller lignende forud for klagers anmeldelse i 2020 (bilag 4).

Efter klagers overtagelse af bygningen den 1. juli 2017 har klager renoveret tagkonstruktionen samt

tagbelægningen i 2018, i hvilken forbindelse der blev konstateret og udbedret svampeskade (forhold herom er tidligere behandlet ved Ankenævnet 95268/95269).

Ved renoveringen øgede klager isoleringsmængden i tagkonstruktionen fra 100 mm til 300 mm. På grund af den øgede isoleringsmængde blev bygningens eksisterende murkrone forhøjet, hvorved ejendommens arkitektoniske udtryk blev bevaret. Murkronen blev antagelig forhøjet med hvad der svarer til fire murstensskift, hertil opskalering af selve tagkonstruktionen.

Vi forstår, at der ikke er udført statiske beregninger og/eller geotekniske undersøgelser i forbindelse med ændringen af tagkonstruktionen og dennes last. Sagens tidligere taksator (ingeniør ...) har vurderet, at alene lasten fra den ændrede murkrone har medført en merlast på fundament svarende til 150 kg. pr. løbende meter.

Hertil kommer lasten fra den kraftigere tagkonstruktion, hvis last vi ikke kan skønne.

Vi kan herefter konstatere, at der i klagers ejertid er tilført bygningens fundament en betydelig merlast.

Geoteknisk undersøgelse ([geoteknisk firma], bilag 11)

I forbindelse med klagers anmeldelse rekvirerede taksator geoteknisk undersøgelse.

Undersøgelsen omfattede tre gravninger med korte håndboringer, en boring med borerig samt et lukket nivellement. Derudover blev der udført revneregistrering.

Undersøgelsen konkluderer, at henset til husets alder, som var 55 år på overtagelsestidspunktet i 2017, er de primære konsolideringssætninger fra selve opførelsen af ejendommen overstået på nuværende tidspunkt, men at merbelastningen fra den forhøjede murkrone og den nye tagkonstruktion fra 2018 har startet processen med konsolideringssætninger igen (side 1, afsnit 4).

Det anføres videre, at fyldlagene under fundaments underkant fortsat vil give anledning til små deformationer som følge af krybning og organisk omdannelse (side 1, afsnit 4).

Endelig anføres det, at over en 50-årig periode skønnes det, at for forhold som truffet i boringen ved det nordøstlige hjørne, vil fremtidige restsætninger udgøre 0-10 mm, og det ikke kan udelukkes, at der fremover vil forekomme mindre revner med behov for øget vedligeholdelse (side 1, afsnit 5).

Vi kan herefter udlede, at den geotekniske undersøgelse angiver, at funderingsforholdene på undersøgelsestidspunktet var i ro, da de primære sætninger var overstået. Undersøgelsen viser videre, at det er lasten fra den nye tagkonstruktion, som klager har udført i sin ejertid, der har startet processen med konsolideringssætninger på ny.

Notat fra ekstern ingeniørrådgiver (bilag B)

Den eksterne ingeniørrådgiver har gennemgået sagens oplysninger, herunder den geotekniske rapport samt ejendommens byggetekniske tegninger, ligesom der er gennemført besigtigelse på adressen (grundigheden af besigtigelsen er beskrevet i bilag C).

På den baggrund konkluderer ekstern ingeniørrådgiver:

'[Ekstern ingeniørfirma] er enig i ovennævnte beskrivelse/vurdering fra [geoteknisk firma]. Det er vores vurdering, at den hævede murkrone har sat gang i et nyt sætningsforløb af de registrerede fyldelag under fundamenterne.'

Vi noterer os yderligere, at ekstern ingeniørrådgiver har foretaget en fotosammenligning af klagers fotos fra anmeldelsen i 2020 (bilag 4) med fotos optaget ved den geotekniske undersøgelse i 2021 (bilag 11) samt ved egen besigtigelse i 2023. På baggrund af sammenligningen konkluderer ekstern rådgiver, at der alene kan konstateres en meget lille eller begrænset tilvækst i registrerede revner.

Notat fra Seniortaksator (bilag C)

Seniortaksator foretog besigtigelse samtidig med ekstern ingeniørrådgiver.

Sagens oplysninger sammenholdt med aktuelle observationer giver heller ikke seniortaksator grundlag for anden vurdering end at nyttilkomne revner må henføres til den øgede last fra tagkonstruktionen.

Vi bemærker, at seniortaksators anfører om ændringen af den eksisterende tagkonstruktion:

'Som projektet ligger dokumenteret, er der ikke taget højde for, hvordan den nye tagkonstruktion herunder den forhøjede murkrone ville påvirke den eksisterende konstruktion bl.a. murværk (Faccader/bagmur) samt fundament.'

Om selve funderingen og bygningen med ændringer anfører seniortaksator (side 1, 3. sidste afsnit ff.):

'Vi skal ikke afvise, at bygningen stedvis er funderet på sætningsgivende lag, men alderen taget i betragtning har det konsolideret sig, hvorved skal forstås, at de sætningsgivende lag har fundet et stabilt leje ud fra den vægt, som den oprindelige bygning over tid har påvirket med.'

Det betyder, at funderingen på tidspunktet for kundens overtagelse ikke indebar nogen risiko for yderligere skade, hvis bygningen forblev, som den oprindeligt blev opført.

Der var således ikke en skade eller et forhold, der indebar en nærliggende risiko herfor, på tidspunktet for kundens overtagelse af ejendommen.

Årsagen, som på ny igangsætter en konsolidering af de registrerede fyldlag, er først tilføjet bygningen efter overtagelsen og dermed er de nye bevægelser og sætningsskader ejerskifteforsikringen uvedkommende, eftersom det er kundens valg om en ændret konstruktion, som har nødvendiggjort forandringerne og ikke den blotte udbedring af den dækningsberettigende skade ved tagkonstruktionen.'

Vi må herefter konstatere, at Seniortaksator heller ikke afdækker dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand, men ligeledes tiltræder konklusionen i den geotekniske undersøgelse, at det er den tilføjede last fra murkronen og tagkonstruktionen i 2018, som har igangsat en ny konsolidering med nye bevægelser og sætninger.

Vores konklusion

Sammenfattende for klagen, må vi anføre, at vi som ejerskifteforsikring skal forholde os til hvorvidt det anmeldte opfylder betingelserne for dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsaftalen i det hele.

Som Seniortaksator også anfører i sit notat, skal vi ikke afvise, at ejendommen stedvist er funderet på sætningsgivende lag, bl.a. kan vi konstatere, at den geotekniske undersøgelse viser, at fundamentet i boring G1 ikke er ført til bæredygtige aflejringer.

Boring G1 er udført ved det nordøstlige hjørne af bygningen, hvor der jævnfør tilstandsrapporten allerede i december 2016 blev konstateret sætnings-skader, som af den bygnings-sagkyndige blev skønnet til at kunne give nye bevægelsesrevner, jf. anmærkninger i tilstandsrapporten.

På baggrund af konklusionen i den geotekniske rapport, må vi konstatere, at de faktiske funderingsforhold i klagers ejertid ikke har ført til væsentlige revnedannelser, som afviger fra, hvad der kan forventes på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapport for ejendommen, jf. også forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

I den forbindelse skal vi bemærke, at revner nr. 1 - 4 i bryggers blev anmeldte 3 år efter klagers overtagelse af ejendommen. Der er ikke i perioden anmeldt anden skade på gulvet i bryggers.

Vi må derfor ligge til grund, at revnerne først er afdækket, da gulvbelægning af korkfliser er fjernet.

I det omfang disse revner har været tilstedet på tidspunktet for ejendommens overtagelse, må vi konstatere, at revnerne på bryggersgulvet/krybekanal ikke har haft nogen nævneværdig indflydelse på brugbarheden af gulvet/bryggersrummet eller bygningen i øvrigt, hvorfor forholdet ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

For de øvrige revner nr. 5 (værelse) og 6 – 8 (formur) er det vores opfattelse, at forholdene til dels er anmærket i tilstandsrapporten, som anført tidligere, dels må henføres til de udførte ændringer på murkrone og tagkonstruktion, som klager har iværksat efter overtagelsen.

Det fremgår af den geoteknisk rapport (side 1, 4. afsnit) at geoteknikerne har sammenholdt husets alder med de afdækkede jordbundsforhold og på den baggrund konkluderet, at de primære konsolideringssætninger fra selve opførelsen var ophørt på undersøgelsestidspunktet, og konkluderer også i samme moment, at merbelastningen fra den forhøjede murkrone og den nye tagkonstruktion kan have startet processen på ny.

Det er herefter vores opfattelse, at klagers ikke har godtgjort, at revne nr. 5 (værelse) og 6 – 8 (formur) skal henføres til de eksisterende funderings- og lastforhold på tidspunktet for overtagelsen i 2017, men derimod synes det, at forholdene skal henføres den tilført last af murkrone og tagkonstruktion i 2018.

Vi bemærker i øvrigt, at de pågældende revner ikke har medført indtrængende fugt/vand eller anden bygningsbeskadigelse, ligesom der ikke foreligger anden dokumentation for, at de konstaterede revner har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang – heller ikke i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

De fremlagt billeder af facade med fugtaftegninger er efter vores opfattelse sædvanlig for en ejendom af den karakter, som er opført uden udhæng og med pudset facade, som i sig selv medføre et øget vedligeholdelsesbehov.

Vi noterer os, at den geotekniske rapport angiver, at der kan ske udløsning af restsætninger fra 0 mm til 10 mm over de næste 50 år. Det er vores opfattelse, at dette er vurderet på baggrund af ejendommens aktuelle last med ny murkrone og tagbelægning. Uanset dette, er restsætninger i denne størrelsesorden under alle omstændigheder ikke udtryk for 'nærliggende risiko for skade' i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 og derfor heller ikke udtryk for dækningsberettigende skade.

Klagers advokat gør gældende, at det forhold, at den geotekniske rapport angiver, at funderingsforholdene antagelig vil medføre en 'øget vedligeholdelse' er ejerskifteforsikringens skadebegreb opfyldt og der i øvrigt er risiko for skade i form af frostsprængning og fugt indtrængen.

Vi kan ikke tiltræde disse betragtninger. Mulige restsætninger i størrelsen 0 – 10 mm over 50 år opfylder ikke i sig selv skadebegrebet og kan heller ikke i sig selv konstituere et øget vedligeholdelsesbehov.

Derudover er klager med anmærkningerne om forholdene i tilstandsrapporten orienteret om, at der fortsat vil være bevægelse, hvorfor klager har været orienteret om en øget vedligeholdelse – en vedligeholdelse som kan forventes at blive mere omfattende, som følge af den last der er tilført ejendommen i klagers ejertid.

Det er vores opfattelse, at en 'øget vedligeholdelse' efter omstændighederne kan opfylde ejerskifteforsikringens skadebegreb, hvis forholdene medfører, at ejendommen faktisk og konkret er væsentligt mere vedligeholdelseskrevende end hvad der er sædvanligt for en tilsvarende intakt bygning af samme alder i almindelige god vedligeholdelsesstand, jf. ex. 96838 (bilag D). Dette synes imidlertid ikke at være tilfældet for klagers ejendom.

Stabilisering, jf. tilbud fra [firma 2]

Først skal vi bemærke, at når der ikke er tale om dækningsberettigende forhold, forholder vi os ikke mulig udbedring, om evt. anføre udbedring er relevant og med rette omfang.

I den aktuelle sag har vi således heller ikke forholdt os til om stabilisering er nødvendig/påkrævet som følge af øget last i 2018.

Det konkrete tilbud synes ikke et bero på et forstærkningsprojekt og vi må derfor konstatere, at det tilsyneladende alene er klager, som har aftalt den dybde og den længde, som der er givet stabiliseringstilbud for, herunder gulve.

For gulve noterer vi os, at der er regnet med stabilisering af 45 m² gulve, uanset at der alene er konstateret en revne i et etagedæk (bryggers), og ingen oplysninger om differenssætninger omkring revnen og deraf skader i den færdige belægning, som i øvrigt skønnes at være fra bygningens opførelse.

Der er heller ikke påvist skævheder eller fysiske skader ved andre gulve, som kan tilskrives sætninger i terrændækket.

Herudover er der regnet med stabilisering af 25 meter randfundament, hvor facade mod øst jævnfør tegning fra byggesagen er 10,5 meter og facade mod nord er 5,5 meter, når der trækkes fra for de fritstående mure ud mod opholdsgård og ankomstgård.

Det betyder, at der er regnet med stabilisering af ca. 9 meter mere fundament, end der er mod nord og øst til sammen.

Umiddelbart er det vores opfattelse, at ejendommens historik og det aktuelle skadebillede ikke i sig selv synes at kunne begrunde forstærkning."

Klagerens repræsentant har i brev af 26/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"1. Skadesbegrebet ifølge mindstedækningsbekendtgørelsen

Vi anerkender, at revnerne først er opdaget efter at gulvbelægningen i bryggers er fjernet.

Det bestrides imidlertid, at revnerne ikke er udtryk for en skade efter betingelserne i aftalen om ejerskifteforsikring.

Aftaler om ejerskifteforsikringer er underlagt lov om forsikringsaftaler og mindstedækningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 13 af 12/1-2012).

Følgende fremgår af mindstedækningsbekendtgørelsens § 1, nr. 1, 1. pkt.:

'Tilbuddet skal indeholde vilkår om dækningsomfanget, der medfører mindst samme dækning som de vilkår, der er anført i bilag 1 til denne bekendtgørelse.'

I Gjensidige Forsikrings høringsvar til forsikringsankenævnet fremgår det af side 5 vedrørende revnerne (nr. 1-4) i bryggers, at

*'I det omfang disse revner har været til stede på tidspunktet for ejendommens overtagelse, må vi konstatere, at revnerne på bryggersgulvet/krybekanal **ikke har haft nogen nævneværdig indflydelse på brugbarheden** af gulvet/bryggersrummet eller bygningen i øvrigt, hvorfor forholdet ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3.'*

Det forhold, at revnerne ikke har haft 'nævneværdig indflydelse på brugbarheden' er ikke tilstrækkelig begrundelse til ikke at dække forholdet. En revne er en skade uanset om den påvirker brugbarheden af bygningen. Til gengæld er det tilstrækkeligt, at der er tale om revnedannelse, 'der nedsætter bygningens værdi', jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra c.

Ifølge mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra c, skal ejerskifteforsikringen dække:

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, **revnedannelse**, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'

Det er ligeledes ikke kun en *bygningens brugbarhed*, der behøver at være påvirket af en skade, for at opfylde 'skadesbegrebet' i mindstedækningsbekendtgørelsen. Det forhold, at *bygningens værdi* er nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, er i sig selv nok til at udløse forsikringsdækning.

Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom, 1. udgave, 2010, side 395, udtaler følgende om skadesbegrebet i mindstedækningsbekendtgørelsen:

'Hvis dette skadesbegreb ikke var fuldt ud så dækkende, som mangelsbegrebet i aftalen med sælgeren, ville køberen være 'retsløs' i tilfælde, hvor defekter ved ejendommen ikke er 'skader', idet køberen ikke kan rette krav mod nogen i anledning heraf.'

Vender vi tilbage til mindstedækningsbekendtgørelsens § 1, nr. 1, sidste pkt., fremgår følgende:

'Der kan dog på grundlag af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport eller elinstallationsrapport tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.'

Det fremgår af side 6 i tilstandsrapporten, at

'Gulve under fast udlagt belægning i bryggers er ikke besigtiget.'

Tilstandsrapporten vedrører alene visuelle forhold. Det er ikke meningen, at den bygningssagkyndige skal forholde sig til forhold, der ikke er synlige. Formålet med en ejerskifteforsikring er netop at dække skjulte fysiske mangler, som køberen ikke kan se ved almindelig agtpågivenhed. Det kan derfor ikke tillægges betydning, at det i tilstandsrapporten angives, at gulv, der befinder sig under *'fast udlagt belægning'*, ikke er besigtiget. Den bygningssagkyndige må ikke foretage destruktive indgreb. Forsikringen har heller ikke taget forbehold herom.

Den bygningssagkyndige anfører ingen bemærkninger til gulvet i bryggers i tilstandsrapporten (side 9) under pkt. 6. *'Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)'*. Det er alene gulvbelægningen i gæstetoilettet/bad, den bygningssagkyndige anfører bemærkninger til.

I sælgeroplysningsskemaet i af tilstandsrapporten, side 16 (pkt. 9.2) spørges sælger, om sælger har kendskab til løse og/eller revnede fliser på gulv i vådrum (herunder bryggers). Her har sælger afkrydset i feltet *'Nej'*.

Der har således ikke været oplysninger om revnerne i gulvet i bryggers i tilstandsrapporten.

Der fremgår i øvrigt ingen konkrete forbehold i forsikringsselskabets forsikringsbetingelser om gulv i bryggers.

Gjensidige Forsikring kan derfor ikke afvise at dække forholdet med henvisning til, at *'forholdet ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand'*. Ejerskifteforsikringen kan ikke fravige skadesbegrebet ifølge minimumsdækningen.

Det fastholdes derfor, at revnerne i bryggersgulvet udgør en dækningsberettiget skade.

2. Øget behov for vedligeholdelse opfylder skadesbegrebet

Ifølge Gjensidige Forsikrings høringssvar til forsikringsankenævnet (side 5), er det forsikringsselskabets opfattelse, at

*'klager ikke har godtgjort, at revne nr. 5 (værelse) og 6-8 (formur) skal henføres til de eksisterende funderings- og lastforhold på tidspunktet for overtagelsen i 2017, men derimod synes det, at **forholdene skal henføres den tilførte last af murkrone og tagkonstruktion i 2018.**'*

Det bestrides, at revnerne hænger sammen med forhøjelsen af murkronen og tagkonstruktionen. Muren er dimensioneret således, at muren skal kunne tåle lasten fra den forhøjede murkrone og tagkonstruktion.

Gjensidige Forsikring oplyser på baggrund af den geotekniske rapport, at den angivne merbelastning kan have startet sætningerne på ny. Hermed afvises ikke at der også kan være andre muligheder.

Ifølge Gjensidige Forsikrings høringssvar (side 5), har revnerne

'ikke medført indtrængende fugt/vand eller anden bygningsbeskadigelse, ligesom der ikke foreligger anden dokumentation for, at de konstaterede revner har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang – heller ikke i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.'

Gjensidige Forsikring argumenterer igen i strid med definitionen af 'skade' i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1, nr. 2, litra c, som er gennemgået vedrørende revnerne i brygersgulvet ovenfor.

Ifølge mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra c, skal ejerskifteforsikringen dække:

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'

Revnerne medfører et øget behov for vedligeholdelse for at udbedre og forbygge yderligere revnedannelse. Hvis ikke revnerne udbedres og yderligere revnedannelse afhjælpes er der nærliggende risiko for skade. Følgelig er revnerne omfattet af definitionen af 'nærliggende risiko for skader'. Revnerne udgør derfor et dækningsberettiget forhold ifølge mindstedækningsbekendtgørelsen.

Forsikringsselskabet kan, som allerede anført, ikke fravige mindstedækningsbekendtgørelsen ved at omfortolke skadesbegrebet, således at forsikringen ændrer karakter fra en ejerskifteforsikring til en ulykkesforsikring.

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

99442

På det grundlag fastholdes det fremsatte krav om forsikringsdækning.

Klager afventer på nuværende tidspunkt en ingeniørerklæring vedrørende revnerne. Sagen bedes afvente erklæringens fremkomst."

Nævnet har fået forelagt indlæg fra selskabet den 18/10 2023. Klagerens repræsentant har i brev af 10/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"1. Skadesbegrebet

Som forsikringsselskabet anfører i seniortaksators bemærkninger i Bilag E, er revnedannelse en 'skade', hvis

'forholdet nedsætter bygningens værdi (byggetekniske værdi) eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.'

Herefter henvises der til en tidligere sag, som Ankenævnet for Forsikring har afgjort, hvorefter *'Hvad angik et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, var det nævnets opfattelse, at der med begrebet 'ejendommens værdi' i forsikringens skadesdefinitiones forstand først og fremmest var ment ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi.'*

I replik af den 26. september 2023 anfører vi, at *bygningens værdi* er nedsat. Hermed menes, at både den byggetekniske værdi og den økonomiske værdi anses for nedsat, idet der er behov for øget vedligeholdelse og idet hele bygningens fundament er svækket og at bæreevnen dermed på sigt bliver problematisk.

2. Minimumsbekendtgørelsens Bilag 3

Forsikringsselskabets seniortaksator henviser i Bilag E til et eksempel i minimumsbekendtgørelsens Bilag 3 under 'Gulvkonstruktion og gulve'. Forsikringsselskabet undlader imidlertid at medføre den indledende del af Bilag 3, hvorefter

*'Det er væsentligt at være opmærksom på, at **opregningen af eksempler ikke er udtømmende, og at opregningen ikke medfører nogen udvidelse eller indskrænkning i den forsikringsdækning, der følger af bilag 1.** Eksemplerne har alene til formål at give forsikringstager en generel forståelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, og **formålet med dette bilag er således ikke, at de i bilaget indeholdte eksempler skal kunne tillægges retlig betydning i den enkelte sag.***

Det bestrides herefter, at forsikringsselskabets argument om, at

'revner i gulv under fast tæppe, når revnerne ikke har betydning for gulvets anvendelse som gulv', kan tillægges retlig betydning.

Samtidig omfatter eksemplet 'revner i gulv under fast tæppe' i minimumsbekendtgørelsen revner i et gulv, f.eks. trægulv eller laminat, der har været skjult under et gulvtæppe. Eksemplet omfatter således ikke revner i betonfundamentet, som er nedenunder gulvet, der udgør skaden i nærværende sag.

...

I klagers tilfælde er der tale om revner i selve betonfundamentet, som det fremgår af billederne herover, der naturligvis forringer ejendommens værdi byggeteknisk såvel som økonomisk.

3. Den bygningssagkyndiges ansvar

Forsikringsselskabet anfører i seniortaksators bemærkninger i Bilag E, at

'Når det gælder den bygningssagkyndiges udskrivning af bryggersgulv under fast belægning, så har det alene relation til den bygningssagkyndiges ansvar.'

Det virker til, at forsikringsselskabet har misforstået formålet med den struktur, der omkranser handel med fast ejendom under anvendelse af huseftersynsordningen. Ifølge §14, sidste pkt., i

bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen, skal den bygningssagkyndiges gennemgang, medmindre andet er aftalt, alene

'være visuel med brug af enkle tekniske hjælpemidler (håndredskaber) og orienterende målinger, men uden destruktive indgreb.'

Reglerne opstod på baggrund af et ønske om at beskytte private købere og sælgere af fast ejendom, der ofte ikke har nogen sagkyndighed på det byggetekniske område.

Tilstandsrapportens formål er at give køber en idé om bygningens stand. I den forbindelse skal den bygningssagkyndige, der udarbejder tilstandsrapporten, alene forholde sig til bygningens visuelle forhold. Dette anførtes også i replik af 26. september 2023. Den bygningssagkyndige skal ikke fjerne gulvtæpper, tænde for vandhaner eller foretage destruktive indgreb i øvrigt. Formålet med ejerskifteforsikringer er bl.a. at dække de forhold, der ikke kan konstateres ved en visuel gennemgang med forbehold for husets alder og byggestil.

Carsten Munk-Hansen udtaler på side 116-117 i Fast Ejendom II, at

'Er en fejl ved bygningen ikke beskrevet i tilstandsrapporten, dækkes den principielt af ejerskifteforsikringen. Det er herved ligegyldigt, om den beskikkede bygningssagkyndige har undersøgt og beskrevet bygningen korrekt, om den sagkyndige ved en forsømmelse ikke har beskrevet en fejl, han burde konstatere og beskrive, eller om han har givet en klart forkert beskrivelse af fejlen.'

Det er ukorrekt at anføre, at den bygningssagkyndige har et ansvar for forholdene under gulvets belægning i tilstandsrapporten, når det ikke er synligt ved gennemgangen. Betonfundamentet var belagt med kork, da ejendommen blev synet.

4. Bygningsdele gjort utilgængelige for den bygningssagkyndige

I seniortaksators bemærkninger i Bilag E henvises der til minimumsbekendtgørelsens Bilag 1, nr. 6, litra c, om bygningsdele, der er gjort utilgængelige, hvorefter forsikringsselskabet anfører, at *'Gulvet er ikke gjort utilgængeligt for den bygningssagkyndige, når sælger ikke bevidst har forsøgt at skjule det for den bygningssagkyndige (...).'*

Henvisningen forekommer irrelevant, da det ikke er omfattet af den byggesagkyndiges visuelle gennemgang af bygningen, eftersom det ville forudsætte et destruktivt indgreb at undersøge betongulvet under korkbelægningen. Der kan heller ikke være tale om, at sælger har gjort bygningsdelen utilgængeligt. Det er helt almindeligt at betonunderlag befæstes med kork og lignende gulvbelægning.

5. Manglende årsagssammenhæng mellem revner og udskiftning af taget

Der er ikke foretaget beregninger af tagets vægt før og efter udskiftningen af tagkonstruktionen. Den geotekniske rapport af den 23. februar 2021 (**Bilag 11**) tager heller ikke højde herfor. Det gør [ingeniørfirma 1's] notat af den 12. juli 2023 heller ikke (**Bilag B**). Det kan derfor ikke konkluderes, på baggrund af de rapporter forsikringsselskabet fremlægger, at revnerne skyldes, at den nye tagkonstruktion og forhøjningen heraf, er tungere end før udskiftningen. Forsikringsselskabets sammenligning mellem den nye tagkonstruktion og tilbygningen af en 1. sal på et hus forekommer derfor at være uden sagligt belæg. Tagkonstruktionen er alene hævet med tre murstensskifte. Det bestrides, at der er årsagssammenhæng mellem revnerne og vægten fra forhøjningen af tagkonstruktionen. Tværtimod gøres det gældende, at revnerne nærmere kan henføres til belastning

fra taget, der er opstået forinden udskiftningen af taget, på grund af den forøgede vægt fra det opfugtede træ, som udgjorde en forsikringsdækket skade i AKF 95269.

Den 2. juli 2017 traf Ankenævnet for Forsikring afgørelse om dækning af udgifter til udbedring af skader på taget af klagers ejendom i FAN 95269. Afgørelsen vedlægges som **Bilag 14**. På afgørelsens s. 59 citerer Forsikringsankenævnet et arkitektnotat af den 26. januar 2018 (**Bilag 15**). Forsikringsankenævnet lagde således følgende faktiske omstændigheder til grund for sin afgørelse:

*'man har så efterfølgende repareret (taget) med nye **mindst 4 lag pap** uden at sikre fornøden ventilation af luftspalte under tag brædder'*

*'mange områder på den indtil nu ¼-del af den afdækkede tagplade fremstår med **meget opfugtede arealer** og man kunne konstatere **søer af opsamlet kondensvand**.'*

I den tidligere FAN 95269 gav Forsikringsankenævnet klager medhold i, at forsikringsselskabet bl.a. skulle yde forsikringsdækning til stillads, demontering og genopmuring af øvrigt murværk ifm. svampeskaden, udbedring af den tidligere ejers forkert udførte reparationer af bærende bjælker over stuen mv.

Oplysningerne i den tidligere klagesag, der er afgjort af jer, om de mange ekstra lag tagpap og søerne af kondensvand indikerer, at der i forvejen har været en betydelig vægt på tagkonstruktionen forinden denne blev udskiftet i 2018. Se billede herunder.

...

Forsikringsselskabets seniortaksator anfører i Bilag E, at

'årsagen til bevægelserne skal tilskrives den øgede belastning fra den hævede murkrone'

Forsikringsselskabets seniortaksator anfører endvidere, at sætningsskaderne

'ikke kan anses for at have været til stede ved købet og overtagelsen af ejendommen, men er kommet til, hvilket kan sidestilles med, at en køber bygger en 1. sal på et hus i forsikringsperioden.'

Gjensidige Forsikring har udbetalt ejerskifteforsikringspræmie i overensstemmelse med afgørelsen i klagesag nr. 95269, og er derfor selvsagt bekendt med forholdet. Klagesag nr. 95269 er således også relevant i denne sag.

6. Følgeskader

Sagens faktum taler for, at revnerne må anses for at udgøre en følgeskade af den ejerskifteforsikringsskade, som Gjensidige Forsikring dækkede ifølge Forsikringsankenævnets afgørelse af den 2. juli 2021 i henhold til klagesag nr. 95269. Navnlig når det tages i betragtning, at ejendommen tillige er fejlfinderet.

Til støtte herfor henvises til geodatarapporten af den 23. februar 2021 og [ingeniørfirma 1's] notat af den 12. juli 2023. Notatet er udarbejdet på baggrund af en besigtigelse af revnerne den 12. maj 2023. Ifølge geodatarapportens side 7 og notatets side 1 vurderer både [geoteknisk firma] og [ingeniørfirma 1]:

'at årsagen til revnerne skyldes en kombination af, at der er sand- og lerfyld i varierende tykkelse under fundamenterne, samt at fundamenterne lokalt er ført til stor dybde som ved gravning G3, eventuelt med manglende aftrapning af fundamentet.'

'at revnerne i væggene i krybekanalene sandsynligvis skyldes, at krybekanalene er funderet på varierende fyldmægtigheder, og at der dermed er opstået differenssætninger med deraf følgende revnedannelser.'

Det er derfor mere sandsynligt, at årsagen til revnerne alene skal henføres til at fundamentet er opført på forskellige tykkelser af sand- og lerfyld uden fornøden pilotering, at der mangler aftrapning af fundamentet, hvor fundamentet er ført til stor dybde, og at krybekanalene er opført på varierende fyldmægtigheder, der giver differenssætninger med deraf følgende revner sammenholdt med den forøgede tyngde af det opfugtede tag med de mindst 4 lag tagpap og de mange søer af kondensvand, jf. AKF 92569. Alt sammen forhold der var til stede før klager overtog ejendommen. Derfor er der tale om en forsikringsdækket skade.

7. Ingeniørnotat

Klager har i forbindelse med sagens indbringelse for Forsikringsankenævnet indhentet en faglig vurdering af revnerne og sætningsskaderne med henblik på at afklare om disse er opstået på baggrund af den nye tagkonstruktion. Notat fra [ingeniørfirma 2] udarbejdet af den 1. november 2023 er derfor vedlagt som **Bilag 14**.

Den forhøjede murkrone

Det fremgår af den sagkyndige vurdering, at beregningerne tager udgangspunkt i, at der før den nuværende tagkonstruktion var 6 lag tagpap.

Det følger af den sagkyndige vurdering, at belastningen af den nye tagkonstruktion:

'er så beskeden, at det egentlig ikke er den, der forårsager revnedannelserne – der er antageligvis andre årsager, heriblandt funderingen af bygningen, (...)'

...

Også denne sagkyndige vurdering afviser således at revnerne kan skyldes den forhøjede murkrone.

Ingeniørnotatet henviser til, at der har været flere vintre igennem 60'erne og 70'erne, hvor der var en betydelig mængde af sne. Ifølge notatet har der som følge af snemængderne været en betydelig belastning, der svarer nogenlunde til den, der følger af den nuværende tagkonstruktion. Det konkluderes herefter, at

'revnedannelserne burde så være startet dengang og løbende have udviklet sig. Sådanne revnedannelser burde derfor indgå i en tilstandsrapport ifm. ejendommens overtagelse pr. 2017.'

I notatets konklusion vurderes det desuden, at

'Revnedannelserne er forårsaget af partielt fejlbehæftet og mangelfuld fundering af bygningen. Den merbelastning af væggen, der er opstået i forbindelse med den udførte tagrenovering, er så beskeden at den ikke kan være årsag til skaderne.'

Konklusionen underbygger således, at der er tale om en forsikringsdækket begivenhed, idet revnerne og sætningsskaderne relaterer sig til fejlfundering og mangelfuld fundering af bygningen.

...

Forbehold vedrørende revne 5

Vedrørende revne 5 bemærkes det i ingeniørnotatet, at

'Ved gennemgang og analyse af det oprindelige tegningsmateriale, kan det erkendes, at revne 5 / 'væg 2' ikke har været bærende, og at der er heller ikke udført fundament under denne væg. Årsa-

gen til at væggen ikke er bærende er, at der ikke overføres laster fra tagkonstruktionen til væggen (...).'

'Ved den udførte tagrenovering er der af uvisse årsager lagt spær af på væggen, og spærenes spændretning er vendt 90 grader – dvs. at nu er den blevet ændret til at være en bærende væg. Væggen har dog stadig ikke et fundament til at bære lasterne fra tagkonstruktionen.'

'Væggen er blevet belastet og underlaget (gulv og fundament) har ikke kunnet holde til merbelastningen. Væggen er derfor revnet i overgangen til de bærende vægge i bygningen, dvs. facadevæggen og den indvendige skillevæg. Ligeledes er gulvet skadet.'

'Årsagen til at væggen er ændret til at være bærende vurderes at være en fejl vurdering, antageligvis forårsaget af, at de oprindelige tegninger ikke er blevet gennemset, forinden arbejderne er udført.'

Ifølge rapportens konklusion skyldes revne 5 således regulær fejl vurdering, idet væggen fejlagtigt er blevet anset for bærende.

Det følger således af notatet, at der kan påvises en årsagssammenhæng mellem den øgede belastning fra tagkonstruktionen for revne 5's vedkommende. Ansvar for denne del af skaden må således skulle henføres til den til tagprojektet tilknyttede teknikere. Dette vil ikke være dækningsberettiget for ejerskifteforsikringen, men de øvrige revner kan derimod tilskrives forhold, der er dækningsberettigede for ejerskifteforsikringen.

...

Bygningens fundament

Vedrørende bygningens fundament bemærkes det i notatet, at

'Der er i rapporten en usikkerhed omkring, om der er foretaget en aftrapning af fundamenterne i overgangen imellem 'normal' funderingsdybde og den 'dybe direkte' fundering. Undertegnede kunne godt tvivle på det, da der jo er 'funderet' på en ikke-funderingsegnen bund i det Nord-Østlige hjørne af bygningen – hvilket kun kan betegnes som en alvorlig og graverende fejl mht. funderingen.'

'Området med krybekælder er ligeledes 'funderet' på stærkt sætningsgivende aflejringer.'

Rapporten konkluderer herefter vedrørende fejlfunderingerne, at disse
'kan bedst udbedres ved at udføre en regulær fundamentsforstærkning'.

Denne konklusion underbygger ligeledes det faktum, at der er tale om en forsikringsdækket begivenhed.

8. Afsluttende

Det fastholdes, at skaden er opstået forinden overtagelsesdagen den 1. juli 2017.

Forsikringsselskabets efterfølgende besigtigelser og gisninger kan ikke afkræfte, at mere taler til støtte for, at revnerne er opstået som følge af det ved overtagelsen af ejendommen opfugtede tagunderlag og fejlfunderingen.

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

99442

Det fastholdes, at revnerne opfylder skadebegrebet i ejerskifteforsikrings betingelser. Ifølge mindstedækningsbekendtgørelsens § 1, nr. 1, 1. pkt., skal ejerskifteforsikrings dækning som minimum dække de vilkår, der er angivet i mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1.

Ejerskifteforsikringen skal ifølge mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra c, dække: *'Udbedring af skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'*

En 'skade' omfatter bl.a. revnedannelse og andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Det forhold, at en bygnings værdi er nedsat væsentligt i forhold til lignende intakte bygninger af samme alder, er i sig selv tilstrækkeligt til at ejerskifteforsikringsselskabet skal dække skaden.

'Nærliggende risiko for skade' omfatter forhold der, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder, erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade. Samtidig med at revnerne er en skade i sig selv, medfører revnerne også nærliggende risiko for skader, idet de udløser et øget behov for vedligeholdelse for at udbedre og forebygge yderligere revner.

Det fastholdes, at revnerne udgør en dækningsberettiget skade, og at Gjensidige Forsikring ikke kan fravige skadesbegrebet ifølge minimumsdækningen, men skal tilpligtes at bekoste udgifterne til udbedring.

Carsten Munk-Hansen udtaler følgende i Fast ejendom, 1. udgave, 2010, side 395, om mindstedækningsbekendtgørelsens skadesbegreb:

'Hvis dette skadesbegreb ikke var fuldt ud så dækkende, som mangelsbegrebet i aftalen med sælgeren, ville køberen være 'retsløs' i tilfælde, hvor defekter ved ejendommen ikke er 'skader', idet køberen ikke kan rette krav mod nogen i anledning heraf.'

Forsikringsselskabet kan ikke omfortolke skadesbegrebet således, at forsikringen ændrer karakter fra en ejerskifteforsikring til ulykkesforsikring."

Klagerens repræsentant har i brev af 21/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed fremsender jeg et tillæg til klagen, idet der er sket en udvikling siden indlevering af mit seneste processkrift den 10. november 2023, der støtter vores anbringender om, at der er tale om dækningsberettigede skader, som følge af husets fejlfinding.

1. Der trænger vand ind i huset

Det kan oplyses, at der grundet sne den 24. januar 2024 og den 5.-6. februar er trængt vand ind i ... Vandet drypper fra loftet ned i soveværelset, og ned i køkkenet (de røde markeringer illustrerer hvor i huset vandet er trængt ind):

...

Dokumentation for nedbør de pågældende datoer medsendes som **Bilag 15**.

Det kan ikke afvises, at årsagen til indtrængningen er, at bygningen er i bevægelse. Den fortsatte bevægelse resulterer i, at det trækker i tagpappet, der følgelig 'slipper' taget, der hvor tagpappet er fastgjort. Vandet kan derfor trænge ind i tagpappet, der nu har huller, hvor det har sluppet taget. Klager afhjælper aktuelt sidstnævnte med en presenning, der er lagt på taget.

Ovenstående forhold skal indgå som en del af de forsikringsanmeldte forhold, idet skadesårsagen er den samme. Der er nu blot gået længere tid under sagsbehandlingen, hvor revnedannelsen har udviklet sig i murværk og nu også i tagkonstruktionen. Der er således tale om en skade under fort-

sat udvikling. Nedenfor oplistes de samlede skader og følgeskader under de datoer de er anmeldt til Gjensidige Forsikring samt Ankenævnet for Forsikring:

Den 3. august 2020 anmeldes til Gjensidige Forsikring:

- Revne 1 (bryggers)
- Revne 2 (bryggers)
- Revne 3 (bryggers)
- Revne 4 (bryggers)
- Revne 5 (skillevæg ml. soveværelse og børneværelse)
- Revne 6 (v. nedlagt skorsten ved husets nordøstlige hjørne)
- Revne 7 (ydermur v. børneværelse mod øst)
- Revne 8 (ydermur v. soveværelse mod øst)

Den 25. februar 2021 afslår Gjensidige Forsikring af dække skaderne.

Den 30. juni 2021 anmodes Gjensidige Forsikring om at revurdere skaderne.

Den 8. oktober 2021 afslår Gjensidige Forsikring at dække skaderne.

Den 13. september 2022 indbringes anmeldelsen til Den Klageansvarlige Enhed hos Gjensidige Forsikring. Den klageansvarlige Enhed afslår den 23. januar 2023 at dække skaderne.

Den 28. februar 2023 indbringes anmeldelsen til Ankenævnet for Forsikring.

Den 28. februar 2023 anmeldes til Gjensidige Forsikring via klage til Ankenævnet for Forsikring:

- Revne 5, 7 og 8 har udviklet sig
- Loftslister begynder at slippe og truer med at falde ned
- Pudset i den nypudsede væg i soveværelset begyndt at boble op
- Revne 9 (nypudset væg i værelse)
- Revne 10 (nypudset væg i stue over klaver).

Ved nærværende brev af den 21. februar 2024 kan suppleres med nye oplysninger om skadens udvikling, idet:

- Tagpap revner/slipper taget, og der trænger igen vand ind i huset.

Klagers afdækning af taget med presenning og plastik er en midlertidig løsning, som understreger behovet for, at der snart træffes en afgørelse af Ankenævnet for Forsikring.

1.1 Vandindtrængen i soveværelset

På taget, hvorfra der trænger vand ind i soveværelset, ser taget aktuelt sådan ud:

...

På billederne fremstår tagpappet ujævnt og løsnet fra fæstningerne på tagkonstruktionen. Indenfor kan der ses brune aflejringer i loftet, hvor vandet er trængt ind. Se billedet øverst på næste side (rød markering):

...

Klager har foreløbigt løst problemet med indtrængende vand ved at afdække taget med en presenning, hvilket ses her:

...

1.2 Vandindtrængen i køkkenet

Der trænger vand ind i køkkenet fra en udluftningskanal. Det har efterladt brune aflejringer i loftet, der kan ses på billedet herunder (se rød markering):

...

Klager har foreløbigt løst problemet ved at afdække udluftningskanalen med plastic på udvendig side, hvilket ses her:

...

2. Afsluttende

Det fastholdes

At huset bevæger sig udover det forventelige på grund af sætningsgivende jordbundsforhold, der ved opførelsen af huset ikke er kompenseret håndværksmæssigt korrekt for.

At de fortsatte bevægelser i bygningen, der giver regner og trækker tagpap fra sit fæste, skyldes fejlfundering og mangelfuld fundering, jf. ingeniørnotatet indhentet af klager.

At der er tale om et forhold omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens § 1, nr. 1, 1. pkt, jf. bilag 1, nr. 2, litra c.

At bygningens byggetekniske og økonomiske værdi er nedsat som følge af skaden.

At der ikke er årsagssammenhæng mellem skaderne og den forhøjede murkrone, idet Gjensidige Forsikring ikke kan dokumentere, at tagkonstruktionen vejer mere med den forhøjede murkrone end tagkonstruktionen tidligere gjorde pga. det opfugtede træ."

Selskabet har i brev af 23/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ad 1. Skadebegrebet

Advokatens betragtninger og bemærkninger giver os ikke anledning til at ændre synspunkt, og vi fastholder det anførte i høringsvar 1 og 2.

Der er ikke grundlag for at antage, at bygningens fundament var svækket på tidspunktet for overtagelsen eller at bæreevnen på sigt skulle være svækket, jf. bilag 11, B og C med bemærkninger i høringsvar 1.

Ad 2. Minimumsbekendtgørelsens bilag 3

I seniortaksators bemærkninger i bilag E henviser netop til bilag 3, som eksempel på forståelse af skadebegrebet.

Vi bemærker, at som seniortaksator også anfører er den rette formulering af den citerede passus fra bekendtgørelsens i bilag 3:

*'revner i gulv under fast tæppe, når revnerne ikke har betydning for gulvets anvendelse som **under-gulv**'* [vores udhævning]

Et undergulv er ikke nødvendigvis et trægulv eller laminatgulv, men kan også være bygningens betondefundament/puds-/afretnings-/slidlag, som i klagers bryggers.

Vi fastholder vores synspunkt.

Ad 3. Den bygningssagkyndiges ansvar

Advokaten misforstår seniortaksators svar med henvisning til tilstandsrapporten, idet seniortaksator svarer på advokatens bemærkning i replik, side 2 under midten, hvor det anføres, at den bygningssagkyndige nævner at undergulv i bryggers ikke er besigtiget, jf. tilstandsrapportens, side 6.

Vi vil derfor ikke kommentere yderligere for dette.

Ad 4. Bygningsdele gjort utilgængelige for den bygningssagkyndige

Advokaten synes også her at misforstår seniortaksators bemærkninger, hvorfor vi ikke vil kommentere yderligere.

Ad 5. Manglende årsagssammenhæng mellem revner og udskiftning af taget

Advokaten misforstår seniortaksator, som ikke sammenligner den øgede murkrone og tagbelægning med en 1. sal. Derimod illustrerer seniortaksator blot at bygningens last er øget i forsikringens løbetid på sammen måde, som hvis der var tilbygget 1. sal – alene forstået på den måde, at der er foretaget ombygning i klagers ejertid, som har ændret lasten.

For advokatens anbringende om, at revnerne (antagelig revne 5 og 6-8) skal henføres til lasten fra den tidligere tagkonstruktion på grund af opfugtet træ afvises i helhed, da der ikke på dette tidspunkt var afdækket revner i murværk, som kunne henføres hertil.

Advokaten henviser til arkitektnotat af 26. januar 2018 (ved bilag 15, som ikke er fremsendt, hvorfor vi vedlægger notatet som bilag G).

Som det fremgår af notatet, er der alene for murkronen konstateret fugt og ikke sætningsskader. Vi bemærker desuden, at de omtalt lag af tagpap er konstateret ved lokal opskæring under opstartsmødet og er således ikke en afdækning af hele tagfladen med opgørelse af antallet af lag i tagpapbelægningen i sin helhed.

Vi må afvise advokaten betragtning om, at revner skal henføres til tidligere forhold for tagbelægningen.

Ad 6. Følgeskader

Som anført i høringsvar 1 må vi konstatere, at den geotekniske undersøgelse konkluderer, at med

husets alder, som var 55 år på overtagelsestidspunktet i 2017, 'er de primære konsolideringssætninger fra selve opførelsen af ejendommen overstået på nuværende tidspunkt, men at merbelastningen fra den forhøjede murkrone og den nye tagkonstruktion fra 2018 har startet processen med

konsolideringssætninger igen' (bilag 11, side 1, afsnit 4).

Vi må derfor afvise advokaten betragtninger.

Ad 7. Ingeniørnotat

Notatet fra klagers ingeniør har været forlagt seniortaksator, men også ekstern ingeniørrådgiver, hvis bemærkninger vedlægges som bilag H.

Vi henviser i det hele til seniortaksators notat, men skal her fremhæve nogle bemærkninger.

Grundlaget for klagers ingeniør beregning beror i overvejende grad på en antagelse fra klagers selv om antallet af tagpaplag forud for renoveringen kan ansættes til 6 lag.

Der er i arkitektnotat fra opstartsmøde konstateret, at der lokalt er 4-6 lag, men oplysningen eller for den sags skyld de billeder, som er forelagt klagers rådgiver (i notatets bilag 2) kan ikke i sig selv dokumentere, at der var monteret 6-7 fulde lag tagpap på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

Om beregningsgrundlaget i notatets punkt 1 og 2, anfører seniortaksators (bilag H, side 1):

...

På denne baggrund må vi konstatere, at beregningsgrundlaget beror på antagelser, som ikke er dokumenteret, hvorfor grundlaget er usikkert, hvilket ligeledes gør sig gældende for notatets resultat og konklusion.

Dette bevirker også, at notatets punkt 2.1 og 3.1 om revne 1-4 og 6-8 ikke kan tages til indtægt, da der netop ikke er tale om en ganske beskednen merlagt, som forudsat i notatet.

For betragtninger omkring snelast anfører seniortaksator i notat (bilag H):

'Det er korrekt, at vi tidligere har haft vintre med større snemængder, som kan have påvirket bygningen, men revner derfra må antages at være udbedret, når bygningen har konsolideret sig på ny og 'faldet til ro'.

Vores kunder har først købt ejendommen i 2017, hvilket er 50-60 år efter perioder med store snemængder, som den daværende ejer eller senere ejere næppe bare har accepteret, hvorfor det giver god mening, at de er udbedret løbende.'

Klagers rådgivers tankespind kan derfor ikke danne grundlag for dækningsberettigende forhold under den tegnede ejerskifteforsikring.

For notatets punkt 2.2 og 3.2 om revne 5 ved væg 2 tiltræder ekstern ingeniørrådgiver, at der må være sket en form for fejlprojektering.

Da dette forhold er ejerskifteforsikringen uvedkommende sammenholdt med advokatens bemærkninger formoder vi, at kravpunkt frafaldes.

For klagers rådgivers betragtninger om bygningens fundament i notatets punkt 3.3 er der tale om betragtninger af lokale funderingsforhold, som allerede er gennemgået og vurderet af [geoteknisk firma] i deres rapport (bilag 11). Vi mener ikke, at der er grundlag for at betvivle [geoteknisk firmas] vurderinger.

Klagers rådgivers betragtninger beror i øvrigt på klagers rådgivers eget beregningsgrundlag, som efter vores opfattelse ikke er korrekt, jf. tidligere.

Vi må afvise klagers advokats betragtninger og i det hele henvise til rapporten fra [geoteknisk firma] (bilag 11) og vores opsummering af denne i høringssvar 1. Rapporten fra [geoteknisk firma] har ikke afdækket dækningsberettigende forhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

25.

99442

Ad 8. Afsluttende

Vi henviser og fastholder i det hele det tidligere anførte, hvorefter de nu anmeldte revner må tilbagesendes til en ekstra last som er tilført ejendommen ved øget murkrone samt en tungere tagkonstruktion end den oprindelige."

Klagerens repræsentant har i brev af 11/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. Manglende årsagssammenhæng mellem revner og udskiftning af taget

Det fremgår af Gjensidige Forsikrings processkrift A af 23/2-2024, at

*'Advokaten misforstår seniortaksator, som ikke sammenligner den øgede murkrone og tagbelægning med en 1. sal. Derimod illustrerer seniortaksator blot **at bygningens last er øget i forsikringens løbetid på sammen måde, som hvis der var tilbygget 1. sal** – alene forstået på den måde, at der er foretaget ombygning i klagers ejertid, som har ændret lasten.'*

Det bestrides ikke, at forøgelsen af en murkrone øger lasten. Det fastholdes dog, at lastforøgelsen ikke er årsag til sætningsskaderne.

Forsikringsankenævnet traf den 30/6-2021 afgørelse om, at Gjensidige Forsikring skulle betale forsikringspræmie til klager vedrørende samme ejendom på grund af skader ved ejendommens tag. Afgørelsen, som der også er henvist til i processkrift 1 (FAN sagsnr. 92569), vedlægges som **Bilag 16**. Nævnet lagde i afgørelsen vægt på, at de øverste 4-5 skifter (murkronen) blev genopmuret, samt at der blev tilføjet to løbeskifter og et rulleskifte (se Bilag 16, s. 67).

Forøgelsen udgør heraf, der kun udgør 3 skifter, har medført en ganske lille lastøgning. Navnlig i betragtning af, at ændringen skete samtidig med fjernelsen af det opfugtede træ med mange lag tagpap i, jf. FAN sagsnr. 95269.

I FAN sagsnr. 95269, lægger nævnet til grund, at omfanget af nedbrudsskader i tagkonstruktionen i sig selv nødvendiggjorde en udskiftning af tagpapbelægningen på hele taget og det underliggende bjælkelag. Den ændring af lasten, der henvises til vedrørende fjernelsen af det opfugtede træ, de mange lag tagpap og reetablering af taget, var derfor en nødvendig følge af den ejerskifteforsikringsskade, som Forsikringsankenævnet pålagde Gjensidige Forsikring at dække i afgørelsen af 30/6-2021. Lasten af det opfugtede træ og de mange lag tagpap må have været betydeligt. I forhold til bygningen som helhed vejer den nye murkrone næppe det samme som vægten af det gamle tag, der udskiftedes i forsikringssagen, jf. arkitektnotat af 26/1-2018, citeret i FAN sagsnr. 95269.

Citatet lyder:

*'Mange områder på den indtil nu ¼-del af den afdækkede tagflade fremstår med meget opfugtede arealer og man kunne konstatere søer af opsamlet kondensvand. **Ude langs murkrone har fugtforholdene påvirket de øverste 4-5 skifter af indvendigt murværk.***

Arkitektnotatet af 26/1-2018 vedlægges som **Bilag 17**.

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klager en energirapport, der anbefalede at øge isoleringen. Energirapporten vedlægges som **Bilag 18**. I forbindelse med udskiftningen af taget valgte klager derfor at udskifte isoleringen og forhøje tagkronen, der deraf afledte tre løbeskifter

samt rulleskifte. Dette godtgør, at den nye murkrone er ubetydelig vægtmæssigt set i sammenhæng med det skadede tag.

Årsagen til de nye revner skal således næppe findes i tilføjelsen af de tre løbeskifter, rulleskiftet og i den anbefalede opdaterede isolering til nutidige krav, men netop i ejendommens fundering, jf. ingeniørnotatet af 1/11-2023 (**Bilag 14**), eller eventuelt som en direkte følge af forandringerne i medfør af den forsikringsskade, som Gjensidige Forsikring blev pålagt at dække den 30/6-2021.

2. Ingeniørnotatet

Det fremgår af Gjensidige Forsikrings processkrift A af 23/2-2024, at

...

Det fremgår af seniortaksators notat (Bilag H) af 22/2-2024, at

...

Gjensidige Forsikring og forsikringsselskabets seniortaksator afviser således, at der lå mellem 6 og 7 lag tagpap før udskiftningen af taget. Seniortaksator påpeger ligeledes, at de flere lag tagpap kan være udtryk for lokale reparationer på tagfladen.

Det fastholdes, at der lå mellem 6 og 7 lag tagpap på taget før udskiftningen. Dette støttes også af, at Ankenævnet for Forsikring i sin afgørelse af 30/6-2021 henviste til arkitektnotat af 26/1-2018 (**Bilag 17**, s. 59), hvorefter:

*'man har så efterfølgende repareret taget med **mindst 4 lag pap** uden at sikre fornøden ventilation af luftspalte under tag brædder.'*

Afgørelsen blev også nævnt i Processkrift 1 af 11/10-2023.

Ankenævnet for Forsikring gav dengang klager medhold i, at Gjensidige Forsikring skulle dække den del af udskiftningen af tagkonstruktionen, der ikke vedrørte forhøjelsen af murkronen og den nye isolering. Forsikringsselskabet blev pålagt at betale 299.500 kr. i alt inkl. moms til klager samt udgifter til arkitekt og advokat på i alt ca. 50.000 kr. inkl. moms for udskiftningen af det fejlbehæftede tag.

Det kan således afvises, at de mange lag tagpap udgjorde lokale reparationer af tagfladen. Gjensidige Forsikrings udsagn er mod bedre viden, idet Ankenævnet for Forsikring som anført tidligere har pålagt Gjensidige Forsikring at dække klagers omkostninger til udskiftning af taget og heri forudsatte, at der var tale om **mindst 4 lag tagpap**. Det er derfor dokumenteret i den tidligere afgørelse, at der var tale om 4 lag tagpap eller flere på hele taget.

3. Skaderne forværres

Som nævnt i tillæg til klage af 21/2-2024 forværres skaderne under sagens verserende for Forsikringsankenævnet. I tillægget blev der gjort opmærksom på, at der i løbet af vinteren er trængt vand ind i huset flere steder.

Revnerne har ligeledes udviklet sig væsentligt i løbet af vinteren. Til højre og nedenfor indsættes billeder af husets øst-facade.

...

4. Afsluttende

Henset til forværringerne anmodes Ankenævnet for Forsikring venligst om at træffe en hurtig afgørelse."

Ankenævnet *for* Forsikring

28.

99442

Selskabet har i brev af 3/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ad 1. Manglende årsagssammenhæng mellem revner og udskiftning af taget

Det forhold, at Ankenævnet i kendelsen 95269 inddrager en underpost i et større entreprisetilbud om hele tagkonstruktionen til brug for vurdering af om underposten som helhed er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, kan ikke godtgøre, at de nu anmeldte revner ikke kan henføres til den øget last fra den faktiske udførte murkrone samt opskalering af tagkonstruktionen.

På samme måde må vi afvise, at oplysningerne i kendelse 95269 i sig selv kan danne grundlag for en vurdering eller antagelse om en faktisk øget last fra tagpap eller opfugtet træværk. De anførte forhold blev blot i øvrigt nævnet som partielle forhold, og blev ikke afdækket eller klarlagt nærmere under den tidligere sag, og slet ikke i et omfang, som kan danne grundlag for teoretiske betragtninger i nærværende sag. Vi bemærker, at den tidligere skade i tagkonstruktionen i overvejende grad angik svamp- og rådskade.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at dersom der under den tidligere sag, hvor hele tagkonstruktionen blev ændret, var konstateret forhold som medførte en øget skadegørende last for bygningen, ville sagens ingeniører have omtalt dette, hvilket ikke skete.

Vi fastholder i det hele vores betragtninger i tidligere høringssvar, men særlig henvisning til de geotekniske konklusioner i bilag 11 med fremhævet punkter i vores høringssvar 1, side 3 midt.

Ad 2. Ingeniørnotat

Vi henviser til samme betragtninger som anført ovenfor. Der blev ikke udført undersøgelser af tagpap, herunder det faktiske antal tagpaplag, herunder om der var tale om tagpaplag af partiel karakter eller fuldt omfang.

Oplysningerne kan derfor ikke tages til indtægt i et afgørelsesgrundlag i denne sag.

Ad 3. Skaderne forværring

Det er dog klager selv afgøre om, hvornår og hvordan, der skal ske udbedring.

Vi skal blot bemærke, at klager har pligt til at skadebegrænse, jf. forsikringsaftalelovens § 52. Ligesom vi ved udbedring skal anbefale klager at foretage bevissikring i forhold til krav overfor os."

Klagerens repræsentant har i brev af 30/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal afslutningsvis fremhæve nogle af de faktiske omstændigheder, der blev lagt til grund af Ankenævnet for Forsikring i forbindelse med nævnets afgørelse i sagsnr. 92569 vedrørende rekonstruktionen af taget på ejendommen.

Nævnet bedes være opmærksom på, at der er tale om en særdeles beskeden forøgelse af lasten som følge af forhøjelsen af murkronen. Særligt når der henses til, at der samtidig blev fjernet mindst

4 lag opfugtet tagpap i forbindelse med rekonstruktionen. Dette fremgår af Bilag 27c i sagsnr. 92569.

Arkitektvirksomheden ... er afsender af bilaget, som er et udbudsnotat udarbejdet af arkitektvirksomheden, jf. bilagets s. 1. Gjensidige Forsikring er sat CC på fremsendelsesmailen. Bilaget vedlægges som nærværende sags **Bilag 19**.

I henhold til bilaget er forhøjelsen af murkronen og den ekstra isolering ganske beskeden, både fysisk og økonomisk. Der er afsat et beskudent beløb på 25.000 kr. hertil (s. 2) og der er blot tale om 2 løbeskifter og 1 rulleskifte (s. 4). Det fremgår også af vores tidligere processkrifter.

Den forhøjede murkrone er næppe en tilstrækkelig årsag til revnedannelsen, da et almindeligt hus som dette bør være stærkt nok til at klare en så beskeden forøgelse af lasten, som der er tale om her. Det fastholdes derfor, at hovedårsagen til revnerne skal findes i forholdene omkring ejendommens fundering, jf. ingeniørnotat af 1/11-2023 (**Bilag 14**)."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 17/5 2024, 23/5 2024, 27/5 2024, 11/6 2024 og 12/6 2024. Nævnet har endvidere fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 8/12 2016 fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2 Murværk har flere områder med afskalninger huset rundt samt revner ved de øverste skifter.

Note: Skaden er af mindre omfang, men indebærer risiko for yderligere skadesudvikling.

K2 Murværk ved vinduesåbninger og døråbninger mod øst og vest har revnedannelse.

Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.

K2 Der er revnedannelser i murværk mod nord og øst.

Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 4.2.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K2 Der er revner i sokkel mod nord ved muråbning samt mod øst ved vinduesåbninger. Revnerne går videre op i facaden.

Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes mindre bevægelser.

...

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K1 Der er revnedannelse og løs puds ved dør i bryggers.

Note: Skaden er af mindre omfang.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

3. Yder- og indervægge / skillevægge

3.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor?

Revne i mur ved bryggersdør, øverst for enden af østmur og til højre ved indgangen til skuret.

...

4. Fundamenter/sokler

...

4.3 Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner? Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem?

Østmuren over vindue."

Af notat af 26/1 2018 udarbejdet af klagerens arkitekt fremgår bl.a.:

"Under opstartsmøde dags dato, hvor fokus var på byggepladsindretning, herunder opstillet stillads og tilhørende overdækning som naturlig optakt til arbejderne med genopbygning af rådsvækket tagkonstruktion, kunne vi ved opskæring af mindst 6 lag tagpap ovenpå den oprindelige tagpap som så vidt vi kunne konstatere bestod af underlags pap og overlags pap med etablering af udluftningshætter for hver 180 cm. Hætterne var skåret af og man har så efterfølgende repareret taget med nye mindst 4 lag pap uden at sikre fornøden ventilation af luftspalte under tag brædder som for øvrigt var udført i 16 mm såkaldte blokhusbrædder m/ fjer og not. Mange områder på den indtil nu ¼ del af den afdækkede tagfladen fremstår med meget opfugtede arealer og man kunne konstatere søer af opsamlet kondensvand. Ude langs murkrone har fugtforholdene påvirket de øverste 4-5 skifter af indvendigt murværk og her sås også kuldebroer i form af i konstruktionen tilfældigt nedkastet mursten overalt i hulrum hvor isolering som løs Leca manglede i de øverste 50 cm. Situationen har medført mange rustne murbindere og overalt forvitrede mørtelfuger og helt løse, dog intakte mursten. Af ovennævnte årsager skal jeg derfor opfordre bygherre til at rekvirere et tilsynsbesøg mhp. verificering af fugtproblemet og opstilling af ny handlingsplan heroverfor. forsikring. Idet vi har en stram tidsplan har jeg anmodet entreprenøren om ikke at demontere bygningsdele der kunne få indflydelse på forsikringsselskabets vurdering af skader og følgevirkning, men dette forudsætter selvsagt parternes hurtige reaktion og opfølgning."

Af geoteknisk rapport af 23/2 2021 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Sammenfatning

På ejendommen ... er der revnedannelser omkring det nordøstlige hjørne og den østlige facade, og i den forbindelse har Gjensidige Forsikring bedt [geoteknisk firma] om at udføre en geotekniske undersøgelse, herunder registrering af revner og sætninger. Formålet med undersøgelsen er at undersøge funderingsforholdene for bygningen.

Ejendommen er fra 1962 og er en 1 plans ejendom, som er direkte funderet. Gulvet er udført delvist som et terrændæk, der hviler af på jorden, og dels med krybekælder i form af en krybekanal til installationer.

Der er udført geotekniske undersøgelser, som omfatter tre gravninger med korte håndboringer samt en boring med borerig. Derudover er der udført et lukket nivellement samt revneregistrering. De geotekniske boringer viser, at ejendommen i det sydvestlige hjørne er funderet 1,2 m under terræn på intakt, glacialt smeltevandssand, mens den i det nordøstlige hjørne er funderet 1,3 m under terræn på 1,2 m sand- og lerfyld. Ved den østlige facade er fundamentet lokalt ført mindst 2,5 m under terræn, hvor det er funderet på moræneler. Under fyldlagene træffes smeltevandssand underlejret af moræneler.

Husets alder taget i betragtning, vurderer vi, at de primære konsolideringssætningerne fra selve opførelsen af ejendommen er overstået på nuværende tidspunkt. Merbelastningen fra den forhøjede murkrone og den nye tagkonstruktion fra 2018 har dog startet processen med konsolideringssætninger igen. Derudover vil fyldlagene under fundamentsunderkant fortsat give anledning til små deformationer som følge af krybning og organisk omdannelse.

Set over en 50 årig periode skønnes det, at for forhold som truffet i boringen ved det nordøstlige hjørne, vil fremtidige restsætninger udgøre 0-10 mm. Det kan ikke udelukkes, at der fremover vil forekomme mindre revner, og der kan således være behov for øget vedligeholdelse.

Vurderingen af de fremtidige sætninger er udført under den forudsætning, at belastningen på ejendommens fundamenter ikke ændres fremover. Såfremt forholdene ændres i forbindelse med f.eks. terrænregulering eller ændrede/øgede laster i forbindelse med ombygning, vil de fremtidige sætninger kunne blive større.

...

4 Vurdering

4.1 Fundamenter

Det højest mulige funderingsniveau for fundamenter, svarende til overside bæredygtige lag, OSBL, er i undersøgelsespunkterne truffet i kote +38,0 a +39,8, se bilag 1.1, svarende til 0,7 til 2,5 m u.t. Med et funderingsniveau for ejendommen, som beskrevet i afsnit 3.3, er fundamentet ikke ført ned på bæredygtige aflejringer ved forhold som i boring G1, men er funderet på 1,2 m vekslende ler- og sandfyld. Ved forhold som i boring G2 og G3 er fundamenterne ført ned på bæredygtige aflejringer.

Selve krybekælderen, hvor overside betonklaplag ligger i kote +39,7, må forventes at være funderet på fyld, ud fra de trufne jordbundsforhold i den nærtliggende boring G1 og G3.

4.2 Årsag til revner

Vi vurderer, at årsagen til revnerne skyldes en kombination af, at der er sand- og lerfyld i varierende tykkelse under fundamenterne, samt at fundamenterne lokalt er ført til stor dybde som ved gravning G3, eventuelt med manglende aftrapning af fundamentet.

Revnerne er generelt opstået i de områder, hvor de største differenssætninger er registreret. Her er de registrerede differenssætninger på østfacaden 12 mm fra de målte 23 mm ved det nordøstlige hjørne og ned til de 35 mm ud for soveværelset, se bilag 1.7 og foto 2 - 5 i bilag 1.6. På samme måde er der registreret differenssætninger på 21 mm på vestfacaden, svarende til forskellen på de målte 8 mm ved det sydvestlige hjørne og ned til de 29 mm ved det nordvestlige hjørne. På vestfacaden træffes de fleste revner omkring det vindue, hvor der er målt differenssætninger på 11 mm over kort afstand, se bilag 1.7 og foto 6 - 7 i bilag 1.6.

I selve bryggerset er der registreret revner i bryggersgulvet samt de indvendige vægge i krybekanal, se foto 9 - 10 i bilag 1.6. Vi vurderer, at revnerne i væggene i krybekanal sandsynligvis skyldes, at krybekanal er funderet på varierende fyldmægtigheder, og at der dermed er opstået differenssætninger med deraf følgende revnedannelser.

4.3 Sætninger

Husets alder taget i betragtning vurderer vi, at de primære konsolideringssætninger fra selve opførelsen af ejendommen er overstået på nuværende tidspunkt. Merbelastningen fra den nye tagkonstruktion kan dog have startet processen med konsolideringssætninger igen. Derudover vil fyldlagene under fundamentsunderkant fortsat give anledning til små deformationer som følge af krybning af fyldlagene.

Set over en 50 årig periode skønnes det, at for forhold som truffet i boring G1, vil fremtidige rest-sætninger udgøre 0-10 mm.

Sætningsvurderingen må tages med forbehold, eftersom der må forventes variationer i de sætningsgivende lags tykkelse og sammensætning under fundamenterne.

Vurderingen af de fremtidige sætninger er udført under den forudsætning, at belastningen på ejendommens fundamenter ikke ændres fremover. Såfremt forholdene ændres i forbindelse med f.eks. terrænregulering eller ændrede/øgede laster i forbindelse med ombygning, vil de fremtidige differenssætninger kunne blive større.

5 Anbefaling

Ejendommen er delvist funderet på sætningsgivende aflejringer, og det kan ikke udelukkes, at der fremover vil forekomme mindre revner som følge af krybnings-sætninger, der lokalt vil forekomme som differenssætninger. Der kan således være behov for øget vedligeholdelse.

Såfremt fremtidige mindre revnedannelser ikke kan accepteres, skal der udføres en delvis fundamentsforstærkning. Vi anbefaler, at der i så fald udarbejdes et egentligt forstærkningsprojekt."

Af notat af 12/7 2023 fra ingeniørfirma 1 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Sammenligning af fotos

I [geoteknisk firmas] undersøgelsesrapport er vist flere fotos med registrerede revner. Disse fotos er fra januar 2021. Ved vores besigtigelse 12-05-2023 har vi ligeledes fotograferet flere af de samme områder for at undersøge om revnerne har udviklet sig. Ved at sammenligne fotos fra ejerens anmeldelse i marts 2020, [geoteknisk firmas] undersøgelser i januar 2021 og vores besigtigelse i maj 2023 kan vi konstatere en meget lille eller begrænset tilvækst i registrerede revner.

...

Konklusion

[Ingeniørfirma 1] er enig i ovenstående beskrivelse/vurdering fra [geoteknisk firma]. Det er vores vurdering, at den hævede murkrone har sat gang i et nyt sætningsforløb af de registrerede fyldlag under fundamenterne."

Af notat af 3/8 2023 fra selskabets seniortaksator fremgår bl.a.:

"Vi foretog både en grundig besigtigelse udvendigt herunder af tag fra stige samt indvendigt herunder af krybekælder fra lem i bryggersgulv.

Huset og diverse fritstående mure fremstod med en tyndpuds, som overordnet var intakt, dog med diverse revnedannelser på konstruktionsmæssigt udsatte steder og ved tidligere revnedannelser, samt hvor murkrone mod øst er forhøjet.

Tilsvarende ses der indvendigt diverse revner specielt mod øst, hvor vægge dels ses at være skæve dels har efterladt revner i skillevægge.

Endelig forekommer der også en revne i bryggersgulv udgående fra lem i gulvet.

Jævnfør rapportens konklusion på side 2 af 2 er [ingeniørfirma 1] enig i beskrivelse og vurdering fra [geoteknisk firma], om at årsagen til nye sætningsskader skal findes i belastningen fra den hævede murkrone, som har igangsat en ny konsolidering af de registrerede fyldlag under fundamenterne.

Ejerskifteforsikringen har tidligere erstattet en skade ved tagkonstruktionen.

I forbindelse hermed har kunden gennemført en mere omfattende udbedring, end der var behov for til udbedring af den anerkendte skade.

Der er i den forbindelse udarbejdet et projekt med henblik på ændring af tagkonstruktionen, som bl.a. skulle forhøjes af hensyn til efterisolering.

Kunden havde i den forbindelse et specifikt ønske om, at den forhøjede tagkonstruktion skulle skjules af murkronen.

Det var derfor nødvendigt at hæve murkronen.

Som projektet ligger dokumenteret, er der ikke taget højde for, hvordan den nye tagkonstruktion herunder den forhøjede murkrone ville påvirke den eksisterende konstruktion bl.a. murværk (facader/bagmur) samt fundament.

Denne øgede belastning har ikke været til stede ved kundens køb og overtagelse af ejendommen. Årsagen har dermed ikke været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse eller ved tegning og ikrafttrædelse af ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen dækker skader på de forsikrede bygninger, som er til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Herudover dækker ejerskifteforsikringen også forhold, der skyldes en iboende årsag.

Vi skal ikke afvise, at bygningen stedvis er funderet på sætningsgivende lag, men alderen taget i betragtning har det konsolideret sig, hvorved skal forstås, at de sætningsgivende lag har fundet et stabilt leje ud fra den vægt, som den oprindelige bygning over tid har påvirket med.

Det betyder, at funderingen på tidspunktet for kundens overtagelse ikke indebar nogen risiko for yderligere skade, hvis bygningen forblev, som den oprindeligt blev opført.

Der var således ikke en skade eller et forhold, der indebar en nærliggende risiko herfor, på tidspunktet for kundens overtagelse af ejendommen.

Årsagen, som på ny igangsætter en konsolidering af de registrerede fyldlag, er først tilføjet bygningen efter overtagelsen og dermed er de nye bevægelser og sætningsskader ejerskifteforsikringen uvedkommende, eftersom det er kundens valg om en ændret konstruktion, som har nødven-

diggjort forandringerne og ikke den blotte udbedring af den dækningsberettigende skade ved tagkonstruktionen.

Ved besigtigelsen konstaterede vi også, at facaden/bagmur mod øst har en synlig udbøjning/sveg, hvilket vil sige, at den ikke længere er i lod.

Udbøjningen/sveget er størst omkring overkant vinduer.

Vi kan ikke sige noget endegyldigt om årsagen, men det tyder ikke på, at det knytter sig til funderingen.

Det kan muligvis hidrøre fra den ændrede tagkonstruktion og/eller den hævede murkrone.

I og med det er kundens projekt, og det er udført efter ejerskifteforsikringens ikrafttræden, har vi valgt ikke at få det undersøgt yderligere.

For god ordens skyld skal vi også bemærke, at ejerskifteforsikringen er ophørt den 1. juli 2022 – 5 år efter kundens overtagelse af ejendommen, og forholdet er således konstateret efter udløb.

Mulige forhold og skader skal konstateres og anmeldes i forsikringstiden, hvorfor udbulningen/sveget alene af den grund ikke kan henføres til dækningen under ejerskifteforsikringen."

Af notat af 1/11 2023 fra ingeniørfirma 2 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Skadesårsger, efter opbygning af den nye tagkonstruktion.

1 Indledning og baggrund

...

Efter at der blev foretaget en ny tagkonstruktion pr. 2018, er der opstået revner og sætninger på husets nordøstlige hjørne og den østlige facade. I forbindelse med tagrenoveringen er visse af væggene forhøjet med 3 skifter murværk, dvs. at der er tilføjet 20 cm murværk på væggene.

...

2 Forudsætninger

I henhold til aftale, er der udført relevante statiske beregninger, på visse af bygningens vægge, for at kunne vurdere forskellen imellem den oprindelige last og den nye last, hidrørende fra den udførte tagrenovering.

De statiske beregninger omfatter primært en lastnedføring for lodrette laster. Resultaterne af beregningerne er vedhæftet som bilag 1.

Fra ... Kommunes byggesagsarkiv er de oprindelige tegninger, fra 1959 hjemtaget.

Ad tagpap på eksisterende bygning:

Fra bygherre's side er det anført, at der på taget var 6 á 7 lag tagpap, hvilket er relativt meget tagpap.

Jævnfør taget alder – ~ 1961 => ~2020, svarende til knap 60 år, synes dette dog at kunne være sandsynligt. Normalt antages at tagpap har en levetid på 20 – 30 år – ofte påsvejses der 1 – 2 eks-

tra nye lag tagpap på, efter 10 – 15, for at holde taget tæt. Levetiden er blevet væsentlig længere for tagpap siden 1960'erne.

Påregnes der i gennemsnit ca. 1 ekstra lag tagpap pr. 10 år, vil der samlet være ca. 6 – 7 – 8 lag tagpap.

I bilag 2, der viser foto's fra tagrenoveringen, kan det ses at der har været ganske meget tagpap på

taget – adskillige lag. På en video-fil, fremsendt af bygherren, kan der erkendes blankt vand i tagkonstruktionen – d.v.s. vand imellem div. lag tagpap.

I beregningerne for det eksisterende tag, er derfor indregnet 6 lag tagpap – konservativt ansat. Vandindholdet imellem lagene af tagpap er ikke indregnet, da lasten er behæftet med væsentlig usikkerhed.

2.1 Revne 1,2,3,4,6,7 og 8 – 'Væg 1' i beregningen:

Væggen har tidligere været bærende, og er det også for nuværende.

I bilag 4 kan det erkendes, at der er adskillige revnedannelser i det pågældende område, såvel i væggene som i gulvet hhv. krybekælderen.

2.2 Revne 5 - Væg 2 i beregningen:

Ved gennemgang og analyse af det oprindelige tegningsmateriale, kan det erkendes at revne 5 / 'væg 2' ikke har været bærende, og der er heller ikke udført fundament under denne væg. Årsagen til at væggen ikke er bærende er, at der ikke overføres laster fra tagkonstruktionen til væggen – spærenes spændretning forløber er parallelt med væggen. Se udsnit i afsnit 3.2, nedenfor.

Ved den udførte tagrenovering er der af uvisse årsager lagt spær af på væggen, og spærenes spændretning er blevet vendt 90 grader – dvs. at nu er den blevet ændret til at være en bærende væg. Væggen har dog stadig ikke et fundament til at bære lasterne fra tagkonstruktionen.

2.3 Bygningens fundering.

[Geoteknisk firma] har i februar 2021, foretaget geotekniske undersøgelser og har udarbejdet en tilhørende rapport – til hvilken der henvises i al almindelighed. Opmærksomheden henledes særligt på afsnit 3 og 4.x i rapporten.

3. Vurderinger.

3.1 Revne 1,2,3,4,6,7 og 8 – 'Væg 1' i beregningen:

Den mere belastning væggen udsættes for med den nye tagkonstruktion og påmurede skifter andrager 0,17 kN/m dvs. svarende til merebelastning på 17 kg/m (17 kg/ løbende meter væg) – hvilket er ganske beskedent.

Det er vores vurdering, at denne mere belastning er så beskedent, at det egentlig ikke er den, der forårsager revnedannelserne – der er antageligvis andre årsager, heriblandt funderingen af bygningen, se også nedenfor.

Igennem tiden, særligt i 1960'erne og 1970'erne har der været adskillige vintre, hvor der har været en vis mængde sne, og dette har vel ofte medført en vis mere belastning af en tilsvarende størrelsesorden – sagt med andre ord, revnedannelserne burde så være startet dengang og lø-

bende have udviklet sig. Sådanne revnedannelser burde derfor indgå i en tilstandsrapport ifm. ejendommens overtagelse pr. 2017.

3.2 Revne 5 - Væg 2 i beregningen:

Som angivet i afsnit 2.2 er spærenes spændretning ændret væsentligt. Lasten på væggen øges derfor væsentligt – fra 0 kN/m til ~1,60 kN/m.

...

Tallene angiver lasten fra tagkonstruktionen, og er uden væggens egenvægt. (kN/m er belastningen i kilo-Newton pr. løbende meter væg : 1 kN svarer til ~100 kg)

Resultatet af dette fremgår tydeligt af de opståede revner i væggen.

Væggen er blevet belastet, og underlaget (gulv og fundament) har ikke kunnet holde til merbelastningen. Væggen er derfor revnet i overgangen til de bærende vægge i bygningen, d.v.s. facadevæggen og den indvendige skillevæg. Ligeledes er gulvet skadet.

Årsagen til at væggen er ændret til at være bærende vurderes at være en fejlvurdering, antageligvis forårsaget af, at de oprindelige tegninger ikke er blevet gennemset, forinden arbejderne er udført. Et eventuelt ansvar for dette vurderes umiddelbart at påhvile den til tagprojektet tilknyttede tekniker – dette er dog ubetinget en juridisk vurdering, og der henvises til en advokat eller til en retslig afgørelse.

3.3 Bygningens fundering

Konklusionen i rapporten er, ganske kort resumeret, at en del af bygningen – det Nord-Østre hjørne er funderet på fyldjord, som er (stærkt) sætningsgivende. Dette stemmer fint overens med de revner og sætninger, der kan konstateres på bygningen.

Der er i rapporten en usikkerhed omkring, om der er foretaget en aftrapning af fundamenterne i overgangen imellem 'normal' funderingsdybde og den 'dybe direkte' fundering. Undertegnede kunne godt tvivle på det, da der jo er 'funderet' på en ikke-funderingsegnen bund i det Nord-Østlige hjørne af bygningen – hvilket kun kan betegnes som en alvorlig og graverende fejl mht funderingen.

Området med krybekælder er ligeledes 'funderet' på stærkt sætningsgivende aflejringer.

De områder der er fejlfunderet, kan bedst udbedres ved at udføre en regulær fundamentsforstærkning – om der skal benyttes pressede pæle eller der skal benyttes skruerpæle skal afklares ifm. udarbejdelsen af et projektmateriale.

4 Anbefaling

For revne 1,2,3,4,6,7 og 8 – 'væg 1':

For dette område, kræves der en delvis forstærkning af fundamentet. Vi anbefaler, at der i dette tilfælde udarbejdes et forstærkningsprojekt for forstærkning af bygningens fundering.

For revne 5 – 'væg 2':

Vor anbefaling er, at der oplægges en bærende stålbjælke der kan bære de nye spær. Bjælken kan bæres af facadevæggen hhv. den bærende skillevæg. Der skal udarbejdes statiske beregninger og et tilhørende projektmateriale for dette.

5 Konklusion

Konklusionen af [ingeniørfirma 2's] vurdering er:

Revner nr. 1, 2, 3, 4, 6, 7 og 8 – 'væg 1':

Revnedannelserne er forårsaget af partielt fejlbehæftet og mangelfuld fundering af bygningen.

Den merebelastning af væggen, der er opstået i forbindelse med den udførte tagrenovering, er så beskeden at den ikke kan være årsag til skaderne.

Revne nr. 5 – 'væg 2':

Revnerne skyldes regulær fejlvurdering, da væggen er anset for at være bærende, selvom den ikke oprindeligt er planlagt for dette, og derfor ikke har noget fundament."

Af bemærkninger af 22/2 2024 fra selskabets seniortaksator fremgår bl.a.:

"Som aftalt har jeg bedt vores rådgiver, [ingeniørfirma 1] om at gennemgå den af kunden senest fremlagte ingeniørrapport og svare på nogle konkrete spørgsmål.

Kundens rådgiver indleder med at konstatere,

...

Videre anfører kundens rådgiver under **Forudsætninger** - *De statiske beregninger omfatter primært en lastnedføring for lodrette laster.*

I og med jeg ikke er statiker, har jeg bedt [ingeniørfirma 1] om kort at redegøre for, hvad jeg skal lægge i det.

Han svarer, at det umiddelbart er tilstrækkeligt, om end der vil være forhold, som ikke helt kan afdækkes ved en 'almindelig' lastnedføring for lodrette laster.

I det aktuelle tilfælde skønnes det dog ikke at have den store betydning.

Under **Ad tagpap på eksisterende bygning** gengiver kundens rådgiver nogle oplysninger fra kunden i forhold til antal lag af tagpap.

Jeg kan hverken be- eller afkræfte dette, da jeg ikke har været inde over sagen omhandlende nedbrydning i tagkonstruktionen, som i øvrigt er udbedret af en af kunden valgt entreprenør.

Det forekommer imidlertid endog meget usædvanligt, at der er lagt et nyt lag tagpap oven på de eksisterende lag hvert tiende år, hvilket jævnfør min nedenstående konstatering end ikke er tilstrækkeligt.

Vores erfaring viser, at husejere sjældent lægger nyt tagpap på før det eksisterende er relativt gammelt, hvilket med andre ord vil sige, at når tagpappet skiftes, er det tæt på udløb af levetid og dermed også ofte utæt.

Sidstnævnte er mange gange den udløsende faktor – forstået på den måde at husejerne først opdager, at tagbelægningen af tagpap trænger til fornyelse, når der trænger vand ind i huset og ned i beboelsesrummene.

Det er ligeledes vores erfaring, at hvis en partiel reparation af tagpappet kan forlænge tagpappets levetid, trods levetiden reelt er udløbet, vil man ofte vælge en partiel/lokal reparationsløsning.

Når mine ovenstående bemærkninger sammenholdes med kundens rådgivers bemærkninger til den gennemsnitlige levetid på mellem 20-30 år for tagpaptage, så forekommer det usandsynligt, at der lå mellem 6 og 7 lag oven på hinanden forud for tagkonstruktionens ombygning.

Tilmed oplyser kundens rådgiver, at holdbarheden på tagpap bare er blevet bedre og bedre siden 1960'erne, hvilket alt andet lige må resultere i længere intervaller mellem fornyelserne.

I den forbindelse er det værd at bemærke fra tilstandsrapport for ejendommen udarbejdet den 8. december 2016, at sælger har boet i ejendommen i perioden 1996 til 2007 (måske skulle der have stået 2017), og altså haft vedligeholdelsespligten for bygningen i ca. 20 (1996 – 2016), hvor der jævnfør sælgers oplysninger på side 14 og 15 af 20 ikke har været utætheder i taget, hvorfor sælger ikke har haft behov for at reparere eller lægge et ekstra lag tagpap på.

Det vil med andre ord sige, at de 6 – 7 lag tagpap er lagt på i perioden fra huset opførelse i 1962 og frem til 1996 eller på blot 34 år, hvilket ikke matcher en gennemsnitlig levetid på 20-30 år.

...

Jeg afviser ikke, at der har været flere lag tagpap på, uden at jeg kan komme det nærmere. Det skal blot indskydes, at 'flere lag tagpap' også kan være udtryk for lokale reparationer på tagfladen.

Kundens rådgiver vælger at lægge 6 lag tagpap til grund for de udførte beregninger, hvilket vores rådgiver og vi synes er meget konservativt sat, henset til at det bygger på en formodning og ikke en reel konstatering.

Dermed bliver det ikke en objektiv vurdering, men en vurdering på baggrund af oplysninger fra den part, som har rekvireret rådgiveren.

Vores rådgiver oplyser supplerende, at der normalt regnes med lasten fra 2 lag tagpap, hvorfor 6 lag må anses for at være på den meget sikre side.

Som nævnt indledningsvis skal jeg gentage, at Gjensidige Forsikring alene har opgjort skaden på tagkonstruktionen i forhold til dækningen under de tegnede forsikringer.

Kunden har selv valgt entreprenør samt entreret med rådgiver, som har projekteret en ændret tagkonstruktion med henblik på at øge isoleringen.

Under **punkt 2 Forudsætninger , stk. 2 Revne 5 – Væg 2** i beregningen konstaterer rådgiveren,

...

Vores rådgiver er enig i, at der er sket en fejlprojektering i forbindelse med forandringen af tagkonstruktionen, som har afstedkommet revner i nærliggende væg(ge).

Det er naturligvis ejerskifteforsikringen uvedkommende, da den dækker skader ved den bygning, som kunden har købt i maj 2017 med juridisk overtagelse den 1. juli 2017, og tagkonstruktionen er forandret efter overtagelsen.

Under **punkt 3. Vurdering, stk. 3.1** kommenterer rådgiveren på vores påstand, om at den forhøjede murkrone har givet anledning til en væsentlig merbelastning.

Det mener han ikke er tilfældet, idet han bemærker, at merbelastningen kun er 17 kg pr. meter. Vores rådgiver er langt fra enig heri.

Han bemærker i den forbindelse, at det er normalt at regne med, at 1 m² væg (½ stensvæg) vejer ca. 1,9 kN. Med 2 vægge bliver det 3,8 kN/m².

Det vil sige, at 0,2 m høj væg i almindelige skifter (ikke rulleskifte) vejer ca. 0,76 kN/m, hvilket kan omsættes til omtrent 76 kg/m mur, hvilket er langt fra de 17 kg pr. meter, og ikke hvad der kan karakteriseres som beskedent.

Derfor fastholder vores rådgiver også, at denne merbelastning er den primære årsag til, at bygningen har sat sig i det pågældende område.

I ovenstående er der ikke taget højde for, at der kan være anvendt en anden topafdækning, som kan øge merbelastning med helt op til ca. 40 kg/m.

Min taksatorkollega, som er uddannet murer, kommer til en lidt højere merbelastning pr. løbende meter.

Han skønner, at en massiv mursten med mørtel vejer ca. 3,5 kg pr. stk., og der går ca. 130 sten til 1 m² væg eller 455 kg. pr. m²..

Aktuelt er der tilføjet 0,2 m² væg, hvilket giver 91 kg. pr. løbende meter.

Sammenfattende fastholder jeg derfor, at der er sket en ikke ubetydelig merbelastning på væggene, som har igangsat nye konsolideringssætninger.

Det er korrekt, at vi tidligere har haft vintre med større snemængder, som kan have påvirket bygningen, men revner derfra må antages at være udbedret, når bygningen har konsolideret sig på ny og 'faldet til ro'.

Vores kunder har først købt ejendommen i 2017, hvilket er 50-60 år efter perioder med store snemængder, som den daværende ejer eller senere ejere næppe bare har accepteret, hvorfor det giver god mening, at de er udbedret løbende.

Vores rådgiver konkluderer derfor, at jorden under bygningens fundament jævnlige kan have konsolideret sig frem til nu, hvor ny konsolidering er startet på grund af nye væsentlige påvirkninger/vægtøgninger.

I modsat fald ville forholdet være opstået meget tidligere og allerede have været til stede ved kundens køb og overtagelse af ejendommen, hvilket ikke stemmer overens med, at revnerne som nævnt indledningsvis først er opstået efter de udførte forandringer af tagkonstruktionen.

Videre bemærker kundens rådgiver under **stk. 3.2**, at bærende/ikke bærende vægge er uændret uanset det forhold, at spærenes spændretning er ændret 90 grader.

Vores rådgiver og vi kan ikke udlede af rapporten, hvad det kommer sagen ved.

Det har aldrig været et issue, at væggene fysisk skulle være ændret, idet vi dog tillader at gentage, at den forandrede tagkonstruktion har flyttet belastningen, så en tidligere ikke bærende væg er gjort bærende med deraf et nyt revneforløb til følge.

Rapporten synes umiddelbart heller ikke at indeholde nogen oplysninger om, hvilken merbelastning det giver på væggen.

Med henvisning til ovenstående er det min vurdering, at kundens seneste indlæg ikke giver nye oplysninger, der kan ændre ved min hidtidige vurdering."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers

overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

18. Hvad dækker forsikringen

Skade

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

Ved »skade« forstår brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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 skader« forstår, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

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

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klagerens hus er opført i 1962 med fladt tagpaptag. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2017 og anmeldte nedbrudsskader i tagkonstruktionen. I efteråret 2017 rekvirerede klageren en byggesagkyndig og en arkitekt, der udarbejdede udbudsnotat vedrørende etablering af nyt tag, herunder en forhøjelse af tagkonstruktion og murkroner for at give plads til at øge isoleringsmængden i taget fra 100 mm til 300 mm. Klageren forelagde udbudsmaterialet for 3 entreprenører, og den 3/11 2017 accepterede han et entreprisetilbud på 853.150 kr. I januar 2018 blev det ved igangsætning af arbejdet konstateret, at tagkonstruktionen var i dårligere forfatning end først antaget. Der måtte foretages en række ekstraarbejder, før det egentlige tagarbejde kunne færdiggøres. Den 8/6 2018 blev tagarbejdet genoptaget, og den 8/8 2018 var taget færdigt. Selskabet betalte erstatning for over 500.000 kr. Klageren anerkendte, at han selv skulle betale for de udgifter, der relaterede sig til forøgelse af isoleringsmængden og forhøjelse af tagkonstruktion og murkroner.

Spørgsmålet om hvorvidt klageren var berettiget til yderligere erstatning for udbedring af nedbrudsskader har tidligere været behandlet af nævnet i sag 95269, hvor nævnet fandt, at klageren var berettiget til yderligere 299.950 kr. i erstatning.

Klageren anmeldte den 3/8 2020 skader i bryggersgulv og fundament og revner i vægge. Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til en udbedring af revnerne og til efterfundering af bygningen.

Klageren har anført, at der er tale om en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Det fremgår af det geotekniske firmas vurdering, at der vil være behov for øget vedligeholdelse på ejendommen som følge af fejl ved ejendommens fundering. Behovet for øget vedligehold overstiger langt de forventninger, som må påregnes på baggrund af tilstandsrapportens bemærkninger vedrørende revne 6, 7 og 8. Der er behov for øget vedligehold eller andre forebyggende foranstaltninger for at undgå frostsprængninger og fugtindtrængen, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade. Klageren har anført, at revnerne i bryggerset først er opdaget efter, at gulvbelægningen er blevet fjernet, og at der ikke har været oplysninger om

revnerne i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at huset bevæger sig ud over det forventelige, at revnerne udvikler sig, at der er opstået nye revner, og at der trænger vand ind i huset som følge heraf. Klageren har anført, at der ikke er årsagssammenhæng mellem revnerne og forhøjelsen af murkronen og tagkonstruktionen, og at hovedårsagen til revnerne skal findes i forholdene omkring ejendommens fundering, jf. ingeniørnotat af 1/11 2023. Revnerne kan også henføres til belastning fra det oprindelige tag på grund af den forøgede vægt fra det opfugtede træ, som udgjorde en forsikringsdækket skade i sag 95269. Oplysningerne i den tidligere sag om de mange ekstra lag tagpap og søerne af kondensvand indikerer, at der har været en betydelig vægt på tagkonstruktionen, forinden denne blev udskiftet i 2018.

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at funderingsforholdene i klagerens ejertid ikke har ført til væsentlige revnedannelser, som afviger fra, hvad der kan forventes på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a. Selskabet har anført, at revnerne på bryggersgulvet/krybekanal blev anmeldt 3 år efter overtagelsen af ejendommen, og at revnerne først blev afdækket, da gulvbelægningen blev fjernet. I det omfang revnerne har været tilstede på tidspunktet for ejendommens overtagelse, har revnerne ikke haft nogen nævneværdig indflydelse på brugbarheden af gulvet/bryggersrummet eller bygningen i øvrigt, hvorfor forholdet ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Selskabet har anført, at øvrige revner dels er anmærket i tilstandsrapporten, dels må henføres til de udførte ændringer på murkrone og tagkonstruktion, som klageren har iværksat efter overtagelsen. Selskabet har anført, at den geotekniske rapport angiver, at der kan ske udløsning af restsætninger fra 0 mm til 10 mm over de næste 50 år, og at mulige restsætninger i denne størrelse ikke i sig selv opfylder skadebegrebet, ligesom det ikke medfører et øget vedligeholdelsesbehov. Klageren er med anmærkningerne om forholdene i tilstandsrapporten orienteret om, at der fortsat vil være bevægelse, hvorfor klageren har været orienteret om en øget vedligeholdelse – en vedligeholdelse som kan forventes at blive mere omfattende som følge af den last, der er tilført ejendommen i klagerens ejertid.

Det fremgår af geoteknisk rapport af 23/2 2021 rekvireret af selskabet, at "På ejendommen ... er der revnedannelser omkring det nordøstlige hjørne og den østlige facade, og i den forbindel-

se har Gjensidige Forsikring bedt [geoteknisk firma] om at udføre en geotekniske undersøgelse, herunder registrering af revner og sætninger. Formålet med undersøgelsen er at undersøge funderingsforholdene for bygningen. Ejendommen er fra 1962 og er en 1 plans ejendom, som er direkte funderet. Gulvet er udført delvist som et terrændæk, der hviler af på jorden, og dels med krybekælder i form af en krybe-kanal til installationer. Der er udført geotekniske undersøgelser, som omfatter tre gravninger med korte håndboringer samt en boring med borerig. Derudover er der udført et lukket nivellement samt revneregistre-ring. De geotekniske boringer viser, at ejendommen i det sydvestlige hjørne er funderet 1,2 m under terræn på intakt, glacialt smeltevandssand, mens den i det nordøstlige hjørne er funderet 1,3 m under terræn på 1,2 m sand- og lerfyld. Ved den østlige facade er fundamentet lokalt ført mindst 2,5 m under terræn, hvor det er funderet på moræneler. Under fyldlagene træffes smeltevandssand underlejret af moræneler. Husets alder taget i betragtning, vurderer vi, at de primære konsolideringssætningerne fra selve opførelsen af ejendommen er overstået på nuværende tidspunkt. Merbelastningen fra den forhøjede murkrone og den nye tagkonstruktion fra 2018 har dog startet processen med konsolideringssætninger igen. Derudover vil fyldlagene under fundamentsunderkant fortsat give anledning til små deformationer som følge af krybning og organisk omdannelse. Set over en 50-årig periode skønnes det, at for forhold som truffet i boringen ved det nordøstlige hjørne, vil fremtidige restsætninger udgøre 0-10 mm. Det kan ikke udelukkes, at der fremover vil forekomme mindre revner, og der kan således være behov for øget vedligeholdelse. Vurderingen af de fremtidige sætninger er udført under den forudsætning, at belastningen på ejendommens fundamenter ikke ændres fremover. Såfremt forholdene ændres i forbindelse med f.eks. terrænregulering eller ændrede/øgede laster i forbindelse med ombygning, vil de fremtidige sætninger kunne blive større".

Det fremgår af notat af 12/7 2023 fra ingeniørfirma 1 rekvireret af selskabet, at "I [geoteknisk firmas] undersøgelsesrapport er vist flere fotos med registrerede revner. Disse fotos er fra januar 2021. Ved vores besigtigelse 12-05-2023 har vi ligeledes fotograferet flere af de samme områder for at undersøge om revnerne har udviklet sig. Ved at sammenligne fotos fra ejerens anmeldelse i marts 2020, [geoteknisk firmas] undersøgelser i januar 2021 og vores besigtigelse i maj 2023 kan vi konstatere en meget lille eller begrænset tilvækst i registrerede revner". Det

konkluderes, at "[Ingeniørfirma 1] er enig i ovenstående beskrivelse/vurdering fra [geoteknisk firma]. Det er vores vurdering, at den hævede murkrone har sat gang i et nyt sætningsforløb af de registrerede fyldlag under fundamenterne".

Det fremgår af notat af 3/8 2023 fra selskabets seniortaksator, at "Som projektet ligger dokumenteret, er der ikke taget højde for, hvordan den nye tagkonstruktion herunder den forhøjede murkrone ville påvirke den eksisterende konstruktion bl.a. murværk (facader/bagmur) samt fundament. ... Vi skal ikke afvise, at bygningen stedvis er funderet på sætningsgivende lag, men alderen taget i betragtning har det konsolideret sig, hvorved skal forstås, at de sætningsgivende lag har fundet et stabilt leje ud fra den vægt, som den oprindelige bygning over tid har påvirket med. Det betyder, at funderingen på tidspunktet for kundens overtagelse ikke indebar nogen risiko for yderligere skade, hvis bygningen forblev, som den oprindeligt blev opført. Der var således ikke en skade eller et forhold, der indebar en nærliggende risiko herfor, på tidspunktet for kundens overtagelse af ejendommen. Årsagen, som på ny igangsætter en konsolidering af de registrerede fyldlag, er først tilføjet bygningen efter overtagelsen og dermed er de nye bevægelser og sætningsskader ejerskifteforsikringen uvedkommende, eftersom det er kundens valg om en ændret konstruktion, som har nødvendiggjort forandringerne og ikke den blotte udbedring af den dækningsberettigende skade ved tagkonstruktionen. Ved besigtigelsen konstaterede vi også, at facaden/bagmur mod øst har en synlig udbøjning/sveg, hvilket vil sige, at den ikke længere er i lod. Udbøjningen/sveget er størst omkring overkant vinduer. Vi kan ikke sige noget endegyldigt om årsagen, men det tyder ikke på, at det knytter sig til funderingen. Det kan muligvis hidrøre fra den ændrede tagkonstruktion og/eller den hævede murkrone. I og med det er kundens projekt, og det er udført efter ejerskifteforsikringens ikrafttræden, har vi valgt ikke at få det undersøgt yderligere. For god ordens skyld skal vi også bemærke, at ejerskifteforsikringen er ophørt den 1. juli 2022 – 5 år efter kundens overtagelse af ejendommen, og forholdet er således konstateret efter udløb. Mulige forhold og skader skal konstateres og anmeldes i forsikringstiden, hvorfor udbulingen/sveget alene af den grund ikke kan henføres til dækningen under ejerskifteforsikringen".

Ankenævnet for Forsikring

46.

99442

Det fremgår af notat af 1/11 2023 fra ingeniørfirma 2 rekvireret af klageren, at "Konklusionen i rapporten er, ganske kort resumeret, at en del af bygningen – det Nord-Østre hjørne er funderet på fyldjord, som er (stærkt) sætningsgivende. Dette stemmer fint overens med de revner og sætninger, der kan konstateres på bygningen. Der er i rapporten en usikkerhed omkring, om der er foretaget en aftrapning af fundamenterne i overgangen imellem 'normal' funderingsdybde og den 'dybe direkte' fundering. Undertegnede kunne godt tvivle på det, da der jo er 'funderet' på en ikke-funderingseget bund i det Nord-Østlige hjørne af bygningen – hvilket kun kan betegnes som en alvorlig og graverende fejl mht funderingen. Området med krybekælder er ligeledes 'funderet' på stærkt sætningsgivende aflejringer. De områder der er fejlfunderet, kan bedst udbedres ved at udføre en regulær fundamentsforstærkning – om der skal benyttes presse pæle eller der skal benyttes skruepæle skal afklares ifm. udarbejdelsen af et projektmateriale". For så vidt angår revne 1, 2, 3, 4, 6, 7 og 8 fremgår det, at "Revnedannelserne er forårsaget af partielt fejlbehæftet og mangelfuld fundering af bygningen. Den merbelastning af væggen, der er opstået i forbindelse med den udførte tagrenovering, er så beskeden at den ikke kan være årsag til skaderne". For så vidt angår revne 5 fremgår det, at "Revnerne skyldes regulær fejlvurdering, da væggen er anset for at være bærende, selvom den ikke oprindeligt er planlagt for dette, og derfor ikke har noget fundament".

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

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sag 96166, 95647 og 93332.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var sætningsskader og forhold ved funderingen, som udgjorde skade eller nær-

liggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1 med karakteren K2, at "Murværk har flere områder med afskalninger huset rundt samt revner ved de øverste skifter. Note: Skaden er af mindre omfang, men indebærer risiko for yderligere Skadesudvikling", at "Murværk ved vinduesåbninger og døråbninger mod øst og vest har revnedannelse. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes", og at "Der er revnedannelser i murværk mod nord og øst. Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 4.2". Det fremgår af punkt 4.2 med karakteren K2, at "Der er revner i sokkel mod nord ved muråbning samt mod øst ved vinduesåbninger. Revnerne går videre op i facaden. Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes mindre bevægelser".

Nævnet har også lagt vægt på, at konstruktionen har fungeret siden ejendommens opførelse i 1962, og at der ikke er påvist nævneværdig svækkelse af konstruktionen som følge heraf. Det er først efter udbedringen af en anden dækningsberettigende skade og forøgelse af isoleringsmængden og forhøjelse af tagkonstruktion og murkroner, at revnerne anmeldes til selskabet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det i geoteknisk rapport af 23/2 2021 vurderes, at de primære konsolideringssætninger fra opførelsen af ejendommen er overstået, og at merbelastningen fra den forhøjede murkrone og den nye tagkonstruktion fra 2018 har startet processen med konsolideringssætninger igen. Det vurderes, at fremtidige restsætninger udgør 0-10 mm over en 50-årig periode. Det kan ikke udelukkes, at der fremover vil forekomme mindre revner, og der kan være behov for øget vedligeholdelse. Nævnet bemærker, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten var bekendt med et øget vedligeholdelsesbehov.

Det forhold – at det af rapporten fremgår, at "Vurderingen af de fremtidige sætninger er udført under den forudsætning, at belastningen på ejendommens fundamenter ikke ændres fremover.

Såfremt forholdene ændres i forbindelse med f.eks. terrænregulering eller ændrede/øgede laster i forbindelse med ombygning, vil de fremtidige sætninger kunne blive større" – kan ikke føre til, at skadebegrebet må anses for opfyldt, når der er tale om en ejendom fra 1962.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det i ingeniørnotat af 12/7 2023 er vurderet, at den hævede murkrone har sat gang i et nyt sætningsforløb og de registrerede fyldlag under fundamenterne.

For så vidt angår revnerne i bryggersgulvet, har nævnet også lagt vægt på, at revnerne først er konstateret i forbindelse med fjernelse af gulvbelægningen. Der er ikke grundlag for at statuere, at de beskrevne revnedannelser på overtagelsestidspunktet nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at revnerne kan henføres til lasten fra den tidligere tagkonstruktion – hvor taget var opfugtet og med flere lag tagpap og mange søer af kondensvand – idet der ikke i forbindelse med udbedringen heraf i 2018 er konstateret revnedannelser, og idet revnerne først er anmeldt i 2020.

Nævnet bemærker, at et forsikringsselskabs forpligtelse i forbindelse med en dækningsberettigende bygningsskade består i at opføre en erstatning og at udbetale erstatningen i takt med udbedringen. Som udgangspunkt har selskabet ikke noget ansvar for udførelsen af reparationen. Selskabets rolle i skadeudbedringen kan imidlertid medføre, at selskabet har pådraget sig et bygherreansvar for udførelsen af reparationen. Nævnet finder, at selskabet ikke har overtaget bygherreansvaret i forbindelse med udbedringen af tagkonstruktionen i 2018, og at selskabet derfor ikke hæfter som rekvirent af sagkyndige og håndværkere for eventuelle skader sket i forbindelse med udbedringen.

Det som klageren i øvrigt har anført – herunder at ejendommen delvist er funderet på sætningsgivende aflejringer og indholdet i notat af 1/11 2023 – kan ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet *for* Forsikring

49.

99442

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand