

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. november 2023 blev i sag nr. 99633:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 8/4 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Dette er en kort redegørelse af sagen. I kan læse en mere fyldestgørende redegørelse i den klage jeg sendte til Fridas kvalitetsafdeling i samarbejde med min advokat ... d.18.11.22.
Jeg overtog mit sommerhus på ... d.16. december 2018. I tilstandsrapporten stod der, at det skæve gulv i huset skyldes udførelsen af gulvet, da afstanden mellem gulvbjælkerne er for store. Jeg troede selvfølgelig derfor, at jeg kunne få gulvet renoveret.

Da jeg kom dertil, at jeg ville have gulvet renoveret sagde den ene entreprenør efter den anden til mig, at gulvet ikke kan renoveres, da det er hele fundamentet, der er forkert lavet.

Det var et stort chok for mig. Jeg mener bestemt, at forholdet er helt forkert beskrevet i tilstandsrapporten og jeg sendte derfor en skadeanmeldelse til Frida.

Jeg er uenig med ejerskifteforsikringsselskabet i, at de anmeldte skader ikke er dækningsberettigede under henvisning til tilstandsrapporten og forbehold i forsikringsaftalen. Det er derimod min opfattelse, at fejlkonstruktionen af fundamentet er et fysisk forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele samt at der foreligger aktuelle skader i form af revnede vægge og lofter m.m. Det er således min opfattelse, at betingelserne for ejerskifteforsikringsdækning er tilstede.

Det er min opfattelse, at de anmeldte skader skyldes forhold ved ejendommen, som ikke er oplyst i tilstandsrapporten. Desuden oplyses årsagen til de skæve gulve at være en anden end fejlkon-

struktion af ejendommens fundament. Forholdet skulle rettelig have været nævnt under pkt. 4, hvis det havde været undersøgt nærmere.

For at bevise, at det skæve gulv skyldes at fundamentet er forkert lavet, fik jeg lavet to byggetekniske rapporter samt en geoteknisk rapport. 2. gang [klagerens byggerådgiver] var ude og undersøge gulvet, der åbnede han et stort stykke af gulvet for at undersøge skaden nærmere (bilag 6). Han konstaterede, at det skæve gulv ikke skyldes for stor afstand mellem bjælkerne, da afstanden mellem dem er, som de skal være.

Det har været en enormt stressende og langvarig proces, men da jeg stadig mener, at jeg har krav på erstatning, så finder jeg det nødvendigt at sende min sag videre til Jer i Ankenævnet. Jeg ser frem til at høre hvad Ankenævnet kommer frem til i forhold til min sag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at forholdet bliver dækket af Frida samt at de dækker udgifterne jeg har haft til advokat ... fra ... samt at de dækker udgifterne til de 2 byggetekniske rapporter samt den geotekniske undersøgelse. Frida oplyser, at den samlede erstatningssum vil være på i alt 226.200 kr. for skadesudbedring jf. forsikringsvilkårenes pkt. 9."

Selskabet har i brev af 27/6 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af indklagede Domus Forsikring A/S c/o Frida Agentur A/S skal jeg nedennævnt kommentere den af forsikringstager indgivne klage.

i. Indledning

Som sagens **bilag A** fremlægges salgsoptilling fra klager (i det følgende forsikringstagers) køb af den af sagen omhandlede ejendom.

Som det ses af salgsoptillingen, blev ejendommen udbudt for kontant kr. 495.000.

Forud for købet af sommerhuset var forsikringstager i dialog med sælger, med hensyn til en prisreduktion.

Dialogen herom er indklagede blevet gjort bekendt med i anledning af en anden skadessag, hvor forsikringstager den 29. juli 2019 til indklagede fremsendte redegørelse med bilag.

Mailen af 29. juli 2019 med bilag fremlægges som sagens **bilag B** og af smskorrespondancen mellem forsikringstager og sælger fremgår blandt andet følgende:

'Jeg er desuden stadig en smule urolig mht. k3eren i tilstandsrapporten.

Håndværkeren sagde i går, at han ikke mente at gulvet i køkkenet ville blive mere skråt, men at han ikke kunne love, at det ikke ville ske, da det er soklerne som var sunket lidt. Derfor kan jeg måske være uheldig, at jeg på sigt ska få gulvet repareret, hvilket kan blive dyrt'.

Forsikringstager forhandlede sig, på den baggrund, frem til et afslag i købesummen på kr. 35.000, idet sommerhuset blev erhvervet for kr. 460.000.

Købsaftalen, hvorved sommerhuset med overtagelsesdag 1. januar 2019 blev erhvervet for kontant kr. 460.000 fremlægges som sagens **bilag C**.

Forsikringstager tegnede, i forbindelse med købet af ejendommen basisejerskifteforsikring hos indklagede, hvilken ejerskifteforsikring indeholdt policeforbehold.

Policeforbeholdet har følgende ordlyd, se herved sagens bilag 3:

'Forsikringen dækker ikke følgeskader og årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de skader, der er beskrevet i tilstandsrapportens side 8-12 punkt 7 'Gulvkonstruktioner og gulve'. Når gulve fjedrer eller gynger skyldes det ofte fejlskader i de underliggende konstruktioner af gulvopbygningen. Det kan f.eks. være opklodsningen, strøerne, selve gulvbelægningen eller der kan være tale om konstruktionsfejl. Årsagerne kan være fugtrelateret, nedbrydning, råd, andre former for svampeangreb, herunder skimmelsvamp eller fejlkonstruktion. Det bør give anledning til udbedring, eller undersøgelse, af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå. Det betyder, at forsikringen ikke omfatter denne risiko.'

Policeforbeholdet har sin årsag i at tilstandsrapporten, fremlagt som sagens bilag 2, side 9 udfor position 7 indeholdende følgende bemærkninger:

'7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner

K2 Gulv i hele huset er skævt og bølger.

Note: Skævheden skyldes udførelsen. Det vurderes at der for stor afstand mellem gulvbjelker. Ejer oplyste at hun har fået gulvet undersøgt.'

Efter overtagelsen af ejendommen har forsikringstager, til indklagede, anmeldt at forsikringstager mener at have krav på dækning, under den indtegnede ejerskifteforsikring med basisdækning, som følge af at sommerhuset ikke er funderet korrekt.

Forsikringstager har endvidere henvist til, at der er konstateret skæve gulve.

I anledning heraf lod indklagede taksator ... besigtige sommerhuset, og taksatorrapporten fremlægges som **bilag D**.

Taksatorrapporten bekræfter at gulve i sommerhuset er skæve, ligesom taksatorrapporten konkluderer at punktfundamenter blandt andet ikke er ført helt til frostfri dybde.

Indklagede har blandt andet, ved mail af 29. december 2022, afvist dækning for anmeldte forhold. Mailen af 29. december 2022 fremlægges som sagens **bilag E**.

ii. Retlig relevant skade

Forsikringstager har tegnet 5-årig basisejerskifteforsikring. Af forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag 3, punkt 4, litra b og c fremgår at som skader defineres:

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

ring er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'

Af geoteknisk rapport fremlagt som sagens bilag 7 fremgår at sommerhuse er funderet i et område, hvor overside bæredygtigt lag (OBL) er i ca. 0,4 meters dybde.

Af sagens bilag 7 afsnit 10 'Konklusion' fremgår endvidere følgende:

'I det aktuelle tilfælde, kan der foretages en direkte fundering til ovennævnte funderingsdybder.

Samtlige fundamenter føres til rene intakte aflejringer med de fornødne styrker for det aktuelle byggeri.

Fundamenter føres i frostfri dybde, og samtidig skal dei i pkt. 7 angivne funderingsdybder til bæredygtige aflejringer overholdes'.

Det er konstateret at sommerhusets punktfundamenter ikke i alle henseender er ført fuldt ud til 0,4 m dybde, og det erkendes at dette er en udførelsesfejl. Denne udførelsesfejl har medført skæve gulve indvendigt i bygningen, men har i øvrigt ikke medført nævneværdige skader på bygningen, således at forstå at den primære følge af forholdet er skæve gulve indvendigt i bygningen.

Af rapporten for [klagerens byggerådgiver], fremlagt som sagens bilag 5, fremgår således at der ikke er registreret knækkede eller nedbrudte bjælker.

Indvendigt er der registreret, i et enkelt hjørne, et slip mellem gulv og væg.

Uagtet at der er registret udførelsesfejl i relation til funderingen af sommerhuset gøres det på vegne af indklagede gældende, at de registrerede forhold ikke går ud over, hvad forsikringstager måtte forvente, blandt andet på baggrund af indholdet af tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag 2 indeholdt side 9 følgende bemærkning:

'7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner

K2 Gulv i hele huset er skævt og bølger.

Note: Skævheden skyldes udførelsen. Det vurderes at der for stor afstand mellem gulvbjælker. Ejer oplyste at hun har fået gulvet undersøgt.'

Tilstandsrapporten indeholdt side 10 under de generelle kommentarer til bygningernes tilstand endvidere den beskikkede bygningssagkyndiges oplysning om, at sommerhuset havde et vist selvbyggerpræg, hvorfor man ikke i alle henseender kunne forvente at alle konstruktioner var håndværksmæssig korrekt udførte.

Som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten kunne forsikringstager således ikke berettiget have en forventning om, at sommerhuset i alle henseender var korrekt udført, herunder måtte forsikringstager, på baggrund af den alvorlig skadeskarakter i tilstandsrapporten side 9 position 7, ikke alene forvente men vide at skævhederne indvendigt skyldtes udførelsesfejl, herunder for stor afstand mellem gulvbjælker.

Det som forsikringstager nu mener at have konstateret går efter indklagedes opfattelse ikke ud over hvad forsikringstager måtte forvente, på baggrund af oplysningerne i forbindelse med ejen-

domshandlen, hvorfor det gøres gældende at forsikringstager ikke har ført bevis for et dækningsberettiget forhold under basisejerskifteforsikringen.

Indklagede henviser i den forbindelse til AK90270 hvor Ankenævnet blandt andet udtalte, se herved Ankenævnskendelsen side 11:

'Nævnet finder for så vidt angår forsikringens basisdækning, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en skade i forsikringens forstand, jf. punkt 4B i forsikringsbetingelserne, idet nævnet finder, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at de anmeldte forhold indvendigt i udestuen – vægge og loft gaber i sammenføjninger, vinduer binder, og åbning og lukning af disse hindres, samt at gulvet er skævt – er af en sådan karakter, at bygningens værdi og brugbarhed er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. Der foreligger ikke oplysninger om udvendige skader på bygningen som følge af funderingsforholdene.'

Ankenævnskendelsen fremlægges som sagens **bilag F**.

Indklagede henviser endvidere til, at det ved et ældre sommerhus, som det af sagen omhandlede, ikke er usædvanligt at der kan forekomme sætninger og at indklagede ikke har sandsynliggjort, at der er risiko for væsentlig yderligere sætninger.

Indklagede henviser til AK9852, der fremlægges som **bilag G** og hvor Ankenævnet blandt andet udtalte, se herved Ankenævnskendelsen side 15:

'Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om et ældre hus, hvor det ikke er usædvanligt, at der kan forekomme mindre sætninger, og klageren ikke har, godtgjort at der er risiko for væsentlige yderligere sætninger.'

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotos, og at det fremgår af den første taksators bemærkninger, at 'der er en nedbøjning på ca. 1 cm på vinduet hvor der er størst last (mellem hoveddøre).'

Indklagede henviser endvidere til AK90588, der fremlægges som sagens **bilag H**, og hvor Ankenævnet blandt andet udtalte:

'Klageren har anmeldt, at der er revnedannelser i den pudsede gavl mod nordvest og også indvendigt. hun har anført, at de geotekniske undersøgelser har vist, at gavlen er fejlfunderet, og at en efterfundering derfor er påkrævet.'

Selskabet har afvist, at der er nærliggende risiko for fremtidig skade, så en understøbning er nødvendig.

Det fremgår af den sidste rapport, at der er konstateret varierende jordbundsforhold langs gavlen, og at fundamentet ikke er ført helt ned til oversiden af bæredygtigt lag.

Der kan fremadrettet forventes mindre sætninger. Størrelsen af disse formodede nye sætninger kendes ikke.

Geoteknikeren fra (ingeniørfirma 2) har i mail af 31/1 2016 til klageren uddybet, at det er firmaets vurdering, at fundamentet skal understøbes til intakte og bæredygtige aflejringer, hvis der skal opnås sikkerhed for standsning af sætningsforløbet.

Selskabet har indhentet en vurdering en vurdering fra en ingeniør fra (ingeniørfirma 1), som har foretaget besigtigelse og i mail af 14/1 2016 til selskabet blandt andet har anført, at han vurderer, at de fremtidige sætninger vil være meget små og sandsynligvis ikke føre til nye revner.

Nævnet bemærker, at en understøbning har til formål at modvirke fremtidige sætningsskader, og at det efter forsikringsbetingelserne er en nødvendig betingelse for, at selskabet kan pålægges at yde dækning for en så omfattende foranstaltning, at der konkret foreligger nærliggende risiko for skade. Det kan ikke i sig selv medføre et krav på dækning, at det godtgøres, at funderingen ikke er ført helt ned til overside af bæredygtigt lag. Det er klageren, der har bevisbyrden for, at der er nærliggende risiko for skade, hvis ikke der foretages understøbning.'

iii. Policeforbehold

Indklagede tog sig, som det fremgår af polisen fremlagt som sagens bilag 3, i forbindelse med indtegningen af ejerskifteforsikringen følgende policeforbehold:

'Forsikringen dækker ikke følgeskader og årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de skader, der er beskrevet i tilstandsrapportens side 8-12 punkt 7 'Gulvkonstruktioner og gulve'. Når gulve fjedrer eller gynger skyldes det ofte fejlskader i de underliggende konstruktioner af gulvopbygningen. Det kan f.eks. være opklodsningen, strøerne, selve gulvbelægningen eller der kan være tale om konstruktionsfejl. Årsagerne kan være fugtrelateret, nedbrydning, råd, andre former for svampeangreb, herunder skimmelsvamp eller fejlkonstruktion. Det bør give anledning til udbedring, eller undersøgelse, af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå. Det betyder, at forsikringen ikke omfatter denne risiko.'

Policeforbeholdet blev taget på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag 2, idet tilstandsrapporten side 9, ud for position 7 indeholdt følgende skadesanmærkning:

'K2 Gulv i hele huset er skævt og bølger.

Note: Skævheden skyldes udførelsen. Det vurderes at der for stor afstand mellem gulvbjelker. Ejer oplyste at hun har fået gulvet undersøgt.'

Det fremgår blandt andet af policeforbeholdet, at det konkret henviser til tilstandsrapporten side 9, position 7 og det heri registrerede, med samtidig oplysning om, at ejerskifteforsikringen ikke dækker årsagen til den i tilstandsrapporten registrerede skade, med samtidig oplysning om at årsagen til den registrerede skade kan være en 'konstruktionsfejl' eller 'fejlkonstruktion'.

Policeforbeholdet indeholder samtidig en opfordring til forsikringstager om at lade forholdet undersøge.

Policeforbeholdet er konkret begrundet i oplysningen i tilstandsrapporten side 9, position 7 og har en nøje sammenhæng med skadesanmærkningen i tilstandsrapporten.

Det som forsikringstager efterfølgende har konstateret og anmeldt, er netop det som policeforbeholdet beskriver i form af, at årsagen til det i tilstandsrapporten side 9 punkt 7 registrerede er en konstruktionsfejl, eller en fejlkonstruktion i form af at årsagen til det konstaterede er at punkt-fundamenter ikke i alle henseender er udført korrekt.

Som følge af policeforbeholdet gøres det gældende at indklagede ikke er pligtig at dække anmeldte krav.

iv. Kendskab til skaden og risiko for skade

Af forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag 3 punkt 5 litra b fremgår at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 5 litra e fremgår endvidere at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold som det godtgøres at forsikringstager havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse.

Forsikringstager havde før forsikringsaftalens indgåelse kendskab til at tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag 2, der side 9 position 7 indeholdt en alvorlig skadesanmærkning vedrørende gulve i hele huset der var registreret skæve og bølgede, med samtidig bemærkning om at skævheden skyldtes udførelsen.

Som følge af denne oplysning i tilstandsrapporten lod forsikringstager håndværker foretage nærmere undersøgelse, se herved sagens bilag B side 2 og den heri anførte sms-korrespondance, hvor forsikringstager i forbindelse med købsforhandlingerne overfor sælger/mægler oplyste:

'Jeg er desuden stadig en smule urolig mht. k3eren i tilstandsrapporten.

Håndværkeren sagde i går, at han ikke mente at gulvet i køkkenet ville blive mere skråt, men at han ikke kunne love, at det ikke ville ske, da det er soklerne som var sunket lidt. Derfor kan jeg måske være uheldig, at jeg på sigt ska få gulvet repareret, hvilket kan blive dyrt'.

Forsikringstager oplyste i sms-korrespondancen at håndværker blandt andet havde oplyst forsikringstager om, at årsagen til de registrerede skader var at soklerne var sunket.

Forsikringstager var således forud for købet af sommerhuset fuldt ud bekendt med at en opretning af gulvene ikke nødvendigvis løste forholdet vedrørende skæve gulve, idet årsagen var at soklerne havde sat sig.

Forsikringstager oplyste, endvidere at håndværker havde oplyst at der var en risiko for at gulve over tid ville blive mere skæve som følge af forholdet vedrørende soklerne.

Forsikringstager var således også oplyst om risiko for fremtidige sætninger.

Under disse omstændigheder gøres det på vegne af indklagede gældende at indklagede ej heller af denne grund er pligtig at yde forsikringsdækning.

Indklagede henviser til AK98287 der fremlægges som sagens **bilag I**, og hvor Ankenævnet side 25 blandt andet udtalte:

'Nævnet finder, at klageren på baggrund af tilstandsrapportens sælgeroplysningsskema, hvor det var anført, at der muligvis var en konstruktionsfejl ved kvistvinduerne, og det oplyste om, at han ved den første fremvisning af ejendommen blev informeret af sælgeren om den mulige sag, jf. mail 8/8 2011 fra sælgeren af ejendommen, blev advaret om, at der var observeret forhold, der tydede på konstruktionsfejl ved kvistvinduerne.

Nævnet finder det bevist af selskabet, at klageren på overtagelsestidspunktet herudover var informeret om, at der var observeret forhold, der tydede på alvorlige konstruktions- og udførelsesfejl ved monteringen af kvistvinduerne, der nødvendiggjorde yderligere undersøgelser. "

Klageren har i mail af 17/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har nu haft lejlighed til at gennemgå alle dokumenterne vedrørende min ejerskifteforsikrings sag. Jeg har nogle bemærkninger til Fridas advokats indlæg, da jeg stadig mener, at Frida uberettiget har afvist dækning af de anmeldte skader under henvisning til tilstandsrapporten og forbehold i forsikringsaftalen.

Det er fortsat min opfattelse, at de anmeldte skader i ejendommen skyldes fejlkonstruktionen af ejendommens sokkel og fundament, hvilket i sig selv er et fysisk forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Dertil er konstateret aktuelle skader i form af revnede vægge, lofter, stor afstand mellem gulv og fodpaneler m.m., hvilket netop bekræfter, at der er tale om en skadesudvikling. Fridas taksator skriver i Bilag D - Taksatorrapport side 2: 'Udvendigt kunne det på vestfacaden ses, at bræddebeklædningen ikke flugtede lige henover facadelængden, men havde et tydeligt fald mod midten af facaden fra begge gavle.'

Idet ejendommen ikke er konstrueret i henhold til byggetilladelsen og de på udførelsestidspunktet gældende normer og forskrifter, er der tale om fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele og som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Desuden er det min opfattelse, at der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold der var tilstede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen og som ikke var konstaterbare for mig i forbindelse med overtagelse af ejendommen.

I forlængelse af ovenstående er det således min opfattelse, at de anmeldte skader ikke er undtaget fra forsikringsdækning under henvisning til betingelsernes pkt. 5.B, eftersom tilstandsrapportens pkt. 7.1 omhandler et helt andet forhold end fejlkonstruktion af fundamentet. Forsikringsselskabet kan således ikke støtte ret på deres forbehold i ejerskifteforsikringspolisen, der alene angår skader og følgeskader i henhold til gulvet og dets underliggende konstruktion.

Byggeteknikeren har ikke besigtiget den faktiske sokkel, ligesom at denne ikke har beskrevet at soklen har været ufremkommelig, dette kommer dig som ny ejer af sommerhuset til skade, da det punkt som er beskrevet slet ikke er det faktiske punkt jf. tilstandsrapporten.

Forsikringsselskabets forbehold/klausuler er foretaget på et ugyldigt grundlag. Forsikringens forbehold/klausuler gælder gulvkonstruktionen, gulve samt følgeskader heraf og der bør derfor være fuld dækning for skaden vedr. fundamentene og følgeskaderne af at de er sunket/har sat sig grundet fejlkonstruering.

'Forsikringsselskabet må kun tage forbehold for bestemte bygningsdele eller installationer. Det betyder, at forbeholdet ikke må være generelt for en bygningsdel eller skadetype. Forsikringsselskabet må heller ikke tage forbehold for skader på dele af boligen, som det på grund af bygningens konstruktion ikke har været muligt for den bygningssagkyndige at besigtige.'

www.forbrug.dk

Det er konstateret, at gulvene ikke er skadet som følge af konstruktionsfejl i gulvkonstruktionen, grundet råd, fugtrelaterede skader eller andre former for nedbrydning. Det er konstateret at de yderste punktfundamenter har sat sig/er sunket, grundet fejlkonstruering og manglende geotekniske undersøgelser herunder jordbundsundersøgelser, som kan fortælle nærmere om hvilke dybder og dimensioneringer punktfundamenteringen skal overholde for at kunne bære den last som påføres disse. Alene på grund af denne fejl er de yderste fundamenter sunket og da husets rem/ramme ligger af på disse er denne lige så sunket, det medfører at de inderste punktfundamenter presser gulvene op da disse er betydelige lettere konstruktioner og deraf får du de ujævnheder som vi talte om under besigtigelsen.

I tilstandsrapporten står der

'7. Gulvkonstruktion og gulve 7.1 Gulvkonstruktioner K2 Gulv i hele huset er skævt og bølgende. Note: Skævheden skyldes udførelsen. Det vurderes, at der er for stor afstand mellem gulvbjælker. Ejer oplyste at hun har fået gulvet undersøgt.'

Jeg fik gulvet åbnet og det kunne konstateres, at der ikke er for stor afstand mellem bjælkerne. Der er 60 cm mellem bjælkerne, hvilket er korrekt udført. Bilag 6: 'Om konstruktionen CC mål mellem strøer ca. 600mm (jf alm byggeteknisk praksis).'

Fridas advokat skriver, at sommerhuset havde et vist selvbyggerpræg, og at man derfor ikke i alle henseender kunne forvente, at alle konstruktioner var håndværksmæssig korrekt udførte. Dette er jeg på ingen måde enig i. Selvfølgelig forventer jeg, at reglerne er blevet overholdt. Bygningsreglementer skal altid overholdes.

'Fundering skal ske til frostfri dybde og bæredygtig bund eller på anden måde, så der ikke opstår skade som følge af bevægelser i jordbunden.' [Bygningsreglement for småhuse 1985 \(retsinformation.dk\)](https://www.retsinformation.dk/Bygningsreglement-for-småhuse-1985)

På [sik.dk](https://www.sik.dk) skriver de: 'Frostsikker dybde blev i SBI-anvisning 7, Fugt og boliger, 1951 anført som 90 cm.'

Udsnit fra min advokats klage til Frida: 'Det kan udledes af rapporten (Geotekning rapport) under pkt. 7, at det med de konstaterede jordbundsforhold og hydrauliske forhold var [geoteknikfirmaets] vurdering, at fundering af det aktuelle byggeri kunne foretages i geoteknisk kategori 2, at de bæredygtige aflejringer for fundamenter træffes ca. 0,40 meter under nuværende terræn samt at fundamenterne som minimum skulle føres til frostfri dybde 0,90 meter under fremtidigt terræn.'

Jeg mener bestemt, at jeg som forsikringstager har løftet bevisbyrden for kravet (bilag 5 - Fugt og byggetekning rapport af 12.05.2022, bilag 6 - Fugt og byggetekning rapport genbesigtigelse af 26.10.2022 og bilag 7 - Geoteknisk rapport af 03.11.2022).

Fra klagen til Frida skrevet af min advokat ... på vegne af mig:

Dækningsberettigede skader/fysiske forhold

'Det er overordnet min opfattelse, at min klient som forsikringstager har løftet bevisbyrden for, at betingelserne for forsikringsdækning under ejerskifteforsikringen er opfyldt i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22.

Det kan lægges til grund, at der er konstateret aktuelle skader i ejendommen i form af revnedannelser i loftet, skæve og nedsunkne gulve samt skævheder i den udvendige bræddebeklædning. Det kan på baggrund af vurderingen fra [klagerens håndværker] (bilag 4), de byggetekniske rapporter (bilag 5 og bilag 6) samt den geotekniske rapport (bilag 7) konkluderes, at årsagen til de konstaterede skader skyldes en fejlkonstruktion af ejendommens fundering/sokkel i forbindelse med opførelsen i 1989, eftersom funderingen ikke er sket til minimum frostfri dybde, jf. særligt bilag 4, bilag 5, s. 6 og bilag 7, s. 4.

Det kan således lægges til grund, at ejendommen ikke er konstrueret i henholdt til byggetilladelser og de på udførelsestidspunktet gældende normer og forskrifter. Det er min opfattelse, at dette forhold i sig selv udgør et fysisk forhold, der var tilstede på overtagelsestidspunktet og bevirker en nærliggende risiko for skader i fremtiden, jf. Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13. De allerede konstaterede skader bekræfter desuden, at der er sket en skadesudvikling.

På baggrund af ovenstående er det således min opfattelse, at de anmeldte skader/fysiske forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det bestrides, at de anmeldte skader/fysiske forhold er undtaget fra ejerskifteforsikringsdækning under henvisning til forsikringsselskabets generelt udformede forbehold i forsikringsaftalen, jf. bilag 3, s. 2. Det er min opfattelse, at forsikringsselskabet ikke har løftet bevisbyrden herfor.

Forbeholdet i forsikringsaftalen omfatter følgeskader og årsager til skader, der konstateres på eller udbreder sig fra de skader, der er beskrevet i tilstandsrapporten, pkt. 7, jf. bilag 3, s. 2. Af tilstandsrapporten, pkt. 7.1 fremgår specifikt, at gulv i hele huset er skævt og bølger samt at årsagen hertil ifølge den bygningssagkyndige skyldes udførelsen, da det vurderes, at der er for stor afstand mellem gulvbjælker, jf. bilag 2, s. 9.

Det kan som nævnt på baggrund af vurderingen fra [klagerens håndværker] (bilag 4), de byggetekniske rapporter (bilag 5 og bilag 6) samt den geotekniske rapport (bilag 7) konkluderes, at årsagen til de konstaterede skader skyldes en fejlkonstruktion af ejendommens fundering/sokkel og således hverken udførelsen af gulvet eller afstanden mellem gulvbjælker. De anmeldte skader/fysiske forhold er således ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Det er dernæst min opfattelse, at selv hvis man skulle komme frem til, at de anmeldte skader/fysiske forhold var nævnt i tilstandsrapportens pkt. 7, er det min opfattelse at forholdet er klart forkert beskrevet under pkt. 7. Beskrivelsen er således misvisende, idet en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

I forlængelse af ovenstående er det således min opfattelse, at de anmeldte skader ikke er undtaget fra forsikringsdækning under henvisning til forbeholdet i forsikringsaftalen og forsikringsbetingelsernes pkt. 5.B, jf. bilag 3.

Jeg vil i øvrigt bemærke, at forholdet omkring nedslag i købsprisen ikke har betydning for forsikringsdækningen i nærværende sag, eftersom det er ganske sædvanligt at forhandle om prisen på en ejendom, hvorfor et nedslag i købsprisen alene er udslag af almindelig forhandling mellem køber og sælger. Der er således ikke tale om købers erkendelse af og kompensation for mangler.

Henset til ejerskifteforsikringsselskabets afslag har det været nødvendigt for mine klienter at engagere både advokat og byggetekniske rådgivere, og udgifterne forbundet hermed forventes dækket af ejerskifteforsikringen iht. FAL § 32, stk. 3 og Bekendtgørelse 2012- 01-12 nr. 13.

Jeg ser frem til at høre Ankenævnets beslutning

Alt for korte sokler, som er placeret i fint sand og ikke grus.
[Fotografier]."

Selskabet har i brev af 18/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers supplerende indlæg af 17. juli 2023 med bilag, skal jeg på vegne af indklagede bemærke følgende:

i. Retlig relevant skade

Som hidtil bestrides det ikke at det er konstateret at sommerhusets punktfundamenter ikke i alle henseender er ført fuldt ud til 0,4 meters dybde, og det erkendes at dette er en udførelsesfejl.

Udførelsesfejlen havde forud for overtagelsesdagen medført skæve gulve på indvendig bygning.

Udførelsesfejlen har imidlertid ikke dokumenterbar medført nævneværdige skader på ejendommen, således at forstå at den primære følge af forholdet er skæve gulve indvendigt i ejendommen.

Sommerhuset er efter det oplyste opført i 1989, og havde således på overtagelsesdagen en alder på ca. 30 år.

På overtagelsesdagen forelå der således, efter indklagedes opfattelse, ikke nærliggende risiko for skade, ligesom det forhold at der er konstateret udførelsesfejl ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet under en ejerskifteforsikring.

Indklagede kan med disse bemærkninger henholde sig til det i tidligere indlæg anførte.

ii. Policeforbeholdet

I det supplerende indlæg af 17. juli 2023 fremkommer klager med fornyede bemærkninger vedrørende policeforbeholdet, herunder som det forstås af indklagede, at der skulle være tale om et generelt policeforbehold.

Dette bestrides.

Policeforbeholdet er konkret begrundet i oplysningerne i tilstandsrapporten, fremlagt som sagens bilag 2, idet tilstandsrapporten side 9 udfor pos. 7 indeholdt følgende skadesanmærkning:

'K2 Gulv i hele huset er skævt og bølger.

Note: Skævheden skyldes udførelsen. Det vurderes at der for stor afstand mellem gulvbjælker. Ejer oplyser at hun har fået gulvet undersøgt.'

Policeforbeholdet henviser konkret til tilstandsrapporten side 9 pos. 7 med samtidig bemærkning om, at når gulve fjedrer eller gynger kan der være tale om en konstruktionsfejl. Klager bliver samtidig i policeforbeholdet opfordret til at undersøge forholdet nærmere.

Policeforbeholdet er således konkret begrundet, i det i tilstandsrapporten anførte hvilket i relation til policeforbeholdet er det relevante for dets gyldighed.

Det er således ukorrekt når klager i sit indlæg anfører, at et policeforbehold alene kan omfatte det som en beskikket bygningssagkyndig kan konstatere ved en visuel besigtigelse.

Policeforbeholdet skal være konkret begrundet, herunder eksempelvis i det som en beskikket bygningssagkyndig visuelt har konstateret, men policeforhold kan omfatte andet og mere end det som den beskikkede bygningssagkyndige ved en visuel besigtigelsesmetode kunne konstatere.

I modsat fald ville det ikke være nødvendigt for et ejerskifteforsikringsselskab at tage et policeforbehold, og kunne at tage et policeforbehold, idet ejerskifteforsikringens basisbetingelser (jf. bekendtgørelsen om minimums dækningsomfang for ejerskifteforsikringer) allerede undtager forhold som er beskrevet i en tilstandsrapport, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Ved ovennævnte bemærkninger kan indklagede i øvrigt henholde sig til det i tidligere indlæg anførte."

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

Af tilstandsrapport af 14/6 2018 fremgår bl.a.:

"4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel K1 Der er revnet eternitplade på sokkel.

...

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner K2 Der er fugtskadedt gulv under varmtvandsbeholder.

K2 Gulv i hele huset er skævt og bølgende.

Note: Skævheden skyldes udførelsen. Det vurderes at der for stor afstand mellem gulvbjælker. Ejer oplyser at hun har fået gulvet undersøgt."

Af klagerens korrespondance med sælgerens repræsentant forud for købet fremlagt af selskabet fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

13.

99633

"Jeg byder 460.000 kr. Jeg har ik så mange penge og vil gerne have råd til at købe en varmepumpe og en vaske/tørre-maskine. Jeg er desuden stadig en smule urolig mht. k3eren i tilstandsrapporten.

Håndværkeren sagde i går, at han ikke mente at gulvet i køkkenet ville blive mere skråt, men at han ikke kunne love, at det ikke ville ske, da det er soklerne som var sunket lidt. Derfor kan jeg måske være uheldig, at jeg på sigt ska få gulvet repareret, hvilket kan blive dyrt."

Af svar af 20/11 2018 fra sælgerens repræsentant til klageren fremgår bl.a.:

"Hej [klageren]

Jeg har drøftet dit bud med sælger. Sælger accepter at sælge sommerhuset til dig for kr. 460.000,- Overtagelse den 01.01.2019."

Af ejerskifteforsikringspolice af 12/12 2018 fremgår bl.a.:

"For denne police gælder disse forbehold/klausuler

Forsikringen dækker ikke følgeskader og årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de skader, der er beskrevet i tilstandsrapportens side 8-12 punkt 7' Gulvkonstruktioner og gulve". Når gulve fjedre eller gynger skyldes det ofte fejl/skader i de underliggende konstruktioner af gulvopbygningen. Det kan f.eks. være opklodsningen, strøerne, selve gulvbelægningen eller der kan være tale om konstruktionsfejl. Årsagerne kan være fugtrelateret, nedbrydning, råd, andre former for svampeangreb, herunder skimmelsvamp eller fejlkonstruktion. Det bør give anledning til udbedring, eller undersøgelse, af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå. Det betyder, at forsikringen ikke omfatter denne risiko."

Af mail af 5/11 2021 fra klagerens håndværker til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har på mystisk vis først modtaget din mail d.d., men har i samme anledning læst den igennem og gennemgået den vedhæftede tilstandsrapport.

Som du selv nævner har fundament/sokkel kun fået en K1 hvilket er yderst misvisende, da det som tilstandsrapporten beskriver er den uorganiske beklædning uden på soklen og ikke den faktiske sokkel.

Dette punkt er yderst kritisabelt og tilstandsrapporten virker til at være udført ganske uprofessionelt.

Ift. Pkt. 7 – herunder pkt. 7.1 har gulvkonstruktionen fået en K2 med følgende beskrivelse: Gulv i hele huset er skævt og bølger.

Dertil har den sagkyndige taget en note fra sælger som beskriver at sælger har fået gulvet undersøgt og at man er kommet frem til at ujævnheden skyldes en konstruktionsfejl, herunder at afstanden mellem gulvstrøerne er for stor.

Min konklusion heraf er som følger:

Den byggetekniker som har udarbejdet tilstandsrapporten har udført sit arbejde her med yderst mangelfuldt! Byggeteknikeren har ikke besigtiget den faktiske sokkel, ligesom at denne ikke har beskrevet at soklen har været ufremkommelig, dette kommer dig som ny ejer af sommerhuset til skade, da det punkt som er beskrevet slet ikke er det faktiske punkt jf. tilstandsrapporten.

Min holdning hertil er at der bør klages over den byggetekniker som har udført denne tilstandsrapport, ligesom der af samme grund bør gøres en indsigelse over for forsikringsselskabets forbehold/klausuler, da disse er foretaget på et ugyldigt grundlag.

Bortset fra dette læser jeg forsikringens forbehold/klausuler gælde gulvkonstruktionen, gulve samt følgeskader heraf og der bør derfor være fuld dækning for skaden vedr. fundamenterne og følgeskaderne af at de er sunket/har sat sig grundet fejlkonstruering.

I øvrigt under vores besigtigelse, har vi kunnet konstatere, at gulvene ikke er skadet som følge af konstruktionsfejl i gulvkonstruktionen, grundet råd, fugtrelaterede skader eller andre former for nedbrydning.

Det er konstateret at de yderste punktfundamenter har sat sig/er sunket, grundet fejlkonstruering og manglende geotekniske undersøgelser herunder jordbundsundersøgelser som kan fortælle nærmere om hvilke dybder og dimensioneringer punktfundamenteringen skal overholde for at kunne bære den last som påføres disse. Alene på grund af denne fejl er de yderste fundamenter sunket og da husets rem/ramme ligger af på disse er denne lige så sunket, det medfører at de inderste punktfundamenter presser gulvene op da disse er betydelige lettere konstruktioner og deraf får du de ujævnheder som vi talte om under besigtigelsen.

Jeg vil på baggrund af denne mail opfordre dig til at tage kontakt til forsikringsselskabet mhp. At få dækket udgifterne til udbedring af skaderne samt de følgeskader som du har oplevet i form af revnede vægge og lofter mm. Såfremt at forsikringsselskabet afviser din ansøgning herom, vil jeg opfordre dig til at tage kontakt til en advokat med speciale i forsikrings spørgsmål, gerne en med erfaring indenfor byggeri.

Jeg stiller mig til rådighed og du er meget velkommen til at skrive, ligesom du også er velkommen til at ringe."

Af selskabets taksatorrapport af 21/12 2021 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse

Kunden anmelder: Skæve gulve og henviser til mail fra [klagerens håndværker].

[Klagerens håndværker] skriver i mail af 5. november 2021 at gulvene ikke er skadet som følge af konstruktionsfejl i gulvkonstruktionen, råd eller fugtrelaterede skader eller andre former for nedbrydning.

Det er konstateret at de yderste punktfundamenter har sat sig/er sunket og da husets remme og bærende ydervægge ligger af på punktfundamenterne vil man få de ujævnheder som er konstateret

Hvilken bygningsdel samt alder: Huset er fra 1989.

Jf. tegninger er gulve 1x42 gulvbrædder på 2x4' strøer isoleret med 50 mm isolering og indskud. Vægge er med 4x4 ' hjørnestolper, mellemstolper, bund og toprem er i dim. 2x4 ' Hele skelettet står på sokkelsten som er ca. 40 cm høje og er ca. 30 cm i jorden og står på grusfyld. (Sokkelsten er målt på tegning)

Ved min besigtigelse af gulvet er højest på midten i stuen og så hælder nedad og udad mod facaderne, umiddelbart værst mod vest og mod nord, men det er også her der er køkken og badeværelse og hvor der er størst belastning.

Jeg fik forevist en sokkelsten i det sydøstlige hjørne som efter min besigtigelse og opgravning blev opmålt til at have en højde på ca. 35 cm.

Udvendigt kunne det på vestfacen ses at bræddebeklædningen ikke flugtede lige henover facadelængden men havde et tydeligt fald mod midten af facaden fra begge gavle.

4. Årsag til skade + foto af forholdet med beskrivelse

Skadeårsagen er utvivlsomt at punktfundamenter dels ikke er dimensioneret korrekt og ikke er ført ned til frostfri dybde. At gulvet er højest på midten, skyldes at de inderste punktfundamenter som ikke er lige så belastet lige så meget som de yderste vil have det oprindelige gulvniveau og ved de yderste et lavere niveau. Jorden vil bevæge sig og ned og dermed også punktfundamentene med tilhørende skævheder i gulv konstruktionen tilfølg.

...

Sokkelsten mod sydøst

5. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Afvisning – da jeg mener at vores klausul er dækkende nok og også undtager konstruktionsfejl.

Forsikringen dækker ikke følgeskader og årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de skader, der er beskrevet i tilstandsrapportens side 8-12 punkt 7 ' Gulvkonstruktioner og gulve'. Når gulve fjedre eller gynger skyldes det ofte fejl/skader i de underliggende konstruktioner af gulvopbygningen. Det kan f.eks. være opklodsningen, strøerne, selve gulvbelægningen eller der kan være tale om konstruktionsfejl. Årsagerne kan være fugtrelateret, nedbrydning, råd, andre former for svampeangreb, herunder skimmelsvamp eller fejlkonstruktion. Det bør give anledning til udbedring, eller undersøgelse, af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå. Det betyder, at forsikringen ikke omfatter denne risiko.

6. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Nej, ingen mulighed for regres i TR oplyses:

Der er fugtskadedt gulv under varmtvandsbeholder. Og Gulv i hele huset er skævt og bølger. Note: Skævheden skyldes udførelsen. Det vurderes at der for stor afstand mellem gulvbjælker. Ejer oplyser at hun har fået gulvet undersøgt.

7. Beskrivelse af skadesomfang

Skadesomfang: Umiddelbart må det være muligt at opklodse fodremmen til vandret med dunkraft og så kan der laves nogle korrekte sokkelsten/stolpesko. Stolpesten i beton med justerbart belag som kan justeres både i højde og bredde. Den passer til en stolpe på op til 4'.

Højden på selve betonstenen er 65 cm. Der skal udgraves til 90 cm's dybde og så fyldes hullet med jordfugtig beton som stolpestenen sættes i.

Eternit sokkel skal de -og remonteres

8. Beskrivelse af skadeudgift

Skadesudgift: Det er svært at vurdere da det meste er arbejdslønnen og evt. følgeudgifter ved opretningen, men minimum 50.000 kr.

9. Supplerende oplysninger

Det havde været simpelt for kunden at få lavet den undersøgelse af sokkelsten og så var skadeårsagen kommet til syne.

10. Aftale med kunden

Hvad er der aftalt med kunden: forholdet sendes til skadeafdelingen da forholdet efter min vurdering er nævnt i TR - men kunden er uenig."

Af "fugt- og byggeteknisk gennemgang" af 12/5 2022 udfærdiget af klagerens byggerådgiver fremgår bl.a.:

"Indledning

...

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge de forhold som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer ... oplyst, at der ønskes vurdering af årsag til og omfang af de forhold der påvirker husets gulvbelægning.

...

Der er ved vores besigtigelse i dag lavet en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger. Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag.

...

Besigtigelse indvendig

Gulvet udmåles med laser. Der ses afvigelser lokalt på op til 80 mm (dette er meget selv for et gammelt sommerhus)

Gulve er flere steder bløde/eftergivende og meget skæve.

...

Gulve dykker særligt i hjørner mod terrasse.

...

Der ses i hjørne stort slip mellem gulv og væg.

...

Besigtigelse udvendig

Konstruktion besigtiges lokalt hvor sokkelplade afmonteres samt gennem ventilationsriste med inspektionskamera.

...

Inspektionskamera

...

Der ses ikke umiddelbart i de synlige områder knækkede eller nedbrudte bjælker. (vindspærre/isolering er dog lokalt nedfalden)

...

Sokkel samt opklodsning, ingen umiddelbar nedbrydning i besigtiget område.

...

Målinger

Der foretages fugtmåling lokalt.

Der måles en mindre op fugtning, men denne skal ses forhold til placering af måleren.

...

Der måles med indstiksprobe i isoleringen. Her måles IKKE fugt.

...

Samlet vurdering

Det er min vurdering at de synlige forhold, der gør sig gældende indvendigt er en følgeskade.

Den egentlige årsag vurderes primært at være som følge af bevægelser i sokkelblokkene afledt af underlagets beskaffenhed (sokkelblokke og underlag er normalt skjulte og vil typisk ikke være besigtiget ved udarbejdelse af tilstandsrapporten).

Omfang samt evt. princip for udbedring vil kræve yderligere undersøgelser.

Min anbefaling er at man fjerner gulvbelægning/isolering i de værst berørte områder hvorefter sokkelblokke og underlag kan besigtiges.

Der bør foretages geoteknisk undersøgelse af underlaget forud for evt. reetablering af underlag samt understøtninger."

Af "fugt- og byggeteknisk gennemgang" af 26/10 2022 af klagerens byggerådgiver fremgår bl.a.:

"Indledning

...

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå eksisterende forhold ved den blotlagte konstruktion.

Siden sidste besøg (dateret maj 2022) er gulvbelægning i soveværelse fjernet så underlaget kan besigtiges ved gennemgangen.

...

Der er ved vores besigtigelse idag lavet en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger.

...

Om konstruktionen

CC mål mellem strøer ca. 600mm (jf. alm byggeteknisk praksis).

Opklodsning af strøer dels som sokkelsten, dels som træklodser/spånklodser.

Der ses IKKE fugtbremsende foranstaltninger i bunden af træ opklodsninger.

Min vurdering at isolering oprindeligt har været opspændt under gulv med nu nedfalden og nedbrudt forskalling.

Samlet vurdering

Vurdering fra tidligere gennemgang fastholdes. At sætninger i den underliggende konstruktion resultere i følgeskaden skæve gulve.

...

Herudover kunne det ved dagens besigtigelse konkluderes at:

Adskillige understøtninger i besigtigede områder ikke er udført som sokkel blokke men med træklodser opsat direkte(ubeskyttet) på underlaget.

Der vurderes ved klodserne ikke at være udført fugtsikring mellem klodser og underlag (sand/jord)

Her ses understøtningen med træklodser, som i det aktuelle tilfælde nederst er udført med en spånplade! (Denne er selvsagt nedbrudt som følge af opfugtning)

...

Der ses savsmuld fra borebille angreb i strøer samt opklodsning.

...

Isolering under gulv er nedfalden/fugtskadet.

Dette kan være både som følge af kontakt med sand/jordbund samt som følge af manglende/blokeret ventilation under gulvet.

...

Der måles moderat til kraftig opfugtning i konstruktionen. Dette gælder både strøer samt opklodsninger.

Strøer ...

Opklodsning ...

...

Supplerende billede af understøtning (her en af dem i beton)

Konstruktionen er IKKE udført jf. tegningsmateriale hvor beton foden er monteret i et gruslag.

...

Underlag vurderes iøvrigt at være fint sand og ikke grus.

...

Principsnit fra byggesagen (oprindelig byggetilladelse)

Faktiske forhold vedr. sokkelsten vurderes at fravige fra det der beskrives/er baggrund for byggetilladelse.

...

Konklusion

Skader er aktive og fortsat udvikling er forventelig."

Af geoteknisk rapport af 3/11 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

1. "Formål:

Formål med undersøgelsen er at give en orientering om jordbundsforholdene, samt de hydrauliske forhold i forbindelse med opførelse af fritidshus uden kælder. Bebyggelsen forudsættes opført i et materialevalg af træ og med konstruktionsmetoder, der anses for mindre sætningsfølsomme.

Den geotekniske rapport er udført iht. den europæiske funderingsnorm, DS/EN 1997.

2. Boringer:

Der er i oktober 2022 udført i alt 2 stk. boringer på stedet uden anvendelse af foringsrør, boring nr. B1-B2. Boringerne er udført som 4' snegeboringer med et hydraulisk boreværk. Boringerne er ført til 4 meter under terræn (m.u.t.), og der er udtaget jordprøver i hvert enkelt jordlag, dog maksimalt 0,50 meter imellem de enkelte prøver. I boringerne er der udført styrkeforsøg i alle relevante aflejringer, ligesom betydende laggrænser er indmålt. Resultat af boringer, samt vingeforsøg er optegnet på vedlagte boreprofiler.

3. Laboratorieforsøg:

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

4. Nivellement:

Der er foretaget nivellement til boresteder ud fra overkant af vandmålerbrønd med relativ dækselkote 20.00. Stedet er angivet på boreplanen. Der gøres opmærksom på, at der i forbindelse med nedrivning af eksisterende bygning på grunden eller lignende arbejder kan ske en terrænegulering, og derved kan koter og jordlagenes tykkelse ændres.

5. Geologiske forhold:

I lagfølgeboringerne er der under ca. 0,30 meter muld og muldblandet overjord konstateret moræneler med indlejret smeltevandsand og –ler samt morænesand, som fortsætter til boringernes slutdybder.

6. Grundvandsforhold:

I boringerne er der ikke konstateret frit vandspejl ved borearbejdets afslutning, som vist i nedenstående skema, samt på boreprofiler. Der er installeret pejlerør i lagfølgeboring B1 for senere kontrol af vandspejl.

Vandspejlet har formentlig ikke nået at stabilisere sig i pejlerørene, så det må anbefales at kontrollere vandspejlet, inden gravearbejdet opstartes.

Der gøres opmærksom på at vandspejlets placering i øvrigt kan variere afhængig af årstid og nedbørsmængde.

		Vandstand	
Boring nr.	Terrænkote [m]	Kote [m]	Ca. dybde [m]
B1	10,09	-	Tør
B2	10,41	-	Tør

Tabel 6.1. Registrerede vandspejl.

7. Funderingsforhold:

Med de konstaterede jordbundsforhold og hydrauliske forhold er det vores vurdering, at fundering af det aktuelle byggeri kan foretages i geoteknisk kategori 2.

Der kan foretages en direkte fundering af samtlige bærende bygningsdele. Der må forventes skred i udgravningen ved dybere fundering.

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

Boring nr.	Terrænkote [m]	AFRN	OBL	
		Udskiftningsniveau [m]	Kote [m]	Ca. dybde [m]
B1	10,09	0,30	9,69	0,40
B2	10,41	0,30	10,01	0,40

Tabel 7.1. Oversigt over AFRN og OBL niveauer.

'OBL' angiver dybden til overside af bæredygtige aflejringer for fundamenter, mens 'AFRN' angiver dybden til afrømningsniveauet af muld og overjord til opbygning under normalt sætningsfrie gulve.

Fundamenter føres minimum til de i ovenstående skema anførte funderingsdybder, men skal dog som minimum føres til frostfri dybde 0,90 meter under fremtidig terræn. Endvidere skal fundamenter føres længere ned end udskiftningsniveauet, så der ved efterfølgende udskiftning af muld og muldblandet overjord mellem fundamenterne ikke sker en underminering af disse.

Idet jordbundsforholdene kan variere væsentligt indenfor få meters afstand fra de steder, hvor boreprøverne er udført, skal man under udgravningsarbejdet være meget opmærksom på variationer i jordbundsforholdene, idet ovennævnte funderingsdybder kun giver sikkerhed for bæreevnen i de enkelte prøvepunkter.

Da der i borerne træffes både ler og sand bør fundamenternes bæreevne bestemmes ud fra nedenstående målte parametre samt efter den europæiske funderingsnorm EN 1997 og det nationale anneks.

Aflejring	Rumvægt γ/γ' (kN/m ³)	Korttidstilstanden		Langtidstilstanden	
		$\varphi_{pl,k}$ (°)	$C_{u,k}$ (kN/m ²)	φ'_k (°)	c'_k (kN/m ²)
Glacialt sm. sand	20/10	36	-	36	-

Glacialt sm. ler	20/10	-	100	25	10
Moræneler	21/11	-	80-300	30	8-20
Morænesand	21/11	38	-	38	-

Tabel 7.2. Skønnede og målte styrkeparametre.

Fundamenter skal projekteres i såvel brudgrænsetilstanden (ULS) som anvendelsestilstanden (SLS). Brudgrænsetilstanden skal omfatte både korttids- og langtidstilstanden.

Den mindste bæreevne af ovennævnte tilfælde bør lægges til grund for dimensionering af fundamenter.

Ud fra ovenstående parametre skønnes det, at der ved en anbefalet fundering på stribefundamenter i f.eks. 30 cm bredde kan regnes med en regningsmæssig bæreevne på maksimalt 75 kN/m

8. Gulve på jord:

Gulve kan udlægges direkte på indbygget sand- eller grusfyld som terrændæk efter afrømning af muld og fyld. Det indbyggede materiale skal være rent og velgraderet og udlægges i lag af maksimal 30 cm, som komprimeres hver for sig iht. gældende normer. Der bør udføres komprimeringskontrol af det indbyggede materiale under gulve, såfremt den samlede indbyggede sand- eller gruspude overstiger 0,60 meter i lagtykkelse.

9. Overskudsjord:

Det bemærkes i øvrigt, at der i forbindelse med bortskaffelse af eventuel overskuds-jord er krav om dokumentation for jordens forureningsgrad iht. Miljøstyrelsens Bekendtgørelse nr. 1479 'Om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord'. Denne dokumentation skal typisk leveres i form af miljøtekniske jordanalyser. [Geoteknikfirmaet] er gerne behjælpelig med udførelse af miljøtekniske jordanalyser. Analyseresultater er vedlagt.

10. Konklusion:

I det aktuelle tilfælde, kan der foretages en direkte fundering til ovennævnte funderingsdybder. Samtlige fundamenter føres til rene intakte aflejringer med de fornødne styrker for det aktuelle byggeri.

Fundamenter føres i frostfri dybde, og samtidig skal de i pkt. 7 angivne funderingsdybder til bæredygtige aflejringer overholdes.

Fundamenter ved eksisterende installationer skal overholde krav i henhold til den europæiske funderingsnorm, DS/EN 1997, samt det nationale annek. Inden udstøbning af fundamenter, skal der foretages en effektiv manuel oprensning af alt løst eventuelt nedskredet materiale.

Det må anbefales, at vi foretager inspektion af fundamentsudgravningen for at kontrollere ovenstående parametre i henhold til den europæiske funderingsnorm.

Endvidere anbefales det, at vi foretager inspektion af udgravning til afrømningsniveau under gulvkonstruktionen ligeledes med henblik på at kontrollere ovenstående parametre i henhold til den europæiske funderingsnorm.

Det vurderes, at der ikke vil være gener med tilløbende grundvand i forbindelse med udgravning til fundamenter i frostfri dybde. Vandspejlet skal dog kontrolleres i de etablerede pejlerør inden opstart af gravearbejdet. Såfremt der mod forventning foretages udgravninger under grundvandsspejl skal udgravningen tørholdes. I de aktuelle aflejringer vurderes det, at en tørholdelse kan udføres ved simpel læsepumpning. Ved grundvandssænkning skal der tages højde for evt. skadelige indvirkninger på nabobygninger iht. byggeloven.

Arealet har tidligere været bebygget, hvorfor der i forbindelse med nybyggeri på grunden må påregnes ekstrarfundering til vekslende lag af fyld fra nedgravede bygningsdele, ledninger og andre installationer.

Fundamenter anbefales udført med revnearmering 3 Y 12 i top og bund, samt øget betonstyrke $f_{ck} \sim 16$ MPa, passiv miljøklasse. Armeringen skal føres med rundt om fundamentets hjørner og ender. Alternativt kan fundamenterne udføres med fiberbeton.

Under gulvkonstruktionen foretages en effektiv udskiftning af muld og muldblandet jord, samt fyld med komprimerbart materiale, der komprimeres under lagvis udlægning.

Jordbundsforholdene er ikke selvdrænende, og det anbefales at der etableres omfangsdræn iht. SBI-anvisning 267.

11. Bemærkninger

Iht. Brøndborerbekendtgørelsen er det ejerens ansvar at borerne sløjfes senest 1 måned efter endt brug.

Det bemærkes, at denne rapport er en undersøgelsesrapport, og at den iht. DS/EN 1997 skal følges op af en projekteringsrapport."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

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

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

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kr.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

E Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdekkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kendskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er et mindre sommerhus fra 1989 – den 16/12 2018. Klageren anmeldte den 30/11 2021, at gulvet i sommerhuset synker, og at en håndvær-

ker har set på det og konstateret, at de yderste punktfundamenter har sat sig grundet fejlkonstruering. Klageren ønsker, at selskabet dækker forholdet, klagerens udgift til advokat samt udgifter til to byggetekniske rapporter og en geoteknisk undersøgelse.

Klageren har anført, at forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten. De anmeldte skader er ikke undtaget fra forsikringsdækning under henvisning til betingelsernes pkt. 5.B, da tilstandsrapportens pkt. 7.1 omhandler et helt andet forhold end fejlkonstruktion af fundamentet.

Klageren har anført, at det – på baggrund af vurderingen fra klagerens håndværker, de byggetekniske rapporter og den geotekniske rapport – kan konkluderes, at årsagen til de konstaterede skader skyldes en fejlkonstruktion af ejendommens fundering/sokkel og således hverken udførelsen af gulvet eller afstanden mellem gulvbjælker. Klageren har anført, at de anmeldte skader/fysiske forhold således ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet kan derfor ikke støtte ret på deres forbehold i ejerskifteforsikringspolisen, da dette alene angår skader og følgeskader i henhold til gulvet og dets underliggende konstruktion. Klageren har anført, at "forsikringsselskabets forbehold/klausuler er foretaget på et ugyldigt grundlag. Forsikringens forbehold/klausuler gælder gulvkonstruktionen, gulve samt følgeskader heraf og der bør derfor være fuld dækning for skaden vedr. fundamenterne og følgeskaderne af at de er sunket/har sat sig grundet fejlkonstruering". Fejlkonstruktionen af fundamentet er et fysisk forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader, og der foreligger aktuelle skader i form af revnede vægge og lofter m.m. Klageren har anført, at forholdet skulle have været nævnt under punkt 4, hvis det havde været undersøgt nærmere. Klageren har anført, at "for at bevise, at det skæve gulv skyldes at fundamentet er forkert lavet, fik jeg lavet to byggetekniske rapporter samt en geoteknisk rapport. 2. gang [klagerens byggerådgiver] var ude og undersøge gulvet, der åbnede han et stort stykke af gulvet for at undersøge skaden nærmere (bilag 6). Han konstaterede, at det skæve gulv ikke skyldes for stor afstand mellem bjælkerne, da afstanden mellem dem er, som de skal være".

Klageren har anført, at da ejendommen ikke er konstrueret i henhold til byggetilladelsen og de på udførelsestidspunktet gældende normer og forskrifter. Klageren har over for nævnet uddybende bl.a. anført, at "Jeg fik gulvet åbnet og det kunne konstateres, at der ikke er for stor afstand mellem bjælkerne. Der er 60 cm mellem bjælkerne, hvilket er korrekt udført. Bilag 6: 'Om konstruktionen CC mål mellem strøer ca. 600mm (jf alm byggeteknisk praksis).' Fridas advokat skriver, at sommerhuset havde et vist selvbyggerpræg, og at man derfor ikke i alle henseender kunne forvente, at alle konstruktioner var håndværksmæssig korrekt udførte. Dette er jeg på ingen måde enig i. Selvfølgelig forventer jeg, at reglerne er blevet overholdt. Bygningsreglementer skal altid overholdes. 'Fundering skal ske til frostfri dybde og bæredygtig bund eller på anden måde, så der ikke opstår skade som følge af bevægelser i jordbunden.' [Bygningsreglement for småhuse 1985 \(retsinformation.dk\)](#) På [sik.dk](#) skriver de: 'Frostsikker dybde blev i SBI-anvisning 7, Fugt og boliger, 1951 anført som 90 cm.' Udsnit fra min advokats klage til Frida: 'Det kan udledes af rapporten (Geotekning rapport) under pkt. 7, at det med de konstaterede jordbundsforhold og hydrauliske forhold var [geoteknikfirmaets] vurdering, at fundering af det aktuelle byggeri kunne foretages i geoteknisk kategori 2, at de bæredygtige aflejringer for fundamenter træffes ca. 0,40 meter under nuværende terræn samt at fundamenterne som minimum skulle føres til frostfri dybde 0,90 meter under fremtidigt terræn."

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente blandt andet på baggrund af tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at "som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten kunne forsikringstager således ikke berettiget have en forventning om, at sommerhuset i alle henseender var korrekt udført, herunder måtte forsikringstager, på baggrund af den alvorlig skadeskarakter i tilstandsrapporten side 9 position 7, ikke alene forvente men vide at skævhederne indvendigt skyldtes udførelsesfejl, herunder for stor afstand mellem gulvbjælker". Som det fremgår af policen, er der i forbindelse med indtegningen af ejerskifteforsikringen taget et policeforbehold på baggrund af tilstandsrapportens punkt 7 "gulvkonstruktioner og gulve". Selskabet har påpeget, at policeforbeholdet indeholder en opfordring til klageren om at lade forholdet undersøge. Selskabet har anført, at "policeforbeholdet er konkret begrundet i oplysningen i tilstandsrapporten side 9, position 7 og har en

nøje sammenhæng med skadesanmærkningen i tilstandsrapporten", og at "det som forsikrings-tager efterfølgende har konstateret og anmeldt, er netop det som policeforbeholdet beskriver i form af, at årsagen til det i tilstandsrapporten side 9 punkt 7 registrerede er en konstruktions-fejl, eller en fejlkonstruktion i form af at årsagen til det konstaterede er at punktfundamenter ikke i alle henseender er udført korrekt". Selskabet har anført, at det fremgår af den fremlagte sms-korrespondance, at klageren forud for købet af sommerhuset var fuldt ud bekendt med, at en opretning af gulvene ikke nødvendigvis løste forholdet vedrørende skæve gulve, idet årsagen var at soklerne havde sat sig. Selskabet har anført, at "under disse omstændigheder gøres det på vegne af indklagede gældende at indklagede ej heller af denne grund er pligtig at yde forsikringsdækning". Det bestrides ikke, at det er konstateret, at sommerhusets punktfundamenter ikke i alle henseender er ført fuldt ud til 0,4 meters dybde, og det erkendes, at dette er en udførelsesfejl. Selskabet har anført, at denne udførelsesfejl forud for overtagelsesdagen har medført skæve gulve på indvendig bygning. Selskabet har påpeget, at "udførelsesfejlen har imidlertid ikke dokumenterbar medført nævneværdige skader på ejendommen, således at forstå at den primære følge af forholdet er skæve gulve indvendigt i ejendommen".

Det fremgår af tilstandsrapport af 14/6 2018, at "7. Gulvkonstruktion og gulve 7.1 Gulvkonstruktioner K2 Der er fugtskadet gulv under varmtvandsbeholder. K2 Gulv i hele huset er skævt og bølger. Note: Skævheden skyldes udførelsen. Det vurderes at der for stor afstand mellem gulvbjælker. Ejer oplyser at hun har fået gulvet undersøgt".

Det fremgår af ejerskifteforsikringspolice af 12/12 2018, at "For denne police gælder disse forbehold/klausuler Forsikringen dækker ikke følgeskader og årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de skader, der er beskrevet i tilstandsrapportens side 8-12 punkt 7' Gulvkonstruktioner og gulve". Når gulve fjedre eller gynger, skyldes det ofte fejl/skader i de underliggende konstruktioner af gulvopbygningen. Det kan f.eks. være opklodsningen, strøerne, selve gulvbelægningen, eller der kan være tale om konstruktionsfejl. Årsagerne kan være fugtrelateret, nedbrydning, råd, andre former for svampeangreb, herunder skimmelsvamp eller fejlkonstruktion. Det bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følge-

skader og årsag til at skaderne har kunnet opstå. Det betyder, at forsikringen ikke omfatter denne risiko".

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

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten og policeforbeholdet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapporten med karakteren K2 beskriver, at "gulv i hele huset er skævt og bølgende. Note: Skævheden skyldes udførelsen. Det vurderes at der for stor afstand mellem gulvbjælker".

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets policeforbehold angår både følgeskader og årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de skader, der er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 7 "Gulvkonstruktioner og gulve". Det anmeldte forhold må anses for omfattet af policeforbeholdet, da skadeforholdet angår årsagen til at gulvet er skævt og bølgende. Nævnet bemærker, at det fremgår af policeforbeholdet, at "det bør give anledning til udbedring, eller undersøgelse, af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå. Det betyder, at forsikringen ikke omfatter denne risiko".

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af den fremlagte korrespondance mellem klageren og sælgers repræsentant forud for klagerens køb af ejendommen, at "jeg byder 460.000 kr. Jeg har ikke så mange penge og vil gerne have råd til at købe en varmepumpe og en vasketørre-maskine. Jeg er desuden stadig en smule urolig mht. k3eren i tilstandsrapporten. Håndværkeren sagde i går, at han ikke mente at gulvet i køkkenet ville blive mere skråt, men at han ikke kunne love, at det ikke ville ske, da det er soklerne som var sunket lidt. Derfor kan jeg måske være uheldig, at jeg på sigt ska få gulvet repareret, hvilket kan blive dyrt". Nævnet be-

Ankenævnet for Forsikring

27.

99633

mærker, at forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5 E, ikke dækker, "Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse."

Advokatombkostninger og teknisk bistand

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til advokat og teknisk bistand.

Nævnet har lagt vægt på sagens udfald og forløb.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand