

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 14. maj 2025 blev i sag nr. 100798:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 28/11 2023 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. Påstand

Indklagede skal anerkende forsikringsdækning af de af Klager anmeldte skader under ejerskifteforsikringen.

2. Sagsfremstilling

Sagen drejer sig om, hvorvidt Indklagede skal anerkende forsikringsdækning af anmeldte skader i henhold til Klagers ejerskifteforsikringsaftale med Indklagede.

Klager har købt ejendommen beliggende ... (herefter: Ejendommen) med overtagelse den 1. juni 2023.

I forbindelse med handlen har Klager fået udleveret en tilstandsrapport og elinstallationsrapport samt tegnet en ejerskifteforsikring i overensstemmelse med Lovbekendtgørelse 2015-09-22 nr. 1123 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. Tilstandsrapport, ..., af 21.02.2023 fremlægges som **bilag 1**.

Det kan på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at der er tale om et hus opført i 1967 med tilhørende carport fra samme år, jf. bilag 1, s. 9.

Det kan dernæst på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at den beskikkede bygnings-sagkyndige ikke har registreret forhold, der har en relation til den anmeldte skade/det anmeldte forhold, jf. bilag 1, s. 12-15.

Det kan ligeledes på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at sælger af ejendommen intet har oplyst om muligt kendskab til de anmeldte skader/forhold gennem dennes 55-årige ejertid, jf. bilag 1. Sælger har i tilstandsrapportens sælgeroplysningsskema angivet følgende, som ikke stemmer overens med ejendommens faktiske tilstand (bilag 1, s. 17-18):

'YDERMUR

5.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur? Nej

FUNDAMENTER/SOKLER

7.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler? Nej'

Klager har ved Police nr. ... af 21. maj 2023 tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Frida Forsikring Agentur A/S – efterfølgende Domus Forsikring A/S (Indklagede). Det kan lægges til grund, at Indklagede i ejerskifteforsikringspolisen ikke har taget specifikke forbehold for ejerskifteforsikringsdækningen, der har relation til de anmeldte skader. Police nr. ... af 21.05.2023 og Forsikringsvilkår nr. E34 – 10.02.2023 fremlægges som **bilag 2**.

Klager har oplyst, at han kort efter overtagelsen af ejendommen påbegyndte udskiftning af ejendommens gulve. I forbindelse hermed konstaterede han en række revner i terrændæk og fundament.

Klager har den 7. juni 2023 indsendt skadesanmeldelse til Indklagede. En taksator fra Indklagede har herefter den 13. juni 2023 foretaget en besigtigelse af de anmeldte skader på ejendommen. Taksatorrapport af 13.06.2023 fremlægges som **bilag 3**.

Klager har oplyst, at taksator i forbindelse med besigtigelsen udelod en revne i fundamentet udvendigt. Klager har hertil oplyst, at der sidenhen er konstateret yderligere skader i ejendommen på den østlige gavl, som ikke er noteret af Indklagedes taksator.

På baggrund af besigtigelsen anbefalede Indklagede, at der blev hugget op i gulvet og foretaget yderligere undersøgelser i form af jordbundsprøver/en vingeprøve af jorden.

Den 20. juli 2023 har [geoteknisk firma 1] foretaget geotekniske undersøgelser af jordbundsforholdene på ejendommen. På anbefaling fra [geoteknisk firma 1], foretages der ikke kun en vingeprøve, men også en decideret jordbundsundersøgelse. Jordbundsundersøgelsen dokumenterer, at der er 3,2 meter ned til moræneler. Geoteknisk rapport af 20.07.2023 fremlægges **bilag 4**.

Af rapportens vurdering fremgår det, at dele af ejendommen muligvis er fejlfunderet i forbindelse med ejendommens opførsel i 1967. Det oplyses ligeledes i rapporten at forholdene ikke anses for at være fuldt ud stabile og der må forventes visse nye eller forøgede revnedannelser fremover. På forespørgsel fra Indklagede har [geoteknisk firma 1] imidlertid oplyst, at de ikke er i stand til at beregne restsætninger på baggrund af de foreliggende undersøgelser. Indklagede har imidlertid ikke ville bekoste yderligere undersøgelser af ejendommen med henblik på en beregning af restsætninger.

Indklagede har den 22. september 2023 afvist skaden/forholdet som dækningsberettiget med den begrundelse, at der ikke var forhold ved ejendommens betonklaplag, der adskilte sig nævneværdigt fra hvad man måtte forvente af et betonklaplag fra 1967. Desuden var Indklagede ikke af den opfattelse, at det var påvist, at skaden/forholdet var tilstede på overtagelsestidspunktet. Endvide-

re var Indklagede ikke af den opfattelse, at det var påvist, at en efterfundering af ejendommens betonklaplag eller ejendommen i øvrigt var nødvendig. Korrespondancen med Indklagede for perioden 13.06.-22.09.2023 fremlægges som **bilag 5**.

Klager har den 3. oktober 2023 fået foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen ved byggesagkyndig ... fra [rådgivningsfirma]. Byggeteknisk rapport af 03.10.2023 fremlægges som **bilag 6**.

Den byggesagkyndige kunne på baggrund af sin besigtigelse og vurdering konstatere følgende: *'Det kan konstateres at der i tilstandsrapporten ikke er beskrevet noget om sætning af fundament, revnedannelse i fundament, gennemgående revnedannelse i gavl mod øst.*

Der er ligeledes ikke beskrevet noget om gulvet, hvilket ikke nødvendigvis har været synlig ved udarbejdelsen af tilstandsrapport, da gulvet er blevet understøttet jf. sælgeroplysningerne.

Ovenstående forhold skulle køberen have været oplyst om inden køb af ejendommen og skaderne er i et sådan niveau at det ligger langt udover almindelige tolerancer og forventelighed ved køb af en ældre ejendom og det vurderes derfor at dækningsberettiget ved ejerskifteforsikringen.

Det kan ligeledes konstateres i den geotekniske rapport (som dog kun beror på en udvendig boring), at der er flere sætningsgivende jordlag under bygningen samt at det er stærkt tvivlsomt om funderingen er før til bæredygtigt underlag.' (mine fremhævninger)

Det var således den byggesagkyndiges vurdering, at årsagen til skaderne skyldtes, at yderfundamenter, indvendige fundamenter samt terrændækket var lagt på sætningsgivende jordbund.

Under den byggesagkyndiges besigtigelse deltog [medarbejder] fra [geoteknisk firma 2]. Klager har herefter den 5. oktober 2023 modtaget en e-mail fra [medarbejder i geoteknisk firma 2] vedlagt oversigtsplan med angivelse af målte sætninger på ejendommen, samt forslag til placering af supplerende geotekniske undersøgelser. E-mail fra [geoteknisk firma 2] af 05.10.2023 fremlægges som **bilag 7**.

Klager har herefter kontaktet en advokat med henblik på bistand til sagen. Klagers advokat har den 27. oktober 2023 fremsendt en klage til Indklagede, jf. **bilag 8**. Indklagede har imidlertid ikke reageret på klagen.

Eftersom Indklagede ikke har reageret er indlevering af nærværende klageskrift nødvendiggjort af Indklagedes forhold.

3. Anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det overordnet gældende, at de anmeldte skader er dækningsberettigede i henhold til Klagers ejerskifteforsikringsaftale med Indklagede, jf. bilag 2.

Det gøres hertil gældende:

at betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen er til stede i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen (bilag 2, s. 4-18) samt Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.,

idet der er tale om fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele,

idet der er tale om fysiske forhold ved bygningen der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelses-stand,

idet der er tale om fysiske forhold der erfaringsmæssigt vil medføre udvikling af skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger,

idet der er tale om fysiske forhold der var til stede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen den 1. juni 2023, samt

idet der er tale om fysiske forhold, som ikke var åbenbart konstatérbare for forsikringstager i forbindelse med overtagelse af ejendommen den 1. juni 2023.

at klager ved fremlæggelsen af Byggeteknisk rapport af 03.10.2023 (bilag 6) og E-mail fra [geoteknisk firma 2] af 05.10.2023 (bilag 7), som forsikringstager har løftet bevisbyrden for, at der er tale om aktuelle skader i form af revner i terrændæk og fundament, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand,

idet den byggesagkyndige konstaterer utallige alvorlige revner i gavle samt på terrændæk og fundamenter (bilag 6),

idet [geoteknisk firma 2] konstaterer, at der er tydelige sætninger ved bygningsdel mod syd og vest, at udført nivellement indikerer en unøjagtighed i fundamentsniveau, der ligger over grænsen af tolerancen, at nivellementet viser højeste punkt ved sydøst hjørne af oprindelig bygningsdel, med størst fald mod sydvest med niveauforskel på 69 mm (bilag 7),

idet den byggesagkyndige konkluderer, at der er flere sætningsgivende jordlag under bygningen og at det er stærkt tvivlsomt, hvorvidt funderingen er ført til bæredygtigt underlag (bilag 6) samt

idet den byggesagkyndige konkluderer, at *'skaderne er i et sådan niveau at det ligger langt udover almindelige tolerancer og forventelighed ved køb af en ældre ejendom,'* jf. bilag 6.

at klager ved fremlæggelsen af Geoteknisk rapport af 20.07.2023 (bilag 4) og E-mail fra [geoteknisk firma 2] af 05.10.2023 (bilag 7), som forsikringstager har løftet bevisbyrden for, at der er tale om fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele,

idet det i Geoteknisk rapport af 20.07.2023 (bilag 4) oplyses, at dele af ejendommen muligvis er fejlfunderet i forbindelse med ejendommens opførsel i 1967 og at forholdene ikke anses for at være fuldt ud stabile, hvorfor der må forventes visse nye eller forøgede revnedannelser fremover samt

idet det af Geoteknisk rapport af 20.07.2023 (bilag 4) kan udledes, at jordbundsforholdenes betydning i relation til de konstaterede skader dokumenterer, at skaderne og det fysiske forhold var tilstede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen, uanset hvad der fremgår af tilstandsrapporten og sælgeroplysningsskemaet.

at forholdet ikke kan forventes af en tilsvarende intakt ejendom i almindelig god vedligeholdelsesstand,

idet de konstaterede skader i ejendommen kan tilskrives forkert fundering af ejendommen, jf. bilag 4 og bilag 6. Det må formodes, at tilsvarende intakte bygninger fra 1967 i almindelig god vedligeholdelsesstand, der er funderet korrekt til bæredygtigt underlag, vil være i bedre stand end Klagers ejendom.

at Klager ikke på grundlag af tilstandsrapporten eller ved besigtigelse af ejendommen i forbindelse med handlen, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning,

idet den beskikkede bygningssagkyndige ikke har registreret forhold, der har en relation til det anmeldte forhold i tilstandsrapporten, jf. bilag 1, s. 9-15,

idet sælger af ejendommen intet har oplyst om muligt kendskab til det anmeldte forhold gennem dennes 55-årige ejertid, jf. bilag 1, s. 17-18, samt

idet forholdet ikke har været synligt for Klager i forbindelse med overtagelsen af Ejendommen, da gulvet ifølge sælgers oplysninger var understøttet og da skaderne var skjulte under væg-til-væg gulvtæpper.

at Indklagede ikke har løftet bevisbyrden for, at Klagers arbejder på varmeinstallationen kan have medført eller forværret det anmeldte forhold.

at Indklagede i ejerskifteforsikringsaftalen ikke har taget forbehold for ejerskifteforsikringsdækning af revner i terrændæk, vægge og fundamenter, jf. bilag 2, s. 1-2.

at Indklagede ikke har løftet bevisbyrden for, at skaderne i øvrigt er undtaget fra forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, jf. bilag 2, s. 4-18.

Det gøres desuden gældende:

at Indklagede skal betale Klagers rimelige og nødvendige udgifter til både byggeteknisk- og advokatbistand, idet Indklagedes forhold har nødvendiggjort at Klager antog advokat samt byggetekniske rådgivere med henblik på at opnå et andet resultat, jf. FAL § 32, stk. 3.

Klager har haft udgifter til byggeteknisk bistand på i alt 16.750 kr. inkl. moms (bilag 4 og 6) samt advokatudgifter for 20.000 kr. inkl. moms.

at erstatningen skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24".

Ankenævnet for Forsikring

6.

100798

Selskabet har i kommentar af 31/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Efter gennemgang af sagen i Domus Forsikrings Kvalitets- og klageafdeling, har vi brug for en undersøgelse af forventede restsætninger af ejendommen.

Vi har derfor nu kontaktet [geoteknisk firma 1], for at udarbejde den undersøgelse, som de i deres mail fra den 22. august 2023 har henvist til, der skal til for at vurdere fremtidige restsætninger (bilag A).

Undersøgelsen vil omfatte følgende jf. mailen:

'For at kunne igangsætte en vurdering/beregning af forholdene anbefaler jeg, at der udføres 3 stk. gravninger med minigraver til underkanten af fundamentet. Den skitserede undersøgelse, omfattende i alt 3 gravninger til fundamentsunderkant med minigraver, nivellement, laboratoriarbejder, optegninger, en restsætningsvurdering/-beregning samt udarbejdelse af et notat, kan vi tilbyde at udføre for kr. 10.000,00 ekskl. moms'.

Klagers advokat vil nu blive kontaktet af [geoteknisk firma 1], for at aftale nærmere om undersøgelsen."

Klagerens advokat har i kommentar af 1/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager er uforstående over, at klager ikke er blevet inddraget i indklagedes anmodning om udsættelse af sagen. Klager bemærker, at indklagede nu har fået sagen udsat af to omgange.

Ankenævnet bedes notere, at indklagede har fået sagen udsat med henblik på foretagelse af undersøgelser, som indklagede blev henvist til at udføre den 22. august 2023!

Det forekommer klager besynderligt, at indklagede ikke har fået iværksat disse undersøgelser langt tidligere i forløbet, hvis indklagede er af den opfattelse, at undersøgelserne er nødvendige for overhovedet at kunne svare i sagen.

Det er således endnu mere tydeligt, at indklagede forsøger at forhale sagen væsentligt og derved påfører klager urimelige udgifter til byggeteknisk bistand og advokatbistand.

Såfremt indklagede på baggrund af undersøgelserne erkender at dække de anmeldte skader, eller såfremt Ankenævnet for Forsikring giver klager medhold i sagen, kræver klager, at indklagede pålægges at godtgøre klager for samtlige udgifter til byggeteknisk bistand og advokatbistand. Dette bedes Ankenævnet tage højde for i forbindelse med afsigelse af kendelse."

Klagerens advokat har i brev af 3/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Den 20. juli 2023 har [geoteknisk firma 1] foretaget geotekniske undersøgelser af jordbundsforholdene på ejendommen. Af rapportens vurdering fremgår det, at dele af ejendommen muligvis er fejlfunderet i forbindelse med ejendommens opførsel i 1967. Det oplyses ligeledes i rapporten at forholdene ikke anses for at være fuldt ud stabile og der må forventes visse nye eller forøgede revnedannelser fremover, jf. bilag 4.

Den 31. maj 2024 har [geoteknisk firma 1] foretaget yderligere undersøgelser af ejendommen i form af fundamentsgravninger for at fastlægge de aktuelle funderingsdybder samt foretage en vurdering af eventuelle restsætninger. Geoteknisk rapport af 31.05.2024 fremlægges som **bilag 9**.

[Geoteknisk firma 1] har på baggrund af de udførte undersøgelser og boringer bl.a. vurderet følgende (bilag 9, s. 3):

'Ud fra husets alder samt de observerede jordbundsforhold og uden udefrakommende påvirkninger, vurderes/skønnes det, at der fortsat resterer ca. 15 á 35 % af de totale sætninger.'

De nævnte restsætninger kan accelereres af eksempelvis rystelser, grundvandssænkninger eller ændringer i husets vægt eller bærende konstruktioner.

Udover konsolideringssætningerne sker der også sætninger som følge af en omdannelse (koldforbrænding) af de organiske materialer. Denne omdannelse vil være meget langvarig.'

Det kan således på baggrund af den geotekniske rapport lægges til grund, at ejendommen fortsat er udsat for sætninger og at der derved er nærliggende risiko for yderligere sætninger og skader i ejendommen.

Parterne modtog rapporten fra [geoteknisk firma 1] ved mail af 31. maj 2024, jf. bilag 10. Rapporten er således modtaget samme dag som Indklagedes anmodning til Ankenævnet om 4 ugers udsættelse af sagen med følgende begrundelse:

'Nærværende sag afventer min klients klagebehandling.'

Seneste oplysning er, at min klient afventer rapport fra [geoteknisk firma 1] for at kunne komme videre i klagebehandlingen.'

Indklagede har trods ovenstående hverken indleveret svarskrift i sagen eller indleveret den geotekniske rapport som bilag.

2. Supplerende anbringender

Det gøres supplerende gældende:

at klager ved fremlæggelsen af de geotekniske rapporter (bilag 4 og bilag 9) som forsikringstager har løftet bevisbyrden for, at der er tale om fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele,

idet det i Geoteknisk rapport af 20.07.2023 (bilag 4) vurderes, at forholdene ikke anses for at være fuldt ud stabile, hvorfor der må forventes visse nye eller forøgede revnedannelser fremover, samt

idet det i Geoteknisk rapport af 31.05.2024 (bilag 9) vurderes, at der fortsat resterer ca. 15 á 35 % af de totale sætninger samt at de nævnte restsætninger kan accelereres af eksempelvis rystelser, grundvandssænkninger, ændringer i husets vægt eller bærende konstruktioner og omdannelse (koldforbrænding) af de organiske materialer.

at den Geotekniske rapport af 31.05.2024 (bilag 9) dokumenterer, at forholdene ikke anses som fuldt stabile og at der fremover kan forventes sætninger med nye og/eller forøgede revnedannelser til følge, hvilket udgør en nærliggende risiko for yderligere skader.

at den Geotekniske rapport af 31.05.2024 (bilag 9) dokumenterer, at der er tale om fysiske forhold der var til stede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen den 1. juni 2023 og at forholdet erfaringsmæssigt vil medføre udvikling af skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3. Anmodning om afgørelse

Sagen ved Ankenævnet for Forsikring blev oprettet den 5. december 2023 og Indklagede har endnu ikke indleveret et svarskrift i sagen.

Eftersom Indklagede gentagne gange har anmodet om udsættelse af sagen uden nærmere begrundelse herfor og eftersom Indklagede - til trods for anmodningen om fristudsættelse på 4 uger den 31. maj 2024 - fortsat ikke har reageret, anmodes Ankenævnet om at træffe afgørelse på det foreliggende grundlag straks muligt."

Selskabets advokat har i brev af 11/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers supplerende indlæg, hvormed som bilag 9 blev uploadet rapport af 31. maj 2024 fra [geoteknisk firma 1], skal det på vegne af Domus Forsikring bemærkes, at rapporten fra [geoteknisk firma 1] ikke i sig selv dokumenterer dækningsberettigede skader under den indtagne ejerskifteforsikring.

Domus Forsikring har fundet det nødvendigt at anmode [geoteknisk firma 1] om en supplerende udtalelse, og henvendelsen til [geoteknisk firma 1] vedhæftes nærværende."

Nævnet har fået forelagt klagerens advokats indlæg af 20/8 2024. Selskabet har herefter anmodet geoteknisk firma 1 om at foretage yderligere undersøgelser. Selskabets advokat har den 29/11 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledningsvist skal det over for ankenævnet bemærkes og tydeliggøres, at nærværende sag udelukkende vedrører revner og sætninger.

Under behandlingen af nærværende sag, er Domus Forsikring blevet gjort bekendt med et forhold vedrørende bæreevne af ejendommens træspjiler, hvilket anses som værende et nyt selvstændigt forhold.

Domus Forsikring har derfor oprettet forholdet med separat skadenummer, således denne anmeldelse kan skadebehandles på normal vis.

Mail af 14. november 2024 til klagers repræsentant vedrørende ovenstående fremlægges som **bilag B**.

i. Supplerende faktiske omstændigheder vedrørende revner/sætninger

Klager erhvervede ejendommen med overtagelse 1. juni 2023. Huset er efter det oplyste opført i 1967.

Klager anmeldte den 7. juni 2023 følgende:

'Fundamentet i stuen og værelset op mod stuen er revnet, og hele fundamentet er faldet med 5 cm mod Syd. Revnen i stuen er på cirka 7,7 meter. Der er udvendige tegn på skaden også.'

Om skadens opdagelse anførte klager:

'Der blev besluttet at gulvene skulle skiftes, her bliver der startet i værelset mod stuen. Da gulvene løftes af, ses revne i fundamentet som håndværkere undersøger...'

Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Domus Forsikrings taksator besigtigede ejendommen den 13. juni 2023 (bilag 3). Af rapporten fremgår, at taksator kun kunne konstatere normale svindrevner og visse øvrige revnedannelser.

Ved besigtigelsen var alle trægulve fjernet for planlagt udskiftning.

Domus Forsikring traf afgørelse 22. september 2023 (bilag 5). Af afgørelsen fremgår:

'Terrænkonstruktioner, herunder betonklaplag blev i 1967 opført uden armering i form af jern mv. At der ses selv større revner mv. i et betonklaplag er derfor ikke unormalt. På baggrund af de medsendte fotos samt efterfølgende tilbagemelding fra vores taksator, er det vores vurdering at der ikke ses forhold ved ejendommens betonklaplag der adskiller sig nævneværdigt fra hvad man måtte forvente af et betonklaplag fra 1967.'

Samtidig er det vores vurdering at vi ikke finder det påvist, at der ved din overtagelse af ejendommen var forhold ved gulvene der opfylder skadesbegrebet på ejerskifteforsikringen. Der er ikke medsendt fotos eller anden form for dokumentation på at trægulvene ved overtagelsen skulle være skæve, var med sætninger eller generelt adskilte sig væsentligt fra hvad man må forvente af mere end 55 år gamle gulve.

Ejerskifteforsikringen omfatter bygningen som den var ved overtagelsen. Dette med de daværende gulve, som i flere rum var med en gulvbelægning bestående af væg til væg tæpper. Forsikringen omfatter ikke dækning for eventuelle forøgede omkostninger forbundet med ønsket om ændring af ejendommen.

Det skal i øvrigt nævnes at ejerskifteforsikringen ikke omfatter dækning for udbedring af forhold omfattet af en planlagt renovering.'

Domus Forsikring rekvirerede herefter rapport fra [geoteknisk firma 1] (bilag 9).

Idet Domus Forsikring på baggrund af rapporten vurderede, at der var behov for yderligere undersøgelser, kontaktede man igen [geoteknisk firma 1], der sammen med rådgivende civilingeniør ... ville foretage disse.

Tilsynsnotat af 25. oktober 2024 fra civilingeniør fremlægges som **bilag D**.

Af rapporten fremgår om sætningerne (s. 14):

'Den største sætning er ved det sydvendte hjørne ved den overdækkende terrasse og det store stue vindue. Sætningen her er målt til 60 mm. Sætningerne fordeler sig fra nul ved gavl mod gaden til 60 mm ved den modsatte gavl.'

[Geoteknisk firma 1] fremsendte herefter geoteknisk rapport ved mail af 4. november 2024, der fremlægges som sagens **bilag E**, hvoraf fremgår:

'Sætningsberegningen er revideret da vi har fået oplyst laster for det konkrete hus, som er mindre end først antaget. De beregnede sætninger stemmer nu fint overens med de observerede deformationer, og det forventes at restsætninger vil være små, om end ikke ubetydelige, under uændrede forhold.'

Af rapporten, der fremlægges som sagens **bilag F**, fremgår om sætningerne (s. 3):

'...De største deformationer ses i hjørnet mellem sydfacaden og vestgavlen...

Nivellementet har vist, at der i hjørnet mellem sydfacaden og vestgavlen er sætninger på ca. 70 mm, i forhold til hjørnet mod syd/øst. Sætningsbilledet er nogenlunde ens mellem sokkel og tagfod langs den sydlige facade.

Langs den nordlige facade og østlige gavl er der observeret mindre afvigelser, som ikke vurderes at overskride udførelsestolerancerne for byggeriet.'

De største sætninger på facaden er således målt til 6-7 cm.

Derudover fremgår om restsætninger i rapporten (s.4):

'Ejendommen er et et-plans hus opført i 1960'erne med en tilbygning fra slutningen af 1970'erne, og fremstår med sætningskader blandt andet i gulvene, samt én eller flere revner i fundamentet i det vestlige hjørne.

Ud fra en overslagsmæssig sætningsberegning foretaget i B1, vurderes det, at husets totale konsolideringssætninger hidrørende fra de sætningsgivende lag og med forhold som i den udførte boring, vil andrage ca. 80 á 100 mm.

Sætningerne er beregnet ud fra følgende forudsætninger:

- 0,30 m bredt stribefundament
- Fundamenter placeret 1,30 m under terræn, som ved gravning G1, nær boring B1
- Sætningsgivende linjelast, $p = 19 \text{ kN/m}$
- Trykspredning 2:1

Ud fra husets alder, samt de observerede jordbundsforhold og det udførte nivellement vurderes/skønnes det, at der, uden udefrakommende påvirkninger, fortsat rester ca. 5 á 15 % af de totale sætninger, svarende til størrelsesordenen 5-15 mm.'

Med andre ord, vurderede [geoteknisk firma 1] således i sin seneste rapport, at mellem 85-95 % af ejendommens totale sætninger allerede er sket og at de resterende vil svare til størrelsesordenen 5-15 mm.

ii. Ejerskifteforsikringens dækningspligt

Domus Forsikring forstår klagers klage til ankenævnet således, at klager ønsker at Domus Forsikring skal anerkende dækning for udbedring af revner i betonklaplag samt sætninger og revnedannelser i ydermur og sokkel.

- Skade

Det er en betingelse for dækning under ejerskifteforsikringen, at der per overtagelsesdagen forelå en skade, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Indledningsvist er det normalt, at der forekommer revnedannelser og sætninger i ældre ejendomme.

Af taksatorrapport fremgår endvidere, at revner i betonklaplaget ikke afviger fra det normale.

Af de efterfølgende geotekniske rapporter fremgår, at sætninger på ejendommens facade maksimalt udgør 6-7 cm.

Domus Forsikring fastholder, at klager ikke har dokumenteret, at der per overtagelsesdagen kunne konstateres revner og sætninger som afviger fra det normale for en ejendom opført i 1960'erne.

Der kan i øvrigt henvises til ankenævnets kendelse AK 79.987, der fremlægges som sagens **bilag G**, hvor ankenævnet om vurderingen af sætninger udtalte:

'Om sætninger af den beskrevne størrelse udgør en skade, må efter nævnets opfattelse bero på bygningens anvendelse og alder, således at forstå, at en køber generelt må tåle større skævheder jo ældre bygninger er.'

- Nærliggende risiko for skade

Det følger af fast ankenævnspraksis, at nærliggende risiko for skade kræver, at der skal foreligge risiko for betydelige restsætninger.

I nærværende sag, har [geoteknisk firma 1] konstateret, at ejendommens restsætningerne er små, ubetydelige og at mellem 85-95 % af ejendommens totale sætninger allerede er sket.

I ankenævnskendelsen AK 88.464, var der ikke tvivl om, at huset var kraftig fejlfunderet og havde betydelige sætninger, men idet 80 % af sætningerne var afviklet fandt ankenævnet ikke, at der forelå en nærliggende risiko for skade.

Kendelsens fremlægges som **bilag H**.

Domus Forsikring fastholder således, at der heller ikke per overtagelsesdagen forelå nærliggende risiko for yderligere sætninger på bygningen."

Klagerens advokat har i brev af 16/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Den i Indklagedes indlæg angivne sagsfremstilling til tiltrædes med følgende supplerende og korrigerende bemærkninger:

1.1. Supplerende undersøgelser af Ejendommen

I forlængelse af det af Indklagede citerede afsnit, fremgår følgende af civilingeniør ... konklusion i Tilsynsnotat af 25. oktober 2024 (bilag D):

'Med de bæreevneværdier for det fyld som fundamenterne står på efter [geoteknisk firma 1's] rapport, er bæreevnen ikke overskredet. Sætningerne er dog ikke acceptable og det kan ikke afvises der vil ske yderligere sætning.' (min understregning)

Ankenævnet kan således lægge til grund, at det er civilingeniør ... vurdering, at sætningerne ikke er acceptable og at der er risiko for yderligere sætninger i Ejendommen, jf. bilag D, s. 14.

Det fremgår videre af konklusionen i Tilsynsnotat af 25. oktober 2024 (bilag D):

'Målingerne af sætninger og vandrette forskydninger viser, at huset har drejet sig om sin egne akse med sydhjørnet ved den overdækkede terrasse som det dybeste punkt.

Det at huset har drejet sig gør at den lodrette belastning fra taget angriber facaderne excentrisk.

Murfelterne mellem dør- og vinduesåbninger kan optage denne excentricitet, da de har en forholdsvis stor vandret flade og en vis tyngde og ofte i forbandt med en tværvæg. Det er anderledes med vinduespartierne, de store vinduespartier, specielt det store vinduesparti i stuen.

Ved gennemregning er det konstateret at tagfodsremmen er understøttet af vinduesstolperne, hvilket betyder at lasten fra tagfodsremmen nu angriber stolperne excentrisk.

Vinduesstolperne er herefter undersøgt for lodret og vandret belastning samt vandret forskydning på de målte 30 mm. Beregningerne viser at i lasttilfældet med sug på facaden og tag, sne og egenvægt af tag samt en vandret forskydning på 30 mm, er den maksimale udnyttelsesgrad overskredet med 20 % af den regningsmæssige værdi.

Spær i stuen skal derfor understøttes af midlertidige understøtninger indtil der kan ske en udbedring.' (mine understregninger)

Ankenævnet kan således også lægge til grund, at huset har drejet sig om sin egen akse, med sydhjørnet ved den overdækkede terrasse som det dybeste punkt på 60 mm og at den maksimale udnyttelsesgrad ved beregning af lasttilfælde på vinduesstolperne er overskredet med 20 %, jf. bilag D, s. 14.

Det fremgår herefter af [geoteknisk firma 1's] mail af 4. november 2024, at det var [geoteknisk firma 1's] vurdering, at restsætningerne ikke var ubetydelige og at deformationerne allerede var af en størrelse, som havde betydning for konstruktionen og ville kræve udbedringer, hvilket Ankenævnet således kan lægge til grund, jf. bilag E.

Slutteligt fremgår det af Rapport fra [geoteknisk firma 1] af 1. november 2024, at der fortsat resterer ca. 5 á 15 % af de totale sætninger, svarende til størrelsesordenen 5-15 mm, men at disse restsætninger kan accelereres af eksempelvis rystelser, grundvandssænkninger eller ændringer i husets vægt eller bærende konstruktioner, som følge af udbedring af de observerede skader og en fremtidig sikring af konstruktionen. jf. bilag F, s. 4.

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

100798

Med andre ord kan en acceleration af restsætningerne ikke undgås, såfremt der iværksættes udbedring af de i sagen konstaterede forhold, hvilket Klager naturligvis påtænker at gøre.

1.2. Opdeling af sagsbehandlingen

Klager er uenig i, at forholdet vedrørende bæreevne af ejendommens træ søjler er et nyt selvstændigt forhold, som skal behandles af Indklagedes skadesafdeling og holdes udenfor nærværende klagesag ved Ankenævnet, jf. bilag B. Dette virker mest af alt som et forsøg på at afkræve Klager betaling af endnu et selvrisikobeløb.

Det er derimod Klagers opfattelse, at forholdet vedrørende bæreevne af ejendommens træ søjler er en direkte følgeskade af de konstaterede revner og sætninger i Ejendommen, som netop understreger, at revnerne og sætningerne i Ejendommen er fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, jf. Tilsynsnotat af 25. oktober 2024 (bilag D).

2. Supplerende anbringender

Det gøres supplerende gældende:

at det på baggrund af Tilsynsnotat af 25. oktober 2024 (bilag D, s. 14) kan lægges til grund, at der er tale om aktuelle skader og fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele,

idet civilingeniør ... konkluderer, at det ikke kan afvises, at der vil ske yderligere sætninger i Ejendommen,

idet civilingeniør ... konkluderer, at målingerne af sætninger og vandrette forskydninger viser, at huset har drejet sig om sin egen akse med sydhjørnet ved den overdækkede terrasse som det dybeste punkt,

idet civilingeniør ... konkluderer, at huset har drejet sig, hvilket gør, at den lodrette belastning fra taget angriber facaderne excentrisk, samt

idet civilingeniør ... konkluderer, at det ved gennemregning er konstateret, at den maksimale udnyttelsesgrad ved beregning af lasttilfælde på vinduesstolperne er overskredet med 20 %.

at det på baggrund af Mail af 4. november 2024 fra [geoteknisk firma 1] (bilag E) og Rapport fra [geoteknisk firma 1] af 1. november 2024 (bilag F) kan lægges til grund, at der er tale om aktuelle skader og fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele,

idet [geoteknisk firma 1] vurderer, at restsætningerne ikke var ubetydelige og at deformationerne allerede var af en størrelse, som havde betydning for konstruktionen og ville kræve udbedringer (bilag E),

idet [geoteknisk firma 1] vurderer, at der fortsat resterer ca. 5 á 15 % af de totale sætninger, svarende til størrelsesordenen 5-15 mm (bilag F, s. 4), samt

idet [geoteknisk firma 1] vurderer, at restsætninger kan accelereres af eksempelvis rystelser, grundvandssænkninger eller ændringer i husets vægt eller bærende konstruktioner, som følge af udbedring af de observerede skader og en fremtidig sikring af konstruktionen (bilag F, s. 4).

at det på baggrund af Tilsynsnotat af 25. oktober 2024 (bilag D, s. 14) kan lægges til grund, at der er tale om fysiske forhold ved bygningen der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand,

idet civilingeniør ... konkluderer, at sætningerne ikke er acceptable og derved ikke i overensstemmelse med det forventelige for ejendomme fra 1960'erne.

Det bestrides:

at Indklagede har løftet bevisbyrden for, at de konstaterede revner og sætninger er i overensstemmelse med det forventelige for tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

at Indklagede har løftet bevisbyrden for, at restsætningerne er små og ubetydelige, herunder ved henvisning til ankenævnskendelsen AK 88.464 (bilag H).

at forholdet vedrørende bæreevne af ejendommens træ søjler er et nyt selvstændigt forhold, som skal behandles af Indklagedes skadesafdeling og holdes udenfor nærværende klagesag ved Ankenævnet, jf. Bilag B,

idet forholdet er en direkte følgeskade af de konstaterede revner og sætninger i Ejendommen, jf. bilag D, samt

idet forholdet netop beviser, at revnerne og sætningerne i Ejendommen er fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, eftersom dette har manifesteret sig i overbelastning af vinduesstolperne, jf. bilag D."

Selskabets advokat har i brev af 7/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Træsøjlernes bæreevne i stue

Indklagede fastholder, at der er tale om et selvstændigt forhold, som man først er blevet opmærksom på i forbindelse med de foretagne undersøgelser på ejendommen, og som min klient ikke har haft anledning til at klagebehandle (se herved begrundelsen i bilag B).

Jeg kan oplyse, at min klient er i gang med at klagebehandle forholdet, således at klager snarest muligt vil modtage en afgørelse."

Klagerens advokat har i brev af 24/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Supplerende bemærkninger

Klager bestrider fortsat, at forholdet angående træ søjlernes bæreevne i stuen er et selvstændigt forhold. Klager er ikke enig med Indklagede i, at der er tale om et selvstændigt forhold, blot fordi Indklagede først er gjort bekendt hermed i forbindelse med de foretagne undersøgelser på ejendommen.

Det er Klagers opfattelse, at Indklagedes klagebehandling af forholdet er nødsaget til at afvente afgørelsen af nærværende sag, idet Ankenævnet for Forsikring anmodes om at forholde sig til, hvorvidt der er tale om en direkte følgeskade eller et selvstændigt forhold.

2. Supplerende anbringender

Det gøres supplerende gældende:

at forholdet vedrørende bæreevne af ejendommens træ søjler er en direkte følgeskade af de konstaterede revner og sætninger i Ejendommen, jf. bilag D.

3. Anmodning om afgørelse

Klager kan tilslutte sig Indklagedes opfattelse og anmoder Ankenævnet om at træffe afgørelse på det foreliggende grundlag straks muligt."

Selskabets advokat har i brev af 21/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Til støtte for indklagedes opfattelse af, at der for så vidt angår træ søjlernes bæreevne er tale om et selvstændigt forhold, fremlægges som sagens **bilag I** afgørelse af forholdet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har fået forelagt tilstandsrapport af 21/2 2023. Af selskabets taksatorrapport af 13/6 2023 fremgår bl.a.:

"Taksatorbeskrivelse:

I soveværelse mod sydøst ses kun normale svindrevner mellem klaplag og sokkel. I kammer 1 ses kun normale svindrevner mellem klaplag og sokkel dog ses revnedannelse ved skillevæg mod værelse 2 i nevau med sokkel. I kammer 2 ses lidt større revne mellem fundament og klaplag og i hjørne mod stue i sydfacaden ses et større afknæk i klaplaget – udenfor i sokkel ses lodret revnedannelse med lidt revneforløb op i murværk. I stuen ses revne forløb udgående fra den i kammer 2 ca. 1 meter fra facaden og gående skråt hen mod gavldøren i gavlen mod vest, revne bliver op til 1 cm bred. Der ses tegn på efterladte opklodsningens brikker til det fjernede strøgulv. Gulvet er i det sydvestlige hjørne sunket op til 5 cm i forhold til kammer 1. Jf. tegninger er der 1 'parket på 2 x 2 ½' strøer pr. 70 cm og opklodsninger pr. 70 cm, 10 cm isolering på folie og 10 cm beton og grus. I rum med klinker/fliser er trægulvet erstattet med Lecabeton. Alle trægulve var fjernet ved besigtigelsen for planlagt udskiftning

...

4. Årsag og omfang

Jeg vurderer at der er sætningsgivende lag under klaplaget. Jf. tegning er der 20 cm grus under det 10 cm tykke klaplag og dette grus/sandlag er formentlig ikke komprimeret korrekt inden udstøbning af beton klaplaget."

Af geoteknisk rapport af 20/7 2023 fra geoteknisk firma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"4. VURDERING

Ud fra de udførte undersøgelser må som minimum gulvet i huset betegnes som fejlfunderet, idet det er udlagt på lerfyld med varierende indhold af muld og tørv. Desuden kan det ikke afvises, at der under gulvene findes dybereliggende stærkt sætningsgivende lag, som er truffet i den udvendige boring (B1). Ud fra de oplyste revnedannelser i randfundamentet, og de konstaterede jord-

bundsforhold i boringerne, er det sandsynligt at dette heller ikke er ført til bæredygtige lag – det er dog ikke undersøgt i nærværende rapport.

Det kan selvsagt ikke, på det foreliggende grundlag afgøres, hvor store dele af huset, der er fundet på de sætningsgivende aflejringer.

Det skal endvidere bemærkes, at forholdene ikke anses for at være fuldt ud stabile. Det vil sige, at der også fremover kan forventes visse sætninger med nye og/eller forøgede revnedannelser til følge.

En sikring mod sætninger fremover vil kræve en efterfundering af den del af huset, som er fundet på sætningsgivende aflejringer. Denne efterfundering bør i givet fald omfatte såvel facader som skillevægge og gulve.

Efterfunderingen af sribefundamenterne kan f.eks. foregå ved sektionsvis understøbning af fundamenterne til rene og intakte aflejringer.

Det nødvendige efterfunderingsarbejde kan alternativt foregå ved anvendelse af såkaldte skruepæle eller pressede minipæle samt ved at efterfundere den indvendige del af huset på rammede minipæle.

Arbejdet med efterfunderingen skal i givet tilfælde udføres af specialfirmaer indenfor områderne."

Af mail af 22/8 2023 fra geoteknisk firma 1 til selskabet fremgår bl.a.:

"Vores udvendige boring viser, at der findes et større lag af fyld underlejret af et lag af stærkt sætningsgivende tørvedynd. De indvendige boringer viser, at gulvet er udlagt på sandfyld underlejret af sætningsgivende lerfyld med ferskvandspræg i den nedre zone. Det har ikke været muligt med håndboregrej at føre de indvendige boringer til rene og bæredygtige aflejringer, men sammenholdt med den udvendige boring, antages det, at de påborede fyldlag under gulvene underlejres af stærkt sætningsgivende ferskvandsaflejringer. Såfremt fundamenterne er udstøbt i fyld eller ferskvandsaflejringer, ligesom gulvet er, vil vægten af huset få disse aflejringer til at trykkes sammen.

Der er dog også andre faktorer, der spiller ind i sætningsforløbet for såvel fundamenter som gulve.

Eksempler herpå er:

- Dræning af aflejringeres vandindhold ved eksempelvis grundvandssænkninger i nærområdet
- Ændring i trafikforhold, der giver større/ændrede rystelser i området
- Pæleramninger eller større udgravningsarbejder på nærliggende matrikler
- Om-/tilbygninger og renoveringsarbejder på huset, der ændrer samlede laster og spændinger i konstruktionerne samt disses forløb

En beregning / vurdering, af restsætninger vil kræve, at der er kendskab til funderingsdybden. Der kan være kæmpe forskel i sætningsbilledet, afhængigt af fundamenternes bundkote.

Ankenævnet for Forsikring

18.

100798

Jeg kan altså hverken beregne eller vurdere nogle restsætninger for huset, før jeg kender funderingsdybden.

For at kunne igangsætte en vurdering/beregning af forholdene anbefaler jeg, at der udføres 3 stk. gravninger med minigraver til underkanten af fundamentet.

Den skitserede undersøgelse, omfattende i alt 3 gravninger til fundamentsunderkant med mini-graver, nivellement, laboratoriearbejder, optegninger, en restsætningsvurdering/-beregning samt udarbejdelse af et notat, kan vi tilbyde at udføre for kr. 10.000,00 ekskl. moms."

Af byggeteknisk gennemgang af 3/10 2023 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Vurderinger

Det kan konstateres at der i tilstandsrapporten ikke er beskrevet noget om sætning af fundament, revnedannelse i fundament, gennemgående revnedannelse i gavl mod øst. Der er ligeledes ikke beskrevet noget om gulvet, hvilket ikke nødvendigvis har været synlig ved udarbejdelsen af tilstandsrapport, da gulvet er blevet understøttet jf. sælgeroplysningerne. Ovenstående forhold skulle køberen have været oplyst om inden køb af ejendommen og skaderne er i et sådan niveau at det ligger langt udover almindelige tolerancer og forventelighed ved køb af en ældre ejendom og det vurderes derfor at dækningsberettiget ved ejerskifteforsikringen.

Det kan ligeledes konstateres i den geotekniske rapport (som dog kun beror på en udvendig boring), at der er flere sætningsgivende jordlag under bygningen samt at det er stærkt tvivlsomt om funderingen er før til bæredygtigt underlag.

Konklusion

Årsagen er skaderne:

- Yderfundamenter, indvendige fundamenter samt terrændækket er lagt på sætningsgivende jordbund.

Udbedring af forholdene:

- Udbedring vil kræve at alle fundamenter bliver hængt op på pæle som føres til fast grund (minimum 3,2 m under terræn).
- Terrændæk bydes op og der skal udføres selvbærende betondæk, som fastgøres på stabiliseret fundamenter.
- Fundamentet mod syd, skal ligeledes hæves, så det ligger vandret, med risiko for følgeskader på eksisterende konstruktioner herunder tagkonstruktionen, øvrige vægge og lofter samt vindueselemeter.

Samlet set, bør det overvejes om huset gøres totalskadet, da ovenstående udbedring vurderes meget omkostningstung samt med stor risiko for følgeskader og yderligere udbedring."

Af mail af 5/10 2023 fra geoteknisk firma 2 til klageren fremgår bl.a.:

"Herved som aftalt ved skadesundersøgelse den 3. oktober 2023, sendes oversigtsplan med angivelse af målte sætninger på ejendommen, samt forslag til placering af supplerende geotekniske undersøgelser.

Ved den ovennævnte besigtigelse blev der konstateret revner og tydelige sætninger ved bygningsdel mod syd og vest.

Udført nivellement indikerer en unøjagtighed i fundaments niveau der ligger over grænsen af tolerancen (jf. bygviden.dk/Teknologisk Institut = +/- 10 mm på facadelængde).

Nivellementet viser, højeste punkt ved sydøst hjørne af oprindelig bygningsdel, med størst fald mod sydvest med niveauforskel på 69 mm.

Ud over skader på konstruktionens fundament, er der ligeledes konstateret kraftige sætninger og brud i terrændækket."

Af geoteknisk notat af 31/5 2024 fra geoteknisk firma 1 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Vurdering af restsætninger

Ejendommen er ifølge det oplyste et et-plans hus opført i 1960'erne med en tilbygning fra slutningen af 1970'erne, og fremstår med sætningsskader blandt andet i gulvene, samt én eller flere revner i fundamentet i det vestlige hjørne.

Ud fra en overslagsmæssig sætningsberegning foretaget i B1, vurderes det, at husets totale konsolideringssætninger hidrørende fra de sætningsgivende lag og med forhold som i den udførte boring, vil andrage ca. 120 á 150 mm.

Sætningerne er beregnet ud fra følgende forudsætninger:

- 0,30 m bredt sribefundament
- Fundamenter placeret 1,30 m under terræn, som ved gravning G1, nær boring B1
- Sætningsgivende linjelast, $p = 30 \text{ kN/m}$
- Trykspredning 2:1

Ud fra husets alder samt de observerede jordbundsforhold og uden udefrakommende påvirkninger, vurderes/skønnes det, at der fortsat resterer ca. 15 á 35 % af de totale sætninger.

De nævnte restsætninger kan accelereres af eksempelvis rystelser, grundvandssænkninger eller ændringer i husets vægt eller bærende konstruktioner.

Udover konsolideringssætningerne sker der også sætninger som følge af en omdannelse (koldforbrænding) af de organiske materialer. Denne omdannelse vil være meget langvarig."

Af tilsynsnotat af 25/10 2024 fra en civilingeniør rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"1.5 Konklusion – Fundamenter

Sætninger i jord deles op i tre faser

Initial sætning

Konsolideringssætninger

Krybningssætninger

Størstedelen af sætningerne vil bestå af initial sætninger + konsolideringssætninger.

Den største sætning er ved det sydvendte hjørne ved den overdækkende terrasse og det store stue vindue. Sætningen her er målt til 60 mm. Sætningerne fordeler sig fra nul ved gavl mod gaden til 60 mm ved den modsatte gavl. Sætningerne af nord- og sydfacaden er ikke identiske, hvilket betyder der er sket en drejning af ejendommen.

Med de bæreevneværdier for det fyld som fundamenterne står på efter [geoteknisk firma 1's] rapport, er bæreevnen ikke overskredet. Sætningerne er dog ikke acceptable og det kan ikke afvises der vil ske yderligere sætning.

1.6 Konklusion – Svigt af konstruktion

Målingerne af sætninger og vandrette forskydninger viser, at huset har drejet sig om sin egne akse med sydhjørnet ved den overdækkede terrasse som det dybeste punkt.

Det at huset har drejet sig gør at den lodrette belastning fra taget angriber facaderne excentrisk.

Murfelterne mellem dør- og vinduesåbninger kan optage denne excentricitet, da de har en forholdsvis stor vandret flade og en vis tyngde og ofte i forbandt med en tværvæg. Det er anderledes med vinduespartierne, de store vinduespartier, specielt det store vinduesparti i stuen.

Ved gennemregning er det konstateret at tagfodsremmen er understøttet af vinduesstolperne, hvilket betyder at lasten fra tagfodsremmen nu angriber stolperne excentrisk.

Vinduesstolperne er herefter undersøgt for lodret og vandret belastning samt vandret forskydning på de målte 30 mm. Beregningerne viser at i lasttilfældet med sug på facaden og tag, sne og egenvægt af tag samt en vandret forskydning på 30 mm, er den maksimale udnyttelsesgrad overskredet med 20 % af den regningsmæssige værdi.

Spær i stuen skal derfor understøttes af midlertidige understøtninger indtil der kan ske en udbedring."

Af geoteknisk notat af 1/11 2024 fra geoteknisk firma 1 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Vurdering af restsætninger

Ejendommen er et et-plans hus opført i 1960'erne med en tilbygning fra slutningen af 1970'erne, og fremstår med sætningsskader blandt andet i gulvene, samt én eller flere revner i fundamentet i det vestlige hjørne.

Ud fra en overslagsmæssig sætningsberegning foretaget i B1, vurderes det, at husets totale konsolideringssætninger hidrørende fra de sætningsgivende lag og med forhold som i den udførte boring, vil andrage ca. 80 á 100 mm.

Sætningerne er beregnet ud fra følgende forudsætninger:

- 0,30 m bredt sribefundament
- Fundamenter placeret 1,30 m under terræn, som ved gravning G1, nær boring B1
- Sætningsgivende linjelast, $p = 19 \text{ kN/m}$
- Trykspredning 2:1

Ud fra husets alder, samt de observerede jordbundsforhold og det udførte nivellement vurderes/skønnes det, at der, uden udefrakommende påvirkninger, fortsat rester ca. 5 á 15 % af de totale sætninger, svarende til størrelsesordenen 5-15 mm.

Restsætninger kan accelereres af eksempelvis rystelser, grundvandssænkninger eller ændringer i husets vægt eller bærende konstruktioner, som blandt andet kan forekomme i forbindelse med en udbedring af de observerede skader og en fremtidig sikring af konstruktionen.

Udover konsolideringssætningerne sker der også sætninger som følge af en omdannelse (koldforbrænding) af de organiske materialer. Denne omdannelse vil være meget langvarig."

Af mail af 4/11 2024 fra geoteknisk firma 1 til selskabets advokat fremgår bl.a.:

"Sætningsberegningen er revideret da vi har fået oplyst laster for det konkrete hus, som er mindre end først antaget. De beregnede sætninger stemmer nu fint overens med de observerede deformationer, og det forventes at restsætninger vil være små, om end ikke ubetydelige, under uændrede forhold.

Deformationerne er dog allerede af en størrelse, som har betydning for konstruktionen (jf. [civilingeniør] undersøgelse) og vil kræve udbedringer.

Forud for, eller i forbindelse med, udbedring af den overliggende konstruktion, er det vores anbefaling at der udføres en efterfundering til sikring af fundamenterne, for at undgå udvikling af nye skader."

Af mail af 9/1 2025 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Der er tale om en tidstypisk bygning fra 1967. Bygningen er opført i teglsten, porebeton, tagkonstruktion udført i træ med bølgeeternit og træbeklædning. Mod sydvest er der flere større vinduespartier sat sammen til at udgøre en bærende ydervæg med træsøjler.

For så vidt angår de store vinduespartier mod sydvest er disse ligeledes udført tidstypisk med en bærende limtræsrem som understøtter taget. Efter den oprindelige bygnings opførelse, er der tilbygget en udestue/overdækket terrasse.

Din klient overtager ejendommen den 1. juni 2023 og allerede den 7. juni 2023 anmelder din klient revner i betonklaplaget. Under behandlingen af dette forhold foretages der en undersøgelse af civilingeniør ..., som både vurderer sætning af bygningen samt træsøjlernes bæreevne. Herefter er træsøjlernes bæreevne blevet udtaget til særskilt behandling af ejerskifteforsikringens skadeafdeling.

[Civilingeniør] oplyser, på baggrund af [geoteknisk firma 1's] tidligere undersøgelser at bygningen, før din klients overtagelse, har haft sat sig hovedsageligt mod sydvest, hvilket har medført vandrette forskydninger i tagkonstruktionen. Disse forskydninger ses gradvist stigende mod sydvest, hvilket stemmer overens med de tidligere sætninger. Mod nordøst, nord og nordvest har forskydningerne ikke haft nogen større betydning, idet bygningens konstruktion her hovedsageligt har været teglsten muret i forbandt med tværvægge, hvilket kan optage lasterne fra forskydningerne.

Mod sydvest er dette dog anderledes, da de bærende ydervægge består af store vinduespartier og træ søjler, som tagkonstruktionens limtræsrem hviler af på, da den ikke kan spænde 6 meter uden at hvile af på træ søjlerne med dens beregnede dimension. Dette har været opført tidstypisk og lovligt efter dagældende bygningsreglement.

Grundet de nuværende forskydninger kan disse træ søjler ikke optage den nødvendige last de måtte blive udsat for, hvorfor deres bæreevne er nedsat. Det er vurderet ud fra de tegninger, hvor der fremgår en limtræsbjælke med dimension på 115x200 mm. Skulle den eksisterende limtræsbjælke vise sig at have andre mål, er det ikke sikkert søjlernes bæreevne i så fald vil være nedsatte. Er dette tilfældet skal det efterberegnes.

Da søjlernes bæreevne ses at være nedsat, ud fra de foretagne beregninger, og da dette har været tilstede ved din klients overtagelse af ejendommen udgør dette en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen.

[Civilingeniør] oplyser, at dette kan udbedres på en af følgende måder:

1. Der rammes 3 stål pæle udenfor det store stuevindue. På hver af dem støbes der et punktfundament. Her kan man så montere 'soldater' på, der understøtter en bjælke der igen understøtter tagudhænget og derved taget.
2. På begge sider af den eksisterende limtræsrem, monteres der et stålprofil, U-profil, der fæstes med gennemgående bolter. Herved overtager stål bjælkerne lasten hvorved vinduesstolperne ikke længere skal bære lasten. Der vil være en kuldebro gennem boltene og risiko for at vand kan trænge igennem, så den udvendige bjælke skal inddækkes. Da lasten nu forøges på murværk i begge vinduesfals, skal murværket her kontrolleres.
3. Vores taksator har oplyst, at en udbedringsmetode også eventuelt kunne være, at det/de midterste vindue(r) mod syd udskiftes til et smallere vindue, og at man derfor kan montere en stolpe på hver side af vinduet/eller i midten af vinduerne, for at understøtte limtræsremmen. Dette skal ligeledes kontrolleres ift. last og bæreevne, men kan muligvis være en billigere og mere æstetisk pæn løsning. Denne udbedringsmetode har jeg vendt med [civilingeniør] telefonisk, for at høre om dette ligeledes kunne være en mulighed. [Civilingeniør] bekræftede at det også er en reel udbedringsløsning.

Grundet den nedsatte bæreevne, som der var tilstede, da din klient overtog ejendommen, kan ejerskifteforsikringen dække en udbedring af den nedsatte bæreevne (hvis limtræsremmens dimensionering passer med tegningerne og faktisk medfører en nedsat bæreevne). Ejerskifteforsikringen dækker den billigste løsning, der vurderes at være løsning 3 af vores taksator. For at kunne opføre en erstatning har vi brug for at der bliver indhentet et tilbud.

[Civilingeniør] har vurderet, at der skal bruges 10 timer for beregning og optegning af denne udbedringsmetode, inkl. møde på ejendommen med den af din klients valgte udførende håndværker. Ingeniørens pris for 10 timer udgør 11.875,00 kr., som ejerskifteforsikringen dækker, såfremt din klient ønsker at få efterregnet udbedringsmetoden/bæreevnen. Dette beløb vil blive tilføjet i den endelige erstatningsopgørelse ved fremsendelse af faktura for beregning, og din klient bedes selv kontakte den samme, eller en anden ingeniør i forhold til dette.

Jeg skal derfor venligst anmode dig om at indhente 1-2 tilbud for den 3. udbedringsmetode.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke de skader der er anmærket i tilstandsrapporten, da din klient har været gjort opmærksom på disse før sin overtagelse af ejendommen. Såfremt det er nødvendigt at udbedre nogle af anmærkningerne for at kunne udbedre den nedsatte bæreevne, vil udgifterne til anmærkningerne blive fratrukket erstatningsbeløbet.

Af tilstandsrapporten fremgår følgende anmærkninger, som muligvis kan have betydning ifbm. udbedring:

...

Ejerskifteforsikringen tager forbehold for eventuel afskrivning i henhold til forsikringsbetingelserne, kapitalisering af anmærkede forhold i tilstandsrapporten, samt selv at indhente konkurrerende tilbud på udbedringsmetoden."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvad dækker forsikringen

4.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

4.2. Ved *skader* forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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.

...

6. Hvilke forhold dækkes ikke

6.1. 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 ufyldestående, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

21. Udvidet dækning

...

21.3. Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger i godkendte beboelsesbygninger, som er i strid med bygningslovgivningen. (byggelov og tilhørende offentligretlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne.

Dækningen for ulovlige bygningsindretninger omfatter ikke:

A. Forhold vedrørende manglende loftshøjde.

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

C. Kældre der ikke er godkendt til beboelse.

Erstatningen kan maksimalt udgøre 250.000 kr. for ulovlige bygningsindretninger uanset antallet af skader."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1967 med en tilbygning fra 1970'erne. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2023 og påbegyndte herefter udskiftning af ejendommens gulve, hvor han konstaterede, at fundamentet var revnet og faldet, hvilket han anmeldte til selskabet den 7/6 2023. Selskabet besigtigede ejendommen den 13/6 2023. Klageren rekvirerede en geoteknisk jordbundsundersøgelse. Klageren fik foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen og geotekniske undersøgelser. Selskabet rekvirerede en yderligere geoteknisk undersøgelse, hvor der blev udført en række fundamentsgravninger. Selskabet fik foretaget en undersøgelse af ejendommens konstruktionsmæssige tilstand og yderligere geotekniske undersøgelser. Selskabet afviste herefter sætningsskaden som dækningsberettigende. Selskabet anerkendte, at træspjælernes bæreevne var nedsat og bad klageren om at indhente tilbud på udbedring.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække de anmeldte skader. Klageren ønsker endvidere, at selskabet skal dække rimelige og nødvendige udgifter til advokat- og teknisk bistand.

Klageren har anført, at det på baggrund af de udførte undersøgelser kan lægges til grund, at der er tale om aktuelle skader og fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Det kan på baggrund af undersøgelserne

Ankenævnet for Forsikring

25.

100798

lægges til grund, at der er tale om fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Klageren har anført, at forholdet vedrørende bæreevne af ejendommens træ søjler er en direkte følgeskade af de konstaterede revner og sætninger i ejendommen, og at forholdet er en del af nærværende klagesag.

Selskabet har anført, at nærværende sag udelukkende vedrører revner og sætninger, og at forholdet vedrørende træ søjlernes bæreevne er et nyt selvstændigt forhold. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at der per overtagelsesdagen forelå revner og sætninger, som afviger fra det normale for en ejendom opført i 1960'erne, ligesom klageren ikke har dokumenteret, at der forelå nærliggende risiko for yderligere sætninger på ejendommen.

Nævnet bemærker, at forholdene vedrørende sætningen af ejendommen og træ søjlernes bæreevne bør behandles samlet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke er egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må i givet fald afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for at udmelde syn og skøn, og hvor der kan afgives parts- og vidneforklaringer. Det følger af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold vedr. sætningsskader og konstruktionsmæssige svigt.

Nævnet har også lagt vægt på, at sagens bilagsmateriale og parternes korrespondance har haft en omfattende karakter, og at der er foretaget flere geo- og byggetekniske undersøgelser af ejendommen, som ikke ses at give et entydigt billede af de anmeldte forhold.

Ankenævnet for Forsikring

26.

100798

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet på baggrund af tilsynsnotat af 25/10 2024 har anerkendt, at træstøjernes bæreevne er nedsat, og at der skal foretages yderligere beregninger og optegninger i forbindelse med den af selskabet anerkendte udbedringsmetode.

Nævnet bemærker, at det på det foreliggende grundlag må anses for ganske usikkert at fastsætte, hvilken udgift der er påkrævet for at afdække eventuelle dækningsberettigende forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck