

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. februar 2025 blev i sag nr. 101407:

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 25/3 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Se vedhæftede klage af 25. marts 2024.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Domus Forsikring A/S skal anerkende, at sætningsskaderne ved ejendommen beliggende ... er dækningsberettigende, og som følge heraf meddele tilsagn til udbedringsforslagene, som følger af geoteknisk rapport af 27. september 2023. "

I klage af 25/3 2024 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. Kort redegørelse for sagen

Sagsfremstilling og anbringender

Under nærværende sag er der mellem ejerskifteforsikringsselskabet og forsikringstager enighed om, at der foreligger en dækningsberettiget skade i form af en konstateret sætningsrevne i ejendommens murværk samt et skævt vindue.

Derimod er der mellem ejerskifteforsikringsselskabet og forsikringstager uenighed om skadesårsagen. Det fremgår af en af forsikringstager indhentet geoteknisk rapport, at årsagen til skaderne er jordbundsforholdene. Ejerskifteforsikringsselskabet har henvist til, at det ikke med sikkerhed kan fastslås, at revnedannelserne skyldtes jordbundsforhold, og at det alene er en sandsynlighed.

Som følge heraf har ejerskifteforsikringsselskabet afvist dækning til efterfundering, hvilket er modsat konklusionen i den geotekniske rapport, som anbefaler efterfundering af de eksisterende fundamenter, idet der ellers løbende vil opstå revnedannelser.

Sagen drejer sig derfor om, hvorvidt

- forsikringstager har løftet bevisbyrden for, at skadesårsagen er jordbundsforhold, og at der som følge heraf er nærliggende risiko for skader på ejendommen eller, at der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger

Derudover drejer sagen sig formentlig om, hvorvidt

- skaden/skaderisici var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter denne rapports udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden

Om sagens faktiske og retlige omstændigheder kan det oplyses, at forsikringstager i juni 2021 erhvervede sig ejendommen beliggende ... med overtagelse den 1. oktober 2021. Ejendommen er opført i 1986 og til belysning af ejendommens stand havde sælger indhentet og fremlagt en tilstandsrapport, som vedlægges som bilag 1.

Den 7. august 2022 rettede forsikringstager henvendelse til Frida Forsikring Agentur A/S med anmeldelse af revne i murværk fra sokkel til tag. Den 27. januar 2023 overtager Sedgwick Danmark A/S behandlingen af forsikringstagers sag på vegne af Frida Forsikring Agentur A/S. Forsikringstager rykker for svar på sin anmeldelse henholdsvis den 16. maj 2023, 30. maj 2023 og 3. juni 2023.

Den 21. juni 2023 meddeler Sedgwick Danmark A/S, at taksator ved besigtigelsen af ejendommen kunne konstatere gennemgående sætningsrevner i sydvendt ydermur. Sedgwick Danmark A/S henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.A og 4.B, hvoraf det fremgår, at ejerskifteforsikringen dækker skader eller nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Dernæst bemærker Sedgwick Danmark A/S, at der ligeledes skal være tale om en bygnings-skade.

Sedgwick Danmark A/S bemærker i sit svar den 21. juni 2023, at de ikke finder det godtgjort at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet, idet Sedgwick Danmark A/S oplyser, at sætningsskaderne:

'...muligvis kan skyldes rystelser og terrænreguleringer som følge af et nyopført boligbyggeri mod syd.' [egen understregning]

Det anførte bestrides af forsikringstager, og den 20. juli 2023 fremsender forsikringstager en klage til Fridas kvalitets- og klageafdeling. Fridas kvalitets- og klageafdeling oplyser den 27. juli 2023, at de fastholder afgørelsen af 21. juni 2023, idet de bemærker, at forsikringstager:

"...ikke [har] påvist forhold, som indikerer, at revnedannelserne udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet i september 2021."

Fridas kvalitets- og klageafdeling bemærker endvidere, at:

'De revner, som er konstateret ved vores taksators besigtigelse, er helt sædvanlige forekommende revner, og er således også helt sædvanlige for en ejendom fra 1986 med mursten.'

Fridas kvalitets- og klageafdeling afslutter afvisningen af skaden som dækningsberettiget med følgende ordlyd:

'Da de mindre revner vores taksator, har konstateret ved hans besigtigelse i august 2022, ikke er af konstruktiv betydning eller skyldes fejl ved huset, og i øvrigt er anmeldt cirka 9 måneder efter overtagelse opfylder disse derfor ikke ejerskifteforsikrings skadebegreb jf. punkt 4 A-C i betingelserne.'

Den 7. august 2023 retter forsikringstager henvendelse til sin bygningsforsikring, som dog afviser dækning for skaden, idet der ikke er tale om en pludselig hændelse, men et forhold, hvor skaden sker over et længere tidsrum.

Efter modtagelse af afslag om skaden som dækningsberettiget har forsikringstager fået udført en geoteknisk undersøgelse med henblik på at løfte den bevisbyrde, som Frida Forsikring Agentur A/S omtaler i sit afslag. Den 29. september 2023 modtager forsikringstager geoteknisk undersøgelsesrapport af 27. september 2023 udført af ... Undersøgelsen har til formål at belyse jordbunds- og grundvandsforholdene. Rapporten vedlægges som **bilag 2**.

Det følger af rapportens vurdering af skadesårsagen, at der (bilag 2, s. 6, afsnit 6):

'.. siden bygningens opførelse kan der være sket en omløjring af de trufne fyldaflejringer som følge af for dårlig komprimering og/eller at der er sket et svind/en forvitring af underliggende muldet sandfyld. Dette kan have udløst latente spændinger, og dermed foranledige sætninger med revner til følge.'

Det fremgår af rapporten, at årsagen til de konstaterede revner er mangler ved den udførte komprimering, da ejendommen blev opført, og/eller at der er sket svind/en forvitring af underliggende muldet sandfyld.

Geoteknikeren konstaterer i øvrigt på rapportens s. 5, afsnit 5, at fundamentet ikke er støbt til bæredygtigt lag. Som en følge heraf må det forventes, at sætningsskaderne vil fortsætte fremadrettet, såfremt der ikke foretages udbedring. Geoteknikeren anbefaler i den anledning, at der udføres en efterfundering. Geoteknikeren bemærker i forbindelse med udbedringsforslag, at (bilag 2, s. 7, afsnit 7):

'..for samtlige gulve anbefales ligeledes, at der foretages en sektionsvis udskiftning af samtlige muldrag ned til overside af de intakte aflejringer.'

Geoteknikerens rapportkonklusion – som er udarbejdet på baggrund af en geoteknisk undersøgelse – står overfor Frida Forsikring Agentur A/S' vurdering af sætningsskaderne, som alene er vurderet på baggrund af en visuel besigtigelse.

Den 18. oktober 2023 retter advokat ... på vegne af forsikringstager henvendelse til Domus Forsikring A/S i forbindelse med modtagelse af den geotekniske undersøgelsesrapport og anmoder Domus Forsikring A/S om stillingtagen til, hvorvidt de erklærer sig enig i den geotekniske undersøgelse og i forlængelse heraf anerkender, at der foreligger en dækningsberettiget skade. E-mailen af 18. oktober 2023 vedlægges som sagens **bilag 3**.

Domus Forsikring A/S svarer den 12. januar 2024, at afvisning af sætningsskaderne som en dækningsberettiget skade fastholdes. Domus Forsikring A/S anfører b.la. som begrundelse herfor, at det af den geotekniske rapport fremgår, at:

'...det ikke med sikkerhed fastslås, at revnedannelserne skyldes jordbundsforholdene under ejendommen, men dette er en mulighed.'

Domus Forsikring meddeler i øvrigt ved brev af 12. januar 2024, at opretning af vindue samt udbedring af den store sætningsrevne er dækningsberettigende skader, som ejerskifteforsikringen dækker. I øvrigt tilkendes også dækning for udarbejdelse af den geotekniske rapport. Brevet af 12. januar 2024 vedlægges som sagens **bilag 4**.

Nærværende klage vedrører således alene spørgsmålet om, hvorvidt sætningsskaderne og udbedringen heraf i form af efterfundering ligeledes er dækningsberettigende forhold.

Den 28. januar 2024 fastholder advokat ... på vegne af forsikringstager, at sætningsskaderne er dækningsberettigende. E-mail af 28. januar 2024 vedlægges som sagens **bilag 5**.

Overordnet set anføres det til støtte for forsikringstagers påstand om, at der foreligger en dækningsberettiget skade, at forsikringstager med den geotekniske undersøgelsesrapport af 27. september 2023 har løftet bevisbyrden for, at skaden opfylder skadesbegrebet beskrevet i policies pkt. 4.A-4.C, idet forsikringstager ved rapporten har godtgjort, at skadeårsagen er jordbundsforholdene, idet det af rapporten fremgår

1. at årsagen til de konstaterede revner er mangler ved den udførte komprimering under ejendommens opførelse, og/eller at der er sket svind/forvitring af underliggende muldet sandfyld,
2. at geoteknikeren har konstateret, at fundamentet ikke er støbt til bæredygtigt lag, hvorefter sætningen forventes at fortsætte, såfremt der ikke foretages udbedring heraf.

Det bemærkes i den forbindelse, at Domus Forsikring A/S ikke har løftet sin bevisbyrde, idet der ikke foreligger noget sagligt belæg eller dokumentation til støtte for Domus Forsikring A/S' afvisning.

Ankenævnets opmærksomhed henledes på, at forsikringstager - som følge af sætningsskadens fortsatte udvikling - har antaget en murer fra ... med henblik på vurdering af skadesomfanget. Som følge heraf har forsikringstager på ny rettet henvendelse til Domus Forsikring A/S således, at selskabet kan tage stilling til, hvorvidt afvisning af årsagen til skaderne fortsat fastholdes.

Forsikringstager er på ovenstående grundlag af den overbevisning, at Domus Forsikring A/S har foretaget en forkert vurdering og dermed også givet en fejlbehæftet afvisning, hvorfor forsikringstager ser sig nødsaget til indlevering af nærværende klage til Ankenævnet for Forsikring.

Ved indlevering af nærværende klage tages der forbehold for afholdelse af syn og skøn under ankenævnsagen.

2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Domus Forsikring A/S skal anerkende, at sætningsskaderne ved ejendommen beliggende ... er dækningsberettigende, og som følge heraf meddele tilsagn til udbedringsforslagene, som følger af geoteknisk rapport af 27. september 2023."

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

101407

Ankenævnet for Forsikring

6.

101407

Selskabet har den 24/6 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Som advokat for indklagede, Domus Forsikring A/S, i det følgende benævnt Domus Forsikring skal jeg nedennævnt kommentere den af klagerne indleverede klage.

Med overtagelsesdag den 1. oktober 2021 overtog klagerne den faste ejendom beliggende ...

Kopi af købsaftale fremlægges som **bilag A**.

Klagerne tegnede i forbindelse med købet af ejendommen en 5-årig basis ejerskifteforsikring.

Police med forsikringsvilkår fremlægges som sagens **bilag B**.

Flere år efter overtagelsesdagen har klagerne rekvireret en geoteknisk undersøgelse den 27. september 2023, udført af ... og fremlagt i sagen som bilag 2.

Af rapporten fremgår, at der er foretaget 2 boringer på ejendommen til henholdsvis 2,5 og 3 meter under terræn.

Ifølge den geotekniske rapport kan der ved bygningens opførelse være sket nogle omløjninger af de trufne fyldsandsaflejringer, som følge af for dårlig komprimering eller der kan være sket et svind / forvitring af underlæggende muldet sandfyldning.

Ejendommen er opført i 1986, og ifølge den geotekniske rapport kan der sammenlagt forekomme en restsætning maksimalt i størrelsesorden 0,5-2 cm over de næste 20-60 år, idet det dog samtidig vurderes at der erfaringsmæssigt kun sker svind på mellem 50 - 80%, svarende til restsætningerne i størrelsesorden 0,5-1,5 cm.

På tidspunktet for købet af ejendommen indeholdt tilstandsrapporten, fremlagt som bilag A, side 11, blandt andet følgende anmærkning:

"

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
2		Rundt huset er nogle fuger i murværket lettere forvitrede, og der er nogle steder mindre huller i fugerne. Der er få steder mindre revner i murværksfugerne.	Der er lille risiko for yderligere skoder

"

Domus Forsikring har foretaget besigtigelse, og ved besigtigelse er der konstateret en synlig skævhed ved det sydlige vindue i spisestuen, hvor der er tilbudt dækning for at vinduet løsnes, karmen rettes til, og vinduet herefter genmonteres, således at skævheden fjernes.

Domus Forsikring har endvidere tilbudt at udbedre den store sætningsrevne der er indvendigt og udvendigt, hvilket gøres ved at indlægge tenderstål i hver tredje murskifte fra sokkel og op til underkanten af vinduet, i det skaderamte område.

Derudover ses der dog ikke at være påvist dækningsberettigede skader under den indtegnede basis ejerskifteforsikring.

Der er ikke ved det fremlagte dokumenteret at ejendommen er fejlfunderet, det vil sige restsætningen over perioden på 20-60 år må betragtes som usædvanlig og medførende skader af betydning på ejendommen.

Der er således efter Domus Forsikrings opfattelse ikke tale om restsætninger og funderingsproblemer der udgør en dækningsberettiget skade, men Domus Forsikring har i overensstemmelse med det i sagens bilag 4 anførte, meddelt klagerne at måtte der opstå større sætninger i forsikringens gyldighedsperiode kan man kontakte og anmelde forholdet på ny til Domus Forsikring for en ny vurdering af forholdene.

På det således foreliggende grundlag ses der således ikke at være dokumenteret dækningsberettigede skader, udover de der er anerkendt af Domus Forsikring."

Klagerens advokat har i brev af 16/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Som advokat for Klager, skal jeg herved fremkomme med supplerende bemærkninger til Indklagedes, indlæg af 24. juni 2024.

Det fremgår af Indklagede indlæg, at Klager først flere år efter overtagelsen har rekvireret en geoteknisk rapport. Hertil skal Klager bemærke, at sagsbehandlingstiden hos Indklagede har været ualmindelig langsommelig. Det har Indklagede beklaget flere gange, og det er således også baggrunden for, at den geotekniske rapport først er indhentet den 27. september 2023.

Helt overordnet giver indlægget fra Indklagede ikke Klager anledning til at ændre den påstand, som klager har nedlagt i klagen af 11. juni 2024. Det fremgår af klagen, at Indklagede skal anerkende, at sætningsskaderne ved ejendommen beliggende ... er dækningsberettigende, og som følge heraf skal Indklagede meddele tilsagn til udbedringsforslagene, som følger af den geotekniske rapport af 27. september 2023.

Klager tager forbehold for at supplere påstanden, idet entreprenøren i bilag 6 mere omhyggeligt har anført yderligere skadesforhold, som Indklagede er opfordret til at besigtige, men som Indklagede endnu ikke har besigtiget. Det drejer sig om yderligere sætningsrevner indvendigt og udvendigt, murpille hælder udad med 1,5 cm, sunken tagside, belægning, løser klinker i bryggers og på badeværelse, fald på gulve med 1,5 cm og hældning på gulve første sal.

Det fremgår af indlægget fra Indklagede, at der er konstateret en synlig skævhed ved det sydlige vindue i spisestuen, hvor der er tilbudt forsikringsdækning for at vinduet løsnes, karmen rettes til, og vinduet herefter genmonteres, således at skævheden fjernes. Indklagede har endvidere tilbud at udbedre den store sætningsrevne, der er indvendigt og udvendigt.

Herefter har Indklagede gjort gældende, at der ikke er påvist dækningsberettiget skader under den indtegnede basis ejerskifteforsikring. Indklagede har blandt anført, at *'ejendommen ikke er fejlfunderet, hvilket vil sige restsætningen over perioden på 20-60 år må betragtes som usædvanlig og medførende skader af betydning på ejendommen.'*

Det bestrides af Klager.

Det fremgår af den geotekniske undersøgelsesrapport af 27. september 2023, side 5, at *'Sammenlagt skønner vi, at der kan forekomme restsætninger i størrelsesorden 0,5 – 2 cm over de næste 20 – 60 år.'*

Det fremgår af Nævnet kendelse af 14. november 2011 i sag nr. 79.607, som er en tilsvarende sag, at Nævnet efter sin gennemgang af sagen lagde til grund, at en ejendoms randfundamenter og indvendige fundamenter havde sat sig og fortsat ville sætte sig. Nævnet fandt efter sin gennemgang af sagen, herunder navnlig det af skønsmanden anførte, at randfundamenternes sætninger, herunder restsætninger, havde et omfang, der konstituerer en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet fandt på denne baggrund, at selskabet skulle anerkende, at denne del af de konstaterede skader var dækningsberettigende og at der skulle foretages efterfundering som anført af skønsmanden. Det fremgår af kendelsen, at nævnet blandt andet vurderede sagen på baggrund af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 22, som henviste til en geoteknisk rapport, hvor restsætningen var vurderet til 2-3 mm de kommende 30 år (frem til år 2040), 3-4 mm de kommende 50 år (frem til år 2060) og 5-6 mm de kommende 90 år (frem til år 2100).

Klager gør gældende, at restsætningen på 0,5 cm – 2 cm over de næste 20 – 60 år er større end restsætningen i kendelsen sag nr. 79.607, hvor restsætningen var 5-6 mm over de kommende 90 år (frem til år 2100).

Selvom der er tale om henholdsvis en ejendom fra 1936 og i nærværende sag en ejendom fra 1986, så gør klager gældende, at det på baggrund af nævnets praksis i nærværende sag er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af den geotekniske undersøgelsesrapport af 27. september 2023 (**bilag 2**),

1. at årsagen til de konstaterede revner er mangler ved den udførte komprimering under ejendommens opførelse, og/eller at der er sket svind/forvitring af underliggende muldet sandfyld, og
2. at fundamentet ikke er støbt til bæredygtigt lag, hvorefter sætningen forventes at fortsætte, såfremt der ikke foretages udbedring heraf.

Derudover fremgår det af det af Klager fremlagte notat (**bilag 6**) fra entreprenøren, som har foretaget besigtigelse, at murværk og sætninger ikke kan repareres, medmindre at der graves ud og understøbes sokler udvendigt- og indvendigt, samt at gulvene skal op i en stor del af huset og udføres på bæredygtigt underlag.

På baggrund af den geotekniske rapport (**bilag 2**) og notatet (**bilag 6**) gør Klager gældende, at der er nærliggende risiko for skade på ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4 B.

Efter den geotekniske rapport (**bilag 6**), er fundamentet ikke støbt til bæredygtigt lag, og hvorefter sætningen forventes at fortsætte, såfremt der ikke foretages en udbedring heraf.

Klager gør gældende, at det på baggrund af den geotekniske rapport (**bilag 6**) kan konkluderes, at der er nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig flere skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4 C. Det fremgår nærmere af den geotekniske rapport, at efterfunde-

Ankenævnet for Forsikring

9.

101407

ringen af de eksisterende fundamenter, udføres ved sektionsvis understøbning ned til intakte af-lejringer – dette gældende for samtlige fundamenter under huset.

Sagen kan foreløbig udsættes på bemærkninger fra Indklagede."

Selskabet har i brev af 26/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagernes supplerende indlæg af 16. juli 2024 bemærkes supplerende følgende.

Klagerne henviser til AK79607.

Denne sag drejede sig om en ejendom, som ifølge en skønserklæring var '*svært sætningskadet*'.

Dette kom ifølge skønserklæringen i sagen blandt andet til udtryk ved, at fundamentet havde sat sig med ca. 112 mm målt på soklen, se herved svar 7 i skønserklæringen, ligesom skønsmanden havde målt differenssætninger på 60-80 mm stigende til 123 mm i det nordvestlige hjørne, se svar 12.

Skønsmanden havde endvidere målt fald på gulve på 60 mm og 36 mm over en afstand på 120 mm.

Skønsmanden vurderede samtidig, at der var risiko for deformationer og funktionssvigt.

Forsikringstagerne fik i denne sag ikke fuld dækning for sætningsskaderne, idet Ankenævnet for Forsikring alene fandt at randfundamenterne udgjorde dækningsberettigede skader, idet disse ikke var nævnt i tilstandsrapporten, og idet Ankenævnet for Forsikring bemærkede, at randfundamenternes sætninger, herunder restsætninger havde et omfang der konstituerede en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som det ses af ankenævnskendelsen tillagde Ankenævnet de skete sætninger, og helt anderledes end i nærværende sag, afgørende betydning for, at der med hensyn til randfundamenterne forelå en dækningsberettiget skade, hvorimod øvrige sætninger ikke fandtes dækket, med henvisning til det i tilstandsrapporten anførte.

Faktiske omstændigheder i denne ankenævns sag er således ikke blot tilnærmelsesvis lig de faktiske omstændigheder i nærværende sag.

Som allerede omtalt i indlægget af 24. juni 2024 er der i denne sag ikke dokumentation for, at der er sket en egentlig randfundering af ejendommen, de restsætninger der omtales i den geotekniske rapport omtales og vurderes erfaringsmæssigt at være på 0,5-1,5 cm over de næste 20-60 år.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klagerne at sandsynliggøre, at det som Domus Forsikring har valgt at dække, ikke er tilstrækkeligt, og dette bevis ses klagerne ikke at have ført.

Domus Forsikring kan således henholde sig til det tidligere anførte."

Ankenævnet for Forsikring

10.

101407

Klagerens advokat har i mail af 23/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal herved på vegne af Klager fremkomme med supplerende bemærkninger til Indklagede indlæg af 26. august 2024.

Det, som indlægget først og fremmest giver anledning til at kommentere, er det, som Indklagede har anført på side 2, 2. afsnit. Heraf fremgår det blandt andet, at

'...

Som allerede omtalt i indlægget af 24. juni 2024 er der i denne sag ikke dokumentation for, at der er sket en egentlig randfundering af ejendommen, de restsætninger der omtales i den geotekniske rapport omtales og vurderes erfaringsmæssigt at være på 0,5-1,5 cm over de næste 20-60 år.

...'

Indklagede ses således at gøre gældende, at der ikke er sket en egentlig randfundering af ejendommen.

Det bestrides af klager.

Det fremgår af den Geotekniske Undersøgelsesrapport (bilag 2), at der er randfundering de to steder, hvor geoteknikeren har foretaget undersøgelse.

Derudover har Klager på ny kontaktet geoteknikeren og forespurgt til, hvorvidt der er med overvejende sandsynlighed, er randfundering på ejendommen, og hvilket er bekræftet positivt, jf. bilag 7 og 8.

Såfremt Indklagede fortsat bestrider, at der er randfunderet, opfordres Indklagede til at oplyse, hvor Indklagede ønsker dette undersøgt på ejendommen, idet Klager herefter vil få det dokumenteret."

Selskabet har i brev af 11/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers supplerende indlæg bemærkes, at udtrykket 'randfundering' i indlægget af 26. august 2024 skulle have været fejlfundering.

Domus Forsikring kan i øvrigt henholde sig til det tidligere anførte."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 5/5 2021 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Ankenævnet for Forsikring

11.

101407

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Rundt huset er nogle fuger i murværket lettere forvitrede, og der er nogle steder mindre huller i fugerne. Der er få steder mindre revner i murværksfugerne.	Der er lille risiko for yderligere skader	-

BEBOELSE - Stueplan - Forgang				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		I forgangen er der mindre revne i bagmur i venstre side over hoveddøren.	-	-
6		I forgangen har flere gulvklinter ikke fuld vedhæftning, og der er revne i klinker ved udvendigt hjørne ved halvmuren samt revne i fuge ved yderdøren.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Bryggers				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		I bryggers har flere gulvklinter ikke fuld vedhæftning, og der er enkelte revnede klinker samt revne i fuge ved yderdøren.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		I badeværelse har enkelte gulvklinter ikke fuld vedhæftning, og der er hårfin revne i klinker under vask.	-	-

"

Af geoteknisk undersøgelsesrapport af 27/9 2023 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Sammenfatning

For en skadeundersøgelse på ... er der foretaget 2 borer til 2,5 á 3,0 m under terræn.

Jordbunds- og grundvandsforhold

Ved de udførte borer er der fra terræn truffet fyld bestående af muldet sand til 1,8 á 2,2 m under terræn, der er underlejret af kalk fra kridttiden, hvori borerne er afsluttet 2,5 á 3,0 m under terræn.

Fyldet bestående sand og muld fremstår muldet med et organiskindhold på 1,0 á 1,9 %. Der gøres opmærksomt på, at fyldformationer kan variere i tykkelser grundet de tidligere aktiviteter i arealet.

Der er ikke truffet et vandspejl under borearbejdet.

Vurdering af skadesårsag

Det er vores vurdering, at siden bygningens opførelse kan der være sket en omlejring af de trufne fyldsandsaflejringer som følge af for dårlig komprimering eller at der er sket et svind/en forvitring af underliggende muldet sandfyld. Dette kan have udløst latente spændinger, og dermed foranledige sætninger med revner til følge.

På baggrund af de trufne bundforhold kombineret med lagtykkelsen af muldfyld, skønner vi sammenlagt, at der kan forekomme restsætninger i størrelsesorden 0,5 - 2 cm over de næste 20 – 60 år.

Såfremt årsagen til skaden skal udbredes, vurderes det mest hensigtsmæssigt, at efterfunderingen af de eksisterende fundamenter, udføres ved sektionsvis understøbning ned til intakte aflejringer – dette gældende for samtlige fundamenter under huset.

...

1. Indledning

På ... har ... udført geotekniske undersøgelser for en skadesundersøgelse.

Undersøgelsen har til formål at belyse jordbunds- og grundvandsforholdene og kan ligge til grund for en projekteringsrapport.

Markarbejdet er udført d. 22. september 2023.

Projekt: Det er oplyst, at der er konstateret skader på et eksisterende hus, hvor især det sydvestlige hjørne har sat sig betydeligt og har medført revner til følge, som kan ses udvendigt såvel som indvendigt, jf. nedenstående billede. Gulvet har endvidere også sat sig.

...2. Markundersøgelser og laboratorieforsøg

2.1 Markarbejde

Der er for det aktuelle projekt udført 2 frigravninger, hvori der er foretaget 1 håndboringer i hver frigravning til 2,5 á 3,0 meter under terræn. Borerne er benævnt 1 - 2, og er vedlagt i bilag 1 - 2.

Placeringen af borerne fremgår af situationsplanen, bilag S1.

Under borearbejdet er der registreret laggrænser og udtaget repræsentative om- rørte prøver af de trufne jordlag.

Terræn ved borestederne er indmålt med GPS i koordinatsystem UTM32E89. Alle koter refererer til Dansk Vertikal Reference 1990(DVR90).

2.2 Laboratoriearbejde

I laboratoriet er prøverne ingeniørgeologisk klassificeret. Vandindhold er bestemt på samtlige prøver.

For udvalgte prøver er mængden af organisk materiale bestemt ved glødetabsbestemmelse i henhold til pr VI 99-9:2010. Resultaterne af de udførte forsøg og observationer fremgår af de respektive boreprofiler, bilag 1 – 2.

Signaturer og definitioner fremgår af bilag A.

3 Jordbundsforhold

Ved de udførte borer er der fra terræn truffet fyld bestående af muldet sand til 1,8 á 2,2 m under terræn, der er underlejret af kalk fra kridttiden, hvori borerne er afsluttet 2,5 á 3,0 m under terræn. Fyldet bestående sand og muld fremstår muldet med et organiskindhold på 1,0 á 1,9 %. For en mere detaljeret beskrivelse af jordbundsforholdene henvises der til de op- tegnede boreprofiler, bilag 1 – 2. Der gøres opmærksomt på, at fyldformationer kan variere i tykkelser grundet de tidligere aktiviteter i arealet.

4 Grundvandsspejl

Der er ikke truffet et vandspejl under borearbejdet.

5 Eksisterende funderingsforhold

Ved de udførte borer er overside bæredygtige lag for fundamenter (OSBL) og fundamentsunderkant af de eksisterende fundamenter (FUK) ved de undersøgte punkter som følger, jf. tabel 5.1:

Boring nr.	Terræn DVR90 [m]	OSBL		FUK	
		DVR90 [m]	Dybde [m u. t.]	DVR90 [m]	Dybde [m u. t.]
1	+8,1	+6,9	2,2	+8,2	0,9
2	+9,1	+7,3	1,8	+8,2	0,9

Tabel 5.1 Overside bæredygtige lag for fundamenter (OSBL), og fundamentsunderkant af det eksisterende fundament.

Ud fra de udførte håndboringer er der under fundamentsunderkanten (FUK) truffet muldet sandfyld til 0,9 á 1,3 m under FUK. Det formodes at der ligeledes under gulvet må forekomme lignende muldet sandfyld.

6 Vurdering af skadesårsag

Det er vores vurdering, at siden bygningens opførelse kan der være sket en omlejring af de trufne fyldaflejringer som følge af for dårlig komprimering og/eller at der er sket et svind/en forvitring af underliggende muldet sandfyld. Dette kan have udløst latente spændinger, og dermed foranledige sætninger med revner til følge.

6.1 Fremtidige sætninger

På baggrund af de trufne jordbundsforhold kombineret med lagtykkelsen af muldfyld, skønnes det, at der maksimalt teoretisk set kan fremkomme yderligere differenssætninger i størrelsesorden 0,5 – 2 cm over de næste 20 – 60 år. Dog viser erfaringen, at der kun fremkommer et svind på mellem 50 – 80 %, svarende til sætninger i størrelsesorden 0,5 – 1,5 cm.

Vi gør endvidere opmærksom på, at der kan forekomme sætninger fra svind, som allerede er overstået, men som endnu ikke har resulteret i sætninger. Sammenlagt skønner vi, at der kan forekomme restsætninger i størrelsesorden 0,5 – 2 cm over de næste 20 – 60 år.

7 Udbedringsforslag

Såfremt årsagen til skaden skal udbredes, vurderes det mest hensigtsmæssigt, at efterfunderingen af de eksisterende fundamenter, udføres ved sektionsvis understøbning ned til intakte aflejringer – dette gældende for samtlige fundamenter under huset.

Understøbningen skal udføres sektionsvis i sektioner af maksimalt 1 m ad gangen for at undgå skader på de eksisterende bygninger. Der må gerne støbes flere sektioner samtidigt, dog skal der minimum være 2 sektioner imellem de igangværende understøbninger. Vi anbefaler endvidere, at der ilægges længdearmering i top og bund, svarende til minimumsarmering.

Udgravningsniveauet skal fremstå fast og tørt, og herpå skal der foretages udstøbning. De eksisterende fundamenter skal fremstå rene, således der sikres fuld kontakt mellem understøbningen og de eksisterende fundamenter.

De sektionsvise understøbninger kan enten foretages med overhøjde, minimum 15 cm i svindfri beton, således at der sikres sammenhæng mellem eksisterende fundament og den nye understøbning, eller ved benyttelse af ekspanderende beton. Ved anvendelse af ekspanderende beton minimeres risikoen for svind og dermed yderligere sætninger.

Betonen bør vibreres omhyggeligt under udstøbningen.

Vi gør endvidere opmærksom på, at der må forventes mindre fremtidige revner, hidrørende fra understøbningsarbejdet, og idet der dels udløses latente spændinger i konstruktionerne og at fundamentet reelt skal undergå en flytning/initialsætning før bæreevnen opnås.

For samtlige gulve anbefales ligeledes, at der foretages en sektionsvis udskiftning af samtlige muldrag ned til overside af de intakte aflejringer. Der udskiftes med rent velkomprimeret sand."

Af udateret notat fra klagerens murer fremgår bl.a.:

"Vi har målt sydsiden op med laser streg og og murværket synker i øjeblikket 4,5 cm midt på siden. Der er store revner i murværket. Revner i gummifugen under vinduet og vinduerne binder.

...

Vi har spændt en snor der følger murværket på sydsiden. Murpillen midt på væggen hælder 1,5 cm udad.

...

Der er tidligere blevet repareret på revner i murværket på grund af sætninger.

...

Tagsiden mod synker midt på i det området hvor murværket har sat sig.

...

Belægningen synker foran sydmuren.

...

Ankenævnet for Forsikring

15.

101407

Indvendige skillevægge og ydervæg mod syd har flere sætnings revner, der viser at soklen sætter sig.

...

Indvendige gulve falder 1,5 cm fra midten af huset ud mod syd ydervæggen. Da gulvene er blevet spartlet ved nuværende ejers indflytning, måtte gulvmand stoppe opretning, da spartel massen ville komme over dørtrin på havedøren.

Vi mener ikke at murværk og sætninger kan repareres. Der skal graves ud og understøbes sokler udvendigt- og indvendigt, samt gulvene skal op i en stor del af huset og udføres på bæredygtigt underlag.

Der er også revner i klinkegulv i bryggers samt løse fliser i badeværelse.

På værelserne på 1. sal hælder gulvene også mod sydsiden hvor sætning er sket.

Det er også geoteknikerens anbefaling at sokler understøbes."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1986 – den 1/10 2021. Klageren anmeldte den 7/8 2022, at der var en revne i murværket fra sokkel til tag. Selskabet anerkendte den 12/1 2024 dækning til opretning af skævt vindue, den store sætningsrevne og klagerens omkostninger til geoteknisk rapport. Klageren ønsker, at selskabet dækker i henhold til de udbedringsforslag, der fremgår af geoteknisk rapport af 27/9 2023. Det fremgår heraf bl.a., "**7 Udbedringsforslag:** Såfremt årsagen til skaden skal udbredes, vurderes det mest hensigtsmæssigt, at efterfunderingen af de eksisterende fundamenter, udføres ved sektionsvis understøbning ned til

intakte aflejringer – dette gældende for samtlige fundamenter under huset. Understøbningen skal udføres sektionsvis i sektioner af maksimalt 1 m ad gangen for at undgå skader på de eksisterende bygninger. Der må gerne støbes flere sektioner samtidigt, dog skal der minimum være 2 sektioner imellem de igangværende understøbninger. Vi anbefaler endvidere, at der ilægges længdearmering i top og bund, svarende til minimumsarmering. Udgravningsniveauet skal fremstå fast og tørt, og herpå skal der foretages udstøbning. De eksisterende fundamenter skal fremstå rene, således der sikres fuld kontakt mellem understøbningen og de eksisterende fundamenter. De sektionsvise understøbninger kan enten foretages med overhøjde, minimum 15 cm i svindfri beton, således at der sikres sammenhæng mellem eksisterende fundament og den nye understøbning, eller ved benyttelse af ekspanderende beton. Ved anvendelse af ekspanderende beton minimeres risikoen for svind og dermed yderligere sætninger. Betonen bør vibre-res omhyggeligt under udstøbningen. Vi gør endvidere opmærksom på, at der må forventes mindre fremtidige revner, hidrørende fra understøbningsarbejdet, og idet der dels udløses latente spændinger i konstruktionerne og at fundamentet reelt skal undergå en flytning/initialsætning før bæreevnen opnås. For samtlige gulve anbefales ligeledes, at der foretages en sektionsvis udskiftning af samtlige muldlag ned til overside af de intakte aflejringer. Der udskiftes med rent velkomprimeret sand."

Klageren har anført, at det fremgår af den geotekniske rapport, at årsagen til de konstaterede revner er mangler ved den udførte komprimering, da ejendommen blev opført, og/eller der er sket svind/en forvitring af underliggende muldet sandfyld. Klageren har henvist til, at geoteknikeren har konstateret, at fundamentet ikke er støbt til bæredygtigt lag, og at det som følge heraf må forventes, at sætningsskaderne vil fortsætte fremadrettet, såfremt der ikke foretages udbedring. Klageren har påpeget, at geoteknikeren anbefaler, at der udføres en efterfundering. Klageren har anført, at "geoteknikerens rapportkonklusion – som er udarbejdet på baggrund af en geoteknisk undersøgelse – står overfor Frida Forsikring Agentur A/S' vurdering af sætnings-skaderne, som alene er vurderet på baggrund af en visuel besigtigelse". Klageren har anført, "at det på baggrund af den geotekniske rapport (bilag 6) kan konkluderes, at der er nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig flere skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende

vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4 C. Det fremgår nærmere af den geotekniske rapport, at efterfunderingen af de eksisterende fundamenter, udføres ved sektionsvis understøbning ned til intakte aflejringer – dette gældende for samtlige fundamenter under huset". Klageren har henvist til en tilsvarende sag – ankenævnskendelse 79607 – hvor "nævnet blandt andet vurderede sagen på baggrund af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 22, som henviste til en geoteknisk rapport, hvor restsætningen var vurderet til 2-3 mm de kommende 30 år (frem til år 2040), 3-4 mm de kommende 50 år (frem til år 2060) og 5-6 mm de kommende 90 år (frem til år 2100)". Klageren har anført, at restsætningen på 0,5 cm – 2 cm over de næste 20 – 60 år er større end restsætningen i ankenævnskendelse 79607, hvor restsætningen var 5-6 mm over de kommende 90 år (frem til år 2100).

Selskabet har afvist at dække yderligere med henvisning til, at der ikke er tale om restsætninger og funderingsproblemer, der udgør en dækningsberettigende skade. Hvad angår klagerens henvisning til ankenævnskendelse 79607 har selskabet påpeget, at der i den sag var tale om en ejendom, der ifølge en skønserklæring var svært sætningsskadet, og at de faktiske omstændigheder i 79607 ikke tilnærmelsesvis er lig de faktiske omstændigheder i nærværende sag.

Selskabet har anført, at der ikke er dokumentation for, at der er sket en egentlig fejlfinding af ejendommen, og at de restsætninger, der omtales i den geotekniske rapport, omtales og vurderes at være på 0,5-1,5 over de næste 20-60 år.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens fundering eller sætningsskader på ejendommens terrændæk eller gulve, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsik-

Ankenævnet for Forsikring

18.

101407

ringens forstand, udover hvad selskabet har anerkendt at dække, og når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapportens pkt. 2,5,6,7 og 9. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af besigtigelse har anerkendt at dække en opretning af vinduet, der er skævt, den store sætningsrevne samt klagerens udgifter til geoteknisk rapport.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af geoteknisk undersøgelsesrapport af 27/9 2023, at "på baggrund af de trufne jordbundsforhold kombineret med lagtykkelsen af muldfyld, skønnes det, at der maksimalt teoretisk set kan fremkomme yderligere differenssætninger i størrelsesorden 0,5 – 2 cm over de næste 20 – 60 år. Dog viser erfaringen, at der kun fremkommer et svind på mellem 50 – 80 %, svarende til sætninger i størrelsesorden 0,5 – 1,5 cm".

Nævnet har videre lagt vægt på, at ejendommen er fra 1986, og at klageren ikke har bevist, at de omtvistede anmeldte forhold, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck