

# Ankenævnet for Forsikring

Den 19. februar 2025 blev i sag nr. 101498:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S  
Kanalstræde 10, 1. Sal  
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1978. Klageren overtog ejendommen den 3/7 2020 på baggrund af tilstandsrapport af 5/6 2020. Det fremgår af tilstandsrapporten:

"

| Bygn.:                  | Karakter: | Registrering og note: |
|-------------------------|-----------|-----------------------|
| A Beboelse              |           |                       |
| A. Primære bygningsdele |           |                       |

...

|                   |    |                                                                                                                                            |
|-------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Ydervægge      |    |                                                                                                                                            |
| 2.1 Facader/gavle | K1 | Der er revner i murværk på vestgavl ved nordvest hjørne.<br>Note: Skaderne skønnes uden betydning for konstruktionens funktion/stabilitet. |

...

|                     |    |                                                                       |
|---------------------|----|-----------------------------------------------------------------------|
| 4. Fundament/sokler |    |                                                                       |
| 4.2 Sokkel          | K1 | Generelt er der stedvis revner i sokkel / sokkelpuds, bl.a. mod vest. |

...

|                                             |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6.1 Gulvkonstruktion/-belægning             | K2 | I bryggers er der revner / sætning i gulvet foran yderdør, samt der er sætninger / skævheder i den resterende del af gulvet som har fald hen mod dør til køkkenet.<br>Dermed også bagfald / manglende fald mod gulv afløb.<br>Note: Der er risiko for at skaden vil udvikle sig og påvirke gulvets funktion.                                 |
|                                             | K3 | Der er revner i et par gulvklinker på gulvet th. for kloset.<br>Note: Der er risiko for opfugtning af andre bygningsdele.                                                                                                                                                                                                                    |
|                                             | K1 | Der er skævheder i gulvene, specielt i stuen er gulvet meget ude af vage. Gulvet her har meget fald ind mod midten.<br>Note: Ud fra en visuel besigtigelse er der skønnet at gulvet oprindeligt er udført med skævheder og dermed er gulvet ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Pt. har forholdet dog ikke betydning for gulvets funktion. |

# Ankenævnet for Forsikring

2.

101498

|                                |    |                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.2 Vægkonstruktion/-belægning | K1 | Nogle vægfliser på bad har ikke fuld vedhæftning til underlag.<br>Note: Da der d.d. ikke er revner og fliser ikke er løse, er det vurderet at skaden pt. ikke er alvorlig el. kritisk. |
| ...                            |    |                                                                                                                                                                                        |
| B. Sekundære bygningsdele      |    |                                                                                                                                                                                        |
| ...                            |    |                                                                                                                                                                                        |
| 8. Indervægge/skillevægge      |    |                                                                                                                                                                                        |
| 8.1 Indvendige vægge           | K2 | Der er forskydning / skade i bagmur over skabe i værelse mod vest.<br>I stue er der nedbøjning / skævhed i ydervæg over åbning mod udestue.                                            |

I klage af 11/4 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Som advokat for [klagerne] skal jeg hermed klage over Dansk Boligforsikrings afgørelse om afslag på forsikringsdækning af den 5. juli 2023.

Afgørelsen blev den 16. oktober 2023 påklaget til Dansk Boligforsikring, som den 2. november 2023 fastholdt afgørelsen med henvisning til, at skaderne var omfattet af policens særlige undtagelse.

Dansk Boligforsikring har anført, at de ved indtegningen af ejendommen havde grund til at antage, at der kunne være problemer med sætninger i terrændækket, som følge af tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten fremgår dog kun to K1'ere vedrørende sætninger i henholdsvis soklen og ydermuren. Derudover er revnedannelserne i bryggerset kategoriseret som K2. Der fremgår intet vedrørende terrændækket i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten fremlægges som bilag 1.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1 Facader/gavle, at der er markeret 'K1: Der er revner i murværk på vestgavl ved nordvest hjørne. Note: Skaderne skønnes uden betydning for konstruktionens funktion/stabilitet'. Og 'K2: Opmuret gavltrekan er ikke fastgjort/afstivet korrekt til tagkonstruktion. Note: Risiko for at der på sigt kan ske følgeskader på gavlen. D.d. ingen tegn på skader grundet mangelfuld fastførelse/afstivning'.

Vedrørende revnerne i vestgavlen fremgår det, at skaderne skønnes uden betydning for konstruktionen funktion/stabilitet. Dette taler imod, at der skulle være sætningsskader.

Vedrørende sætningerne i soklen i punkt 4.2 fremgår det, at 'Generelt er der stedvis revner i sokkel/sokkelpuds, bl.a. mod vest.'.

Hvis man havde mistanke om yderligere sætning i soklen, ville den byggesagkyndige have skrevet dette i tilstandsrapporten.

Vedrørende revnedannelserne i bryggerset fremgår det af punkt 6.1, at 'I bryggers er der revner/sætning i gulvet foran yderdør, samt der er sætninger/skævheder i den resterende del af gulvet som har fald hen mod dør til køkkenet. Dermed også bagfald/manglende fald mod gulvfløb. Note: Der er risiko for at skaden vil udvikle sig og påvirke gulvets funktion'.

Den omstændighed, at det fremgår, at der er sætninger i gulvet foran yderdøren, indikerer ikke, at terrændækket er så skadet, at det medfører massive sætningsskader i ejendommen.

Det fremgår af ejerskifteforsikringen, at forsikringen ikke dækker sætningsskader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge, da der er konstateret revner/sætningsrevner.

Et sådant forbehold er imidlertid alene er gældende, hvis forbeholdet er rimeligt og begrundet i tilstandsrapporten.

I nærværende sag er det generelle forbehold i ejerskifteforsikringen ikke proportionel med de to K1'ere vedrørende soklen, samt K2 revnedannelserne i bryggerset, da sådanne mindre anmærkninger ikke kan sandsynliggøre, at der er problemer med terrænet.

Derudover er terrænet ikke beskrevet i tilstandsrapporten og er ikke fast. Tilstandsrapporten er derfor ikke retvisende. Man kunne ikke med rette forvente, at der ville være så massive sætninger i gulvet i ejendommen grundet terrænet, og mine klienter har ikke ved købet haft mulighed for at tage forholdets omfang eller betydning i betragtning før de flyttede ind i huset.

Det fremgår af Byggeteknisk gennemgang af den 30. marts 2023 udarbejdet af [klagerens byggesagkyndige], at *'Sætningen er aktiv og udvikler sig fortsat. Skaderne er tiltagende og vil tilsyneladende ikke tage en ende.'* Den byggetekniske gennemgang fremlægges som bilag 2.

Dette taler ligeledes for, at tilstandsrapporten ikke har været tilstrækkelig informerende eller dækkende over skaderne på huset. Der burde derfor have været en anmærkning i tilstandsrapporten vedrørende terrændækket – og anmærkningen burde have været kategoriseret som K3.

Derudover er sætningerne i husets gulv både værdiforringende og til stor gene for køberne af huset.

Forbeholdet i ejerskifteforsikringen vedrørende terrændækket skal derfor tilsidesættes, da forbeholdene ikke er rimeligt begrundet i anmærkningerne i tilstandsrapporten, og tilstandsrapporten ikke giver anledning til mistanke om så massive skader på ejendommen, som man har kunnet konstatere.

Med henvisning til ovenstående er mine klienter berettiget til dækning af manglerne i forbindelse med køb af huset gennem deres ejerskifteforsikring ved Dansk Boligforsikring."

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

## **"Indledning**

Klagen vedrører sætningsskader, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der i policen er taget et forbehold, som omfatter sætnings-skader i terrændækket.

## **Sagsfremstilling**

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 3. juli 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 5. juni 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 11. april 2023 anmelder klager, at han i forbindelse med renovering har konstateret, at gulve og vægge synker. Klager henviser til en rapport udarbejdet af [klagerens byggesagkyndige]. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B. Rapporten fra [klagerens byggesagkyndige] er fremlagt af klager.

Den 26. april 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

Den 26. juni 2023 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages den 16. oktober 2023 til DBF's interne klageafdeling, som den 2. november 2023 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag D.

Den 4. april 2024 påklages sagen til Ankenævnet for Forsikring.

## Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af manglerne.

Der er tale om den ene del af et dobbelthus fra 1978. Huset var oprindeligt et værksted/lager men er indrettet til beboelse i perioden 1997-1999.

Huset er opført med hulmur på støbt fundament, og der er støbte gulve med klinker eller laminatgulv.

Ved DBF's besigtigelse konstaterer konsulenten, at der er sket sætninger i underlaget, primært inden for soklen, og at der som følge heraf ses indvendige sætningsskader, herunder fald på gulvet og revnede gulvfliser i brusekabinen.

Det er DBF's opfattelse, at klager med tilstandsrapporten er advaret om, at der kunne være problemer med sætninger i terrændækket. Der er flere anmærkninger, som giver et billede af, at der på ejendommen kan være et mere generelt problem med funderingen af såvel terrændæk som fundamenter. Specifikt vedrørende terrændækket henvises til følgende anmærkninger:

|                                 |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 Gulvkonstruktion/-belægning | K2 | I bryggers er der revner / sætning i gulvet foran yderdør, samt der er sætninger / skævheder i den resterende del af gulvet som har fald hen mod dør til køkkenet. Dermed også bagfald / manglende fald mod gulvafløb.<br>Note: Der er risiko for at skaden vil udvikle sig og påvirke gulvets funktion.                                     |
|                                 | K3 | Der er revner i et par gulvklinker på gulvet th. for kloset.<br>Note: Der er risiko for opfugtning af andre bygningsdele.                                                                                                                                                                                                                    |
|                                 | K1 | Der er skævheder i gulvene, specielt i stuen er gulvet meget ude af vage. Gulvet her har meget fald ind mod midten.<br>Note: Ud fra en visuel besigtigelse er der skønnet at gulvet oprindeligt er udført med skævheder og dermed er gulvet ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Pt. har forholdet dog ikke betydning for gulvets funktion. |
| 8. Indervægge/skillevægge       |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 8.1 Indvendige vægge            | K2 | Der er forskydning / skade i bagmur over skabe i værelse mod vest.<br>I stue er der nedbøjning / skævhed i ydervæg over åbning mod udestue.                                                                                                                                                                                                  |

# Ankenævnet for Forsikring

5.

101498

Da der således er flere anmærkninger, som peger på problemer med sætninger i terrændækket, har DBF taget et konkret policeforbehold, som undtager sætningsskader på bl.a. ejendommens terrændæk, sokkel og vægge.

Det er DBF's opfattelse, at policeforbeholdet er afgrænset og konkret begrundet i tilstandsrapportens anmærkninger. Policeforbeholdet er formuleret klart og utvetydigt, og klager kan ikke have været i tvivl om, at sætningsskader i terrændækket ikke vil være dækket af forsikringen.

Der er enighed om, at klagers anmeldelse vedrører sætninger i terrændækket.

Klager gør gældende, at forbeholdet skal tilsidesættes, da det ikke er rimeligt begrundet i anmærkningerne i tilstandsrapporten, og da tilstandsrapporten ikke giver anledning til mistanke om så massive skader på ejendommen, som man har kunnet konstatere.

Rapporten fra [klagerens byggesagkyndige] beskriver skævheder, en revnet fuge og revne/forskydning i terrændæk. Der ses ikke beskrevet skader, som går ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten sammenholdt med policeforbeholdet.

Det er desuden DBF's opfattelse, at klager med tilstandsrapportens oplysninger og policeforbeholdet har haft anledning til at søge husets funderingsforhold undersøgt nærmere, før han købte huset.

Klagers krav bør derfor afvises, jf. pkt. 4.1 og 2.1 i forsikringsbetingelserne."

Klagerens advokat har i brev af 20/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Som advokat for klager skal jeg fortsat fastholde synspunktet om, at forbeholdet i ejerskifteforsikringen vedrørende terrændækket skal tilsidesættes.

Der skal overordnet henvises til mine bemærkninger i klagen.

Dansk Boligforsikrings bemærkninger giver anledning til at komme med følgende supplerende bemærkninger:

Sælger har ikke i forbindelse med salget oplyst, at gulvet synker.

Det kan oplyses, at gulvet i løbet af de sidste 3 år er sunket 15 mm.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 6.1, at

*'I bryggers er der revner/sætning i gulvet foran yderdør, samt der er sætninger/skævheder i den resterende del af gulvet som har fald hen mod dør til køkkenet. Dermed også bagfald/manglende fald mod gulvafløb. Note: Der er risiko for at skaden vil udvikle sig og påvirke gulvets funktion'.*

Den omstændighed, at det fremgår, at der er sætninger i gulvet foran yderdøren, indikerer ikke, at terrændækket er så skadet, at det medfører massive sætningsskader i ejendommen. Jeg gør fortsat gældende, at der er massive sætningsskader i ejendommen, idet gulvet er sunket 15 mm i løbet af de sidste 3 år.

Det fremgår desuden af punkt 6.1, at:

*'Der er revner i et par gulvklinter på gulvet th. for kloset. Note: Der er risiko for opfugtning af andre bygningsdele.'*

Gulvet i badeværelset er altså alene givet en K3'er vedrørende revner i et par gulvklinter, fordi der er risiko for opfugtning af andre bygningsdele. Klager har ud fra dette ikke kunnet konstatere, at der var sætningsskader på bygningen.

Afslutningsvist henviser Dansk Boligforsikring til punktet vedrørende skævheder i gulvet i stuen. Det fremgår, at:

*'Der er skævheder i gulvene, specielt i stuen er gulvet meget ude af vage. Gulvet her har meget fald ind mod midten.'*

*Note: Ud fra en visuel besigtigelse er der skønnet at gulvet oprindeligt er udført med skævheder og dermed er gulvet ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Pt. har forholdet dog ikke betydning for gulvets funktion'.*

Ud fra dette punkt har klager ikke kunne konstatere, at skævheden i gulvet var forårsaget af sætninger, idet det af tilstandsrapporten alene fremgår, at 'gulvet oprindeligt er udført med skævheder og dermed er gulvet ikke udført håndværksmæssigt korrekt'.

Jeg gør derfor fortsat gældende, at forsikringsforbeholdet vedrørende sætninger i terrændækket skal tilsidesættes, idet forbeholdene ikke er rimeligt begrundet i anmærkningerne i tilstandsrapporten, og tilstandsrapporten ikke giver anledning til mistanke om så massive skader på ejendommen, som man har kunnet konstatere.

Tværtimod giver tilstandsrapporten anledning til at konstatere, at ejendommen ikke er udført med en god byggefaglig og håndværksmæssig viden, hvilket klager ved forbedringer selv kan rette op på."

Selskabet har i brev af 29/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 20. juni 2024 giver ikke anledning til en ændring af DBF's opfattelse.

Klager gør gældende, at det policeforbehold, som DBF har taget, skal tilsidesættes.

Ved indtegnning af en ejerskifteforsikring kan selskabet på grundlag af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport eller elinstallationsrapport tage forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer, jf. § 1, nr. 1, i minimumsbekendtgørelsen.

DBF har på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten haft en formodning om, at der kunne være eller ville opstå yderligere sætningsskader på ejendommen. Denne risiko har DBF ikke ønsket at påtage sig, hvorfor der er taget et forbehold for dækning af disse skader på de nævnte bygningsdele. Forbeholdet er klart formuleret, og klager kan ikke have været i tvivl om rækkevidden af forbeholdet, da han accepterede forsikringstilbuddet.

DBF fastholder, at forbeholdet ikke kan tilsidesættes som ugyldigt.

Herudover er det DBF's opfattelse, at klager i tilstandsrapporten er advaret om de konstaterede skader/skadesrisici, hvorfor de også af den grund er undtaget dækning, jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne.

Gulvenes skævhed mod midten af huset er anmærket i tilstandsrapporten. Det fremgår af anmærkningen, at gulvene er meget ude af vage i stuen, og at der generelt er skævheder i gulvene (ikke kun i stuen).

Sætningen i bryggersgulvet er også anmærket for så vidt angår hele bryggersgulvet (og ikke kun foran døren). Anmærkningen beskriver en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Tilstandsrapporten er udarbejdet for mere end 4 år siden.

For så vidt angår udestuen, som er integreret i boligen, så er det tydeligt beskrevet i tilstandsrapporten, at bygningen, herunder fundamentet, sætter sig.

[Klagerens byggesagkyndige] og klages påstand om, at sætningen skyldes blødt underlag og ikke fast grund under huset, er i øvrigt udokumenterede, idet der ikke ses at være foretaget undersøgelser, som peger på, at der skulle være problemer med husets jordbunds- og funderingsforhold.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klagerens advokat har i brev af 14/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes, at forbeholdet i ejerskifteforsikringen vedrørende terrændækket skal tilsidesættes.

Der skal overordnet henvises til mine bemærkninger i klagen, samt første partshøringssvar.

Dansk Boligforsikrings bemærkninger giver anledning til at komme med følgende supplerende bemærkninger:

Dansk Boligforsikring anfører, at påstanden om, at sætningen skyldes blødt underlag og ikke fast grund under huset, må anses for udokumenteret.

På den baggrund skal der henvises til geoteknisk rapport udarbejdet af [geotekniker] den 14. december 2022. Rapporten fremlægges som Bilag 3. Det fremgår således af rapportens punkt 3.1, at der under den øverste belægning findes 'Under 0,25 m belægning og 3,55 m fyld af muld og sand samt svagt til stærkt sætningsgivende aflejringer i form af postglacialt ferskvandsgytje, tørv og organisk præget sand træffes der glacialt kalkudvasket morænesand med et varierende grus- og stenindhold. Herunder træffes der i 4,20 m's dybde glacialt, kalkholdigt moræneler, hvori boringen er afsluttet i 6,00 m's dybde under terræn'. (min understregning).

Derudover fremgår det diagrammet på s. 6 i Bilag 3, at lagene fra 2,3 m til 3,8 m er fyldt af gytje og tørv, som ikke er fast materiale. Dette medfører, at huset utvivlsomt vil sætte sig over tid, hvilket ikke har været indikeret i tilstandsrapporten.

På baggrund af den geotekniske rapport er der indhentet et tilbud fra Uretek på levering og installation af ScrewFast Skruepæle for fundering af terrændæk. Tilbuddet vedlægges som Bilag 4.

Den geotekniske rapport er udarbejdet den 14. december 2022, hvorfor klager således ikke har været vidende om dette forhold ved indgåelsen af aftalen eller ved overtagelsen af ejendommen den 3. juli 2020, ligesom dette i øvrigt ikke fremgik af tilstandsrapporten eller blev oplyst i forbindelse med købet af ejendommen.

På grundlag af den geotekniske rapport bemærkes det således, at Dansk Boligforsikrings forbehold i forsikringspolisen skal tilsidesættes med henvisning til, at baggrunden for skaderne på huset skyldes jordbunds- og funderingsforholdene som beskrevet i den geotekniske rapport af den 14. december 2022, og ikke de beskrevne fund i tilstandsrapporten.

På den baggrund skal Dansk boligforsikrings forbehold anses for ikke at opfylde kravet i minimumsbekendtgørelsens § 1, nr. 1, idet forbeholdet ikke er taget på grundlag af oplysninger i den foreliggende tilstandsrapport."

Selskabet har i brev af 2/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"DBF fastholder alle synspunkter, som tidligere er fremført.

Policeforbeholdet er afgrænset til bestemte bygningsdele og taget på grundlag af konkrete anmærkninger, som vedrører både sokkel, vægge og terrændæk/gulv.

Den samlede mængde anmærkninger om hhv. sætninger/skævheder i bryggersgulv, skæve gulve i hele bygningen, revner i murværk på gavl, revnede gulvklinter på badeværelset og sætninger i udestuens fundamenter og gulve giver læseren et indtryk af, at sætningerne kan være udtryk for en generel problemstilling vedrørende væsentlige dele af ejendommen, og at disse bør gives særskilt opmærksomhed.

Det er derfor DBF's opfattelse, at policeforbeholdet er gyldigt, men også at klager uanset policeforbeholdet er advaret om de forhold, som han har anmeldt til DBF som en skade.

Klager har sammen med sit tredje indlæg i ankenævnet valgt at fremlægge en geoteknisk rapport udarbejdet den 14. december 2022 sammen med et tilbud fra Uretek af 13. januar 2023.

Ingen af bilagene har tidligere været fremsendt til DBF – hverken sammen med anmeldelsen, som blev indgivet den 11. april 2023, under DBF's interne klagebehandling eller ved indbringelsen af sagen for ankenævnet.

Rapporten er udarbejdet 4 måneder før, at klager anmelder forholdet til DBF. Det fremgår af rapporten, at klager har kontaktet Uretek med henblik på en eventuel efterfundering af ejendommen, og at Uretek har bedt [geotekniker] om at undersøge jordbundsforholdene i den forbindelse.

Da rapporten og tilbuddet er indhentet forud for anmeldelsen til DBF, og da klager i sin skadeanmeldelse oplyser, at skaden opdages i forbindelse med en renovering af huset, må det lægges til grund, at både rapport og tilbud er indhentet i forbindelse med klagers renovering, og at klager



har kontaktet Uretek formentlig med henblik på at få udbedret anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Den geotekniske rapport viser, at huset er bygget over et område med 'postglaciale ferkvandsaflejringer', dvs. et sø-/moseområde med tørv/gytje ned til ca. 3,5 m. Det har man godt vidst, da man byggede huset, og derfor er der kørt en del sand på grunden (sandpude) før opførelsen.

Tørv og gytje ligger under vandspejlet og vil formentlig ikke give anledning til større sætninger. De konstaterede skævheder, som er anmærket i tilstandsrapporten, skyldes mest sandsynligt sætninger i fyldlaget.

Den geotekniske undersøgelse forholder sig ikke til risikoen for restsætninger, da formålet alene er at danne grundlag for Ureteks tilbud.

På den baggrund gør DBF uanset policeforbeholdets gyldighed gældende, at rapporten ikke påviser skader eller nødvendige udbedringsarbejder på ejendommen, som går ud over, hvad klager på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten måtte forvente."

Klagerens advokat har i brev af 20/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Der skal overordnet henvises til mine bemærkninger i klagen samt tidligere partshøringssvar.

Det fastholdes, at forbeholdet i ejerskifteforsikringen vedrørende terrændækket skal tilsidesættes.

Dansk Boligforsikrings bemærkninger giver anledning til følgende supplerende bemærkninger:

Dansk Boligforsikring anfører, at den samlede mængde anmærkninger i tilstandsrapporten skulle give læseren et indtryk af, at sætningerne skulle kunne være et udtryk for et generelt problem for hele ejendommen.

Dette bestrides, idet det bemærkes, at det ikke kan forventes af klager, der ingen særlige byggesagkyndig fagkundskab har i relation til dette område, at de skal kunne udlede en sådan konklusion. De forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten, skal ses som konkrete fund, der ikke giver anledning til at have en begrundet mistanke om, at der skulle være en generel problemstilling vedrørende væsentlige dele af ejendommen.

Det bemærkes endvidere, at såfremt man ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten var opmærksom på, at der var en generel problemstilling vedrørende væsentlige dele af ejendommen, ville dette have medført en selvstændig anmærkning i tilstandsrapporten, som klager så ville have kunne forholdt sig til. En sådan anmærkning ville formentlig være en K3/rød anmærkning.

Idet dette ikke er tilfældet, skal policeforbeholdet anses for ikke at opfylde kravet i minimumsbekendtgørelsens § 1, nr. 1.

Dansk Boligforsikring har endvidere anført, at tørv og gytje 'vil formentlig ikke give anledning til større sætninger. De konstaterede skævheder, som er anmærket i tilstandsrapporten, skyldes mest sandsynligt sætninger i fyldlaget.' Dette bestrides, idet klager har været i kontakt med fag-

# Ankenævnet for Forsikring

10.

101498

kyndigt personale fra [geotekniker], som kunne oplyse, at jordbunds- og funderingsforholdene på grunden vil medføre, at huset utvivlsomt vil sætte sig over tid. Det bemærkes således, at det af Dansk boligforsikring anførte udelukkende er udtryk for antagelser, og at det i det hele er udokumenteret.

Klager har anmodet [geotekniker] om en skriftlig udtalelse vedr. ovenstående. Der afventes fortsat en tilbagemelding herop."

Selskabet har i brev af 15/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har pt. ikke yderligere bemærkninger, men klager skriver, at han vil uploade udtalelse fra [geotekniker], hvorfor DBF tager forbehold for at fremkomme med yderligere bemærkninger."

Selskabet har i brev af 18/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremlagt en mailtråd med Uretek, som af klager bliver bedt om at svare på, om jordbunds- og funderingsholdene vil medføre, at et hus på grunden vil sætte sig over tid, samt om dette utvivlsomt vil komme til at ske.

Uretek svarer, at der er udført en enkelt boring, som viser et fyldlag på 3,8 meter, som er sætningsgivende. Uretek skriver, at tørve og gytje svinder over tid, hvorfor der vil ske yderligere sætninger.

Uretek forholder sig ikke til størrelsen af eventuelle restsætninger, men da huset er fra 1978, må det lægges til grund, at de største sætninger er sket, og at der alene henstår beskedne restsætninger som følge af krybning.

Der henvises til ankenævnspraksis, herunder kendelserne 93855, 93834 og 100267.

Klager har ikke påvist, at der henstår restsætninger, som vil være skadevoldende på bygningen, og at eventuelle restsætninger opfylder definitionen i pkt. 3.1 af 'nærliggende risiko for skade' på overtagelsestidspunktet.

I øvrigt fastholdes samtlige synspunktet, som er anført i tidligere høringssvar.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet."

Klagerens advokat har i brev af 20/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det skal bestrides, at huset ikke sætter sig yderligere, idet det direkte fremgår af mail fra Uretek Engineering ApS af den 28. oktober 2024, at:

*'De overliggende jordlag er sætningsgivende. Specielt tørv og GYTJE er meget sætningsgivende.*

Der vil derfor fremover også ske yderlige sætninger på bygningen, da tørv og gytje er organiske materialer og disse koldforbrænder/svinder over tid.' (min fremhævning)

# Ankenævnet *for* Forsikring

11.

101498

Det er derfor dokumenteret, at der også fremover vil ske en yderligere sætning af huset, ligesom huset i løbet af de sidste 3 år har sat sig 15 mm.

Klager har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan derfor behandles i nævnet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af geoteknisk rapport af 14/12 2022:

## **"1. INDLEDNING.**

I forbindelse med vurderingen af en eventuel efterfundering af ejendommen er [geotekniker] af Uretek blevet anmodet om at udføre en orienterende, geoteknisk jordbundsundersøgelse.

Omfanget af undersøgelsen var forud fastlagt af Uretek, og nærværende rapport skal, i henhold til aftale, alene give oplysninger om jordbundsforholdene.

Formålet med nærværende undersøgelser er at give en orientering om jordbunds-, grundvandsforholdene til brug for den videre planlægning af en eventuel efterfundering.

## **2. UNDERSØGELSER.**

### **2.1. Boringer - Markarbejder**

For at give en orientering om jordbunds-, grundvands- og funderingsforholdene er der udført en geoteknisk boring.

Boringen er udført som en 6" snegleboring med en hydraulisk borerig.

Placeringen af den udførte boring fremgår af situationsskitzen på bilag 1.01.

Under borearbejdet er påtrufne laggrænser indmålt og prøver er udtaget pr. min. 0,50 m. Der er herudover udført grundvandspejlinger. Borearbejdet er i øvrigt udført efter retningslinjerne jf. DGF-bulletin 14.

Koterne til de undersøgte punkter er anført i DVR90.

### **2.2. Laboratoriearbejder**

Samtlige optagne prøver er på vort laboratorium blevet geologisk/geoteknisk bedømt og klassificeret i henhold til DGF-bulletin 1.

Endvidere er der på en række prøver udført forsøg til bestemmelse af det naturlige vandindhold ( $w$ , %).

Resultaterne af ovenstående mark- og laboratoriearbejder er sammenstillet på et boreprofil på bilag 1.02.

På boreprofilet er der angivet laggrænser, optagne prøvers lejringsdybder, geologisk/geoteknisk jordartsbetegnelse med vurdering af aflejringsform og alder for de påtrufne jordlag og samtlige direkte forsøgs- og måleresultater, herunder de indmålte vandspejl.

Signaturforklaring til boreprofilet samt definitioner fremgår af bilag A.

## **3. RESULTAT.**

### **3.1 Jordbundsforhold**

Under 0,25 m belægning og 3,55 m fyld af muld og sand samt svagt til stærkt sætningsgivende aflejringer i form af postglacialt ferskvandsgytje, tørv og organisk præget sand træffes der glacialt

kalkudvasket morænesand med et varierende grus- og stenindhold. Herunder træffes der i 4,20 m's dybde glacialt, kalkholdigt moræneler, hvori boringen er afsluttet i 6,00 m's dybde under terræn.

Der henvises i øvrigt til boreprofilet på bilag 1.02.

### 3.2 Styrke- og deformationsparametre

For de intakte jordlag er der generelt målt/vurderet følgende parametre:

Tabel 1: styrke- og deformationsparametre

| Jordart   | Kohæsion<br>$c_v$<br>[kN/m <sup>2</sup> ] | Friktion<br>$\Phi_{pl}$<br>[grader] | Rumvægt<br>$\gamma/\gamma'$<br>[kN/m <sup>3</sup> ] | Effektiv<br>kohæsion<br>$c'$ [kN/m <sup>2</sup> ] | Konsoliderings-<br>Modul<br>K [kN/m <sup>2</sup> ] | Dekade-<br>hældning<br>Q [%] |
|-----------|-------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|
| Gytje     | ----                                      | ----                                | 14/4                                                | ----                                              | ----                                               | 8-27                         |
| Tørv      | ----                                      | ----                                | 12/2                                                | ----                                              | ----                                               | 46                           |
| Sand (Gc) | ----                                      | 36                                  | 19/10                                               | ----                                              | 40.000                                             | ----                         |
| Moræneler | 130-160                                   | 30                                  | 21/11                                               | 13-16                                             | 4000* $c_v/w$                                      | ----                         |

### 3.3 Vandspejlsforhold

Ved pejling umiddelbart efter borearbejdets afslutning blev der indmålt et vandspejl i boringen 1,45 m's dybde under terræn.

Dette vandspejl, der givet er af sekundær karakter, har næppe haft den fornødne tid til at stabilisere sig fuldt ud efter borearbejdets afslutning.

Med de aktuelle jordbundsforhold må variationer i vandspejlets stilling forventes afhængig af såvel årstid som af nedbørsforhold.

Fortsatte pejlinger i det installerede pejlerør anbefales."

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang fra klagerens byggesagkyndige af 30/3 2023:

"Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse at gennemgå boligen og undersøge gulve for de skævheder/sætninger som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer [klageren] oplyst, at gulve i huset sætter sig mere og mere. Sætningen går imod et punkt omkring midten af huset. Huset er et dobbelthus og sætningens center er omkring midten af dette hus.

...

#### Vurderinger

Forholdet med terrændækkets sætning er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Der er blot omtalt lidt skævheder i stuegulvet, som får karakter K1.

Sætningen skyldes blødt underlag og ikke fast grund under huset. Sætningen er aktiv og udvikler sig fortsat. Skaderne er tiltagende og vil tilsyneladende ikke tage en ende.

Forholdet betragtes som dækningsberettiget, idet skadebegrebet synes opfyldt. Der er tale om en aktiv skade, et fysisk forhold og det nedsætter både husets byggetekniske (og økonomiske) værdi og brugbarheden nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende huse.

Omtalen af de skæve gulve i stuen i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet og gav ikke køber mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Det fremgår af klagerens skadeanmeldelse af 11/4 2023:

**"Hvornår blev skaden opdaget?** (dato) 01/11/2022

**Hvordan blev skaden opdaget?** Skaden er opdaget i forbindelse med, at vi ville renovere huset.

**Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)** Skader i gulve og vægge samt at gulvet synker, hvilket tydeligt kan ses jf. vedhæftet dokument, der er udarbejdet af en byggesagkyndig."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/5 2023:

**"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:**

**Konstruktion/opbygning:**

Hulmur på støbt fundament.

Formur i teglsten og bagmur i letbeton elementer.

Støbte gulve med klinker eller laminatgulv.

**Beskrivelse:**

FT. anviser først facade, hvor der på dobbelthusets gavl mod vest ses revne ved nordligt hjørne og sokkelrevne midt på gavlen (Foto 1,2,3), og at der på nabodelens nordvendte facade ses revnedannelse og tegn på fugereparation. (Foto 68)

Herefter anvises indvendige forhold registreret i [klagerens byggesagkyndiges] rapport.

I bryggers/entre ses der sætning/revnedannelse i klinker og et niveauspring på 5mm. hvor gulv møder sokkel ved indgangsdør. (Foto 5,6)

Der ses ligeledes at være luft mellem gulv og fodlister og at der sker en bevægelse ved bundstykke og over karm i badeværelsesdør som følge af sætning. (Foto 4,5,6)

Ved nivellement ses der ud over 5mm spring ved sokkel at gulvet i entre falder 60mm fra indgangsdør til badeværelsesdør. (Foto 14 til 27)

Gulvet virker trods registrerede fald og forskydning plant og gangbart.

I badeværelse ses dørblad tilskåret i toppen for at kunne lukke på grund af sætning, og at der er luft skævhed ved bundstykke. (Foto 7,8,9,12)

Der ses 3 revnede gulvfliser i hjørne foran brusekabine ved væg mod entre (Foto 10) samt 2 revnede gulvfliser mellem toilet og bordarrangement (Foto 33), at nederste række fliser i brusekabinen på væg mod syd og vest har sat sig ca. 5mm. (Foto 11,38) og at der generelt er fugeslip mellem væg og gulv. (Foto 12,13)

Ved nivellement ses gulvet foran bruseniche plant, og at gulvafløbet at ligge ca. 25mm under gulvhøjden ved indgangsdør. Der ses på gulvet omkring toilet og bordarrangement et bagfald på ca. 15mm. (Foto 28 til 42)

I soveværelse (Foto 43) over skabsarrangement i hjørne mod brusekabine er der tegn på bevægelse i væggen, da der ses tapet slip. (Foto 45)

Ved væg mellem stue og soveværelse ses skillevæggen i sydlige ende at tippe ind mod husets midte med et slip på ca. 35 mm fra ydervæggen i top. (Foto 44,47,48,49,50)

Ved nivellement af stuegulv ses gulvet at falde ca. 25mm fra køkken til midt stue syd for soveværelsesdør, for derefter igen at stige ca. 35mm til den sydlige ydervæg, hvor gulvet hen over soklen stiger yderligere ca. 20mm. (Foto 52 til 66)

FT. har haft lavet et destruktivt indgreb i gulvet ved overgang til udestue, hvor der er konstateret at stuegulv har sat sig ca. 15mm i forhold til sokkel. Dette indgreb er tillukket igen ved besigtigelse. (Foto 51)

Gulvet fremstår med en svag lunke lang soveværelsevæggen og fjedrer lidt ved sokkelovergang til udestue. (Foto 67)

**Konklusion:**

Jeg vurderer at forholdet skyldes at der sker sætninger i underlaget, primært indenfor sokkel.

**Alderen på det skadede:**

Huset er opført som værksted/lager 1978, og indrette til beboelse i perioden 1997-1999

**Aktuelle skader:**

Sætningsskader.

**Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:**

Der er risiko for at forholdet fortsat udvikles.

**Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):**

Basisdækning.

**Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:**

Ja. Der er flere anmærkninger, og dækning er undtaget i police."

Det fremgår af mail fra Uretek til klageren af 28/10 2024:

"I forsættelse af vores samtale dags dato og med henvisning til geoteknisk rapport nr. 1 fra [geotekniker], dateret 14. december 2022.

Den geotekniske rapport indeholder 1 stk. boreprofil ned til 6 meter under terræn.

OSBL (Overside bæredygtigt jordlag) er nede i en dybde af 3,8 meter under terræn.

De overliggende jordlag er sætningsgivende. Specielt tørv og GYTJE er meget sætningsgivende.

Der vil derfor fremover også ske yderlige sætninger på bygningen, da tørv og gytje er organiske materialer og disse koldforbrænder/svinder over tid."

Det fremgår af policen:

**"Særlig undtagelse**

...

Da der er konstateret revner/sætningsrevner dækker forsikringen ikke sætningsskader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge, jvf. tilstandsrapporten pkt. 2.1/4.2/6.1."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

**"2. Forsikringens dækningsomfang**

**2.1**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.

...

**3. Hvilke forhold er dækket?**

**3.1**

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

**4. Undtagelser fra dækning**

Forsikringen dækker ikke:

**4.1**

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

**Nævnet udtaler:**

Klageren overtog ejendommen – der er fra 1978 – den 3/7 2020. Huset var oprindeligt et værksted/lager, der i 1997-1999 blev indrettet til beboelse. Den 11/4 2023 anmeldte klageren, at han i forbindelse med renovering konstaterede skader i gulvet.

Twisten for nævnet vedrører sætningsskader i terrændækket, som klageren ønsker dækket. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der i policen er taget et forbehold for sætningsskader i terrændækket.



Klageren har anført, at policeforbehold ikke er rimeligt og begrundet i tilstandsrapporten, og at det derfor er ugyldigt. Klageren har anført, at tilstandsrapporten ikke er retvisende, at der i tilstandsrapporten kun er to anmærkninger med K1 vedrørende revner i henholdsvis soklen og ydermuren og én anmærkning med K2 vedrørende revnedannelser i bryggerset, og at der intet fremgår om terrændækket. Anmærkningerne indikerer ikke, at terrændækket er så skadet, at det medfører massive sætningsskader. Tilstandsrapporten giver tværtimod anledning til at konstatere, at ejendommen ikke er udført med en god håndværksmæssig viden. Klageren har anført, at gulvet i løbet af de sidste 3 år er sunket 15 mm, og at den byggesagkyndige har vurderet, at sætningen er aktiv og fortsat udvikler sig. Klageren har anført, at det på baggrund af den geotekniske rapport af 14/12 2022 kan konkluderes, at skaderne skyldes jordbunds- og funderingsforholdene, og at huset utvivlsomt vil sætte sig over tid. På baggrund af den geotekniske rapport er der indhentet et tilbud fra Uretek på installering af ScrewFast Skruepæle for fundering af terrændæk.

Selskabet har anført, at der ved besigtigelsen blev konstateret sætninger i underlaget, primært inden for soklen, og at der som følge heraf ses indvendige sætningsskader, herunder fald på gulv og revnede gulvfliser i brusekabinen. Selskabet har taget et konkret policeforbehold, som undtager sætningsskader på blandt andet ejendommens terrændæk, sokkel og vægge. Selskabet har anført, at policeforbeholdet er afgrænset og konkret begrundet i tilstandsrapportens anmærkninger.

Selskabet har videre anført, at klageren i tilstandsrapporten er advaret om de konstaterede skader og skaderisici, som af denne grund også er undtaget dækning. Selskabet har anført, at rapporten fra geoteknikeren og tilbuddet fra Uretek er indhentet forud for anmeldelsen til selskabet. Da klageren i sin skadeanmeldelse har oplyst, at skaden opdages i forbindelse med en renovering af huset, må det lægges til grund, at rapporten og tilbud er indhentet i forbindelse med klagerens renovering. Klageren har formentlig kontaktet Uretek med henblik på at få udbedret anmærkningerne i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at rapporten ikke påviser

skader eller nødvendige udbedringsarbejder på ejendommen, som går ud over, hvad klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten må forvente. Selskabet har anført, at Uretek ikke forholder sig til størrelsen af eventuelle restsætninger. Da huset er fra 1978, må det lægges til grund, at de største sætninger er sket, og at der alene henstår beskedne restsætninger som følge af krybning. Selskabet har henvist til sagerne 93855, 93834 og 100267.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1 om facader/gavle med karakteren K1, at "der er revner i murværk på vestgavl ved nordvest hjørne". Det fremgår af noten, at "skaderne skønnes uden betydning for konstruktionens funktion/stabilitet".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 4.2 om sokkel med karakteren K1, at "generelt er der stedvis revner i sokkel/sokkelpuds, bl.a. mod vest".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 6.1 om gulvkonstruktion/-belægning med karakteren K2, at "i bryggers er der revner/sætning i gulvet foran yderdør, samt der er sætninger/skævheder i den resterende del af gulvet som har fald hen mod dør til køkkenet. Dermed også bagfald/manglende fald mod gulv afløb". Det fremgår af noten, at "Der er risiko for at skaden vil udvikle sig og påvirke gulvets funktion".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 6.1 om gulvkonstruktion/-belægning med karakteren K3, at "der er revner i et par gulvklinker på gulvet th. for kloset". Det fremgår af noten, at "der er risiko for opfugtning af andre bygningsdele".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 6.1 om gulvkonstruktion/-belægning med karakteren K1, at "der er skævheder i gulvene, specielt i stuen er gulvet meget ude af vage. Gulvet her har meget fald ind mod midten". Det fremgår af noten, at "ud fra en visuel besigtigelse er der skønnet at gulvet oprindeligt er udført med skævheder og dermed er gulvet ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Pt. har forholdet dog ikke betydning for gulvets funktion".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 8.1 om indervægge/skillevægge med karakteren K2, at "der er forskydning/skade i bagmur over skabe i værelse mod vest. I stue er der nedbøjning/skævhed i ydervæg over åbning mod udestue".

Det fremgår af geoteknisk rapport af 14/12 2022, at "under 0,25 m belægning og 3,55 m fyld af muld og sand samt svagt til stærkt sætningsgivende aflejringer i form af postglacialt ferskvandsgytje, tørv og organisk præget sand træffes der glacialt kalkudvasket morænesand med et varierende grus- og stenindhold. Herunder træffes der i 4,20 m's dybde glacialt, kalkholdigt moræneler, hvori boringen er afsluttet i 6,00 m's dybde under terræn".

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang fra klagerens byggesagkyndige af 30/3 2023, at "det er af ejer [klageren] oplyst, at gulve i huset sætter sig mere og mere. Sætningen går imod et punkt omkring midten af huset. Huset er et dobbelthus og sætningens center er omkring midten af dette hus. ... Vurderinger: Forholdet med terrændækkets sætning er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Der er blot omtalt lidt skævheder i stuegulvet, som får karakter K1. Sætningen skyldes blødt underlag og ikke fast grund under huset. Sætningen er aktiv og udvikler sig fortsat. Skaderne er tiltagende og vil tilsyneladende ikke tage en ende. Forholdet betragtes som dækningsberettiget, idet skadebegrebet synes opfyldt. Der er tale om en aktiv skade, et fysisk forhold og det nedsætter både husets byggetekniske (og økonomiske) værdi og brugbarheden nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende huse. Omtalen af de skæve gulve i stuen i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet og gav ikke køber mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning".

Det fremgår af klagerens skadeanmeldelse af 11/4 2023, at skaden blev opdaget den 1/11 2022, og at "skaden er opdaget i forbindelse med, at vi ville renovere huset. ... Skader i gulve og vægge samt at gulvet synker, hvilket tydeligt kan ses jf. vedhæftet dokument, der er udarbejdet af en byggesagkyndig".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/5 2023, at "beskrivelse: FT. anviser først facade, hvor der på dobbelthusets gavl mod vest ses revne ved nordligt hjørne og sokkelrevne midt på gavlen (Foto 1,2,3), og at der på nabodelens nordvendte facade ses revnedannelse og tegn på fugereparation. (Foto 68) Herefter anvises indvendige forhold registreret i [klagerens byggesagkyndiges] rapport. I bryggers/entre ses der sætning/revnedannelse i klinker og et niveau-spring på 5 mm. hvor gulv møder sokkel ved indgangsdør. (Foto 5,6) Der ses ligeledes at være luft mellem gulv og fodlister og at der sker en bevægelse ved bundstykke og over karm i badeværelsesdør som følge af sætning. (Foto 4,5,6) Ved nivellement ses der ud over 5mm spring ved sokkel at gulvet i entre falder 60mm fra indgangsdør til badeværelsesdør. (Foto 14 til 27) Gulvet virker trods registrerede fald og forskydning plant og gangbart. I badeværelse ses dørblad tilskåret i toppen for at kunne lukke på grund af sætning, og at der er luft skævhed ved bundstykke. (Foto 7,8,9,12) Der ses 3 revnede gulvfliser i hjørne foran brusekabine ved væg mod entre (Foto 10) samt 2 revnede gulvfliser mellem toilet og bordarrangement (Foto 33), at nederste række fliser i brusekabinen på væg mod syd og vest har sat sig ca. 5 mm. (Foto 11,38) og at der generelt er fugeslip mellem væg og gulv. (Foto 12,13) Ved nivellement ses gulvet foran bruseni-che plant, og at gulvafløbet at ligge ca. 25mm under gulvhøjden ved indgangsdør. Der ses på gulvet omkring toilet og bordarrangement et bagfald på ca. 15 mm. (Foto 28 til 42) I soveværelse (Foto 43) over skabsarrangement i hjørne mod brusekabine er der tegn på bevægelse i væggen, da der ses tapet slip. (Foto 45) Ved væg mellem stue og soveværelse ses skillevæggen i sydlige ende at tippe ind mod husets midte med et slip på ca. 35 mm fra ydervæggen i top. (Foto 44,47,48,49,50) Ved nivellement af stuegulv ses gulvet at falde ca. 25 mm fra køkken til midt stue syd for soveværelsesdør, for derefter igen at stige ca. 35 mm til den sydlige ydervæg, hvor gulvet hen over soklen stiger yderligere ca. 20 mm. (Foto 52 til 66) FT. har haft lavet et destruktivt indgreb i gulvet ved overgang til udestue, hvor der er konstateret at stuegulv har sat sig ca. 15 mm i forhold til sokkel. Dette indgreb er tillukket igen ved besigtigelse. (Foto 51) Gulvet fremstår med en svag lunke lang soveværelse-væggen og fjedrer lidt ved sokkelovergang til udestue. (Foto 67) Konklusion: Jeg vurderer at forholdet skyldes at der sker sætninger i underlaget, primært indenfor sokkel. ... Aktuelle skader: Sætningsskader. Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Der er risiko for at forholdet fortsat udvikles".

# Ankenævnet for Forsikring

21.

101498

Det fremgår af mail fra Uretak af 28/10 2024, at "den geotekniske rapport indeholder 1 stk. boreprofil ned til 6 meter under terræn. OSBL (Overside bæredygtigt jordlag) er nede i en dybde af 3,8 meter under terræn. De overliggende jordlag er sætningsgivende. Specielt tørv og GYTJE er meget sætningsgivende. Der vil derfor fremover også ske yderlige sætninger på bygningen, da tørv og gytje er organiske materialer og disse koldforbrænder/svinder over tid".

Det fremgår af policen, at "da der er konstateret revner/sætningsrevner dækker forsikringen ikke sætningskader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge, jvf. tilstandsrapporten pkt. 2.1/4.2/6.1".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker "forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning".

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten og policeforbeholdet, som nævnet ikke finder grundlag for at tilsidesætte helt eller delvist.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapporten med karakteren K2 beskriver, at der i bryggers er revner/sætning i gulvet foran yderdør, og at der er sætninger/skævheder i den resterende del af gulvet, som har fald hen mod dør til køkkenet. Det fremgår af noten, at "der er risiko for at skaden vil udvikle sig og påvirke gulvets funktion".

Nævnet har også lagt vægt på, at tilstandsrapporten med karakteren K1 beskriver, at der er revner i murværk på gavlen ved det nordvestlige hjørne, og at der generelt er stedvis revner i sokkel/sokkelpuds.

# Ankenævnet for Forsikring

22.

101498

Nævnet har videre lagt vægt på, at tilstandsrapporten med karakteren K1 beskriver, at der er skævheder i gulvene, specielt i stuen er gulvet meget ude af vage.

Nævnet har derudover lagt vægt på, at selskabet på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger, der efter nævnets opfattelse samlet set understøtter, at der på ejendommen kan være et mere generelt problem med funderingen af såvel terrændæk som fundamenter, har taget forbehold for sætningsskader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge med henvisning til tilstandsrapportens punkt 2.1, 4.2 og 6.1.

Nævnet bemærker, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten og policeforbeholdet har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. Nævnet finder, at forholdene ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck