

Ankenævnet for Forsikring

Den 5. november 2025 blev i sag nr. 102330:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Codan Forsikring, en del af Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Klageren er sikret under en byggeskadeforsikring. I brev af 25/9 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. PÅSTANDE

Alm. Brand Forsikring A/S tilpligtes at anerkende, at der er dækningsberettigede skader og nærliggende risiko for yderligere skader med baggrund i to forhold, herunder at bygningen er fundet på sætningsgivende lag, og at bygningen har manglende statisk stabilitet grundet en manglende væg.

Alm. Brand Forsikring A/S tilpligtes at anerkende, at udbedringsmetode og dækningsomfang er som anført i forsikringstagers skrivelse af 26.04.2024 til Alm. Brand Forsikring.

2. SAGSFREMSTILLING

Sagen omhandler anerkendelse og udbedring af sætningsskader og manglende stabilitet på ... med matr.nr. ... (Herefter 'Ejendommen').

2.1 – Byggeskadeforsikring

Forsikringsperioden på byggeskadeforsikringen hos oprindeligt Codan Forsikring A/S nu Alm. Brand Forsikring A/S (herefter 'Forsikringsselskabet') var 01.12.2015 til 31.01.2024. Forsikringsaftalen var indgået mellem [bygherre], og Forsikringsselskabet (**Bilag 1**).

2.2 – Skadesanmeldelse

Den 14.05.2021 anmeldte ... (Herefter 'Klager') to forhold på ejendommen, i form af revnedannelser i gulve og vægge, samt forhold ved fliser i stue, køkken og alrum, til Forsikringsselskabet.

2.3 – Geoteknisk rapport

Den 27.07.2022 blev der af [geoteknisk firma 1], på vegne af Forsikringsselskabet, udarbejdet geoteknisk rapport for ejendommen (**Bilag 2**). Rapporten konkluderede, at Ejendommens bygninger var funderet på aflejringer af muld og blandet byfyld, der kunne være sætningsgivende. Det blev yderligere konkluderet, at funderingen på den trufne fyldjord kunne have medført sætninger og tilhørende revnedannelser. Rapporten anbefalede, at bygningens fundament blev lokalt forstærket ved en sektionsvis understøbning.

2.4 – Taksatorrapport

Den 24.04.2023 blev der udarbejdet taksatorrapport, hvori det fremgik, at Ejendommen var omfattet af byggeskadeforsikringen (**Bilag 3**). I taksatorrapporten fremgik det, at [landinspektørfirma], foretog nivellement af både sokkeloverkant og indvendige gulve. [Selskabets samarbejdspartner], vurderede, at afvigelserne fundet ved nivellement ikke umiddelbart kunne relateres til sætninger, og at de formodentlig opstod under opførelsen. Det blev herefter konkluderet, at problemstillingen hovedsageligt vedrørte fundamentet mellem de to sammenbyggede blokke, der stod på sætningsgivende materiale.

Rapporten afgav dækningstilsagn, dog med Uretek-metoden som udbedringsmetode.

2.5 – Korrekt udbedringsmetode

På baggrund af forskellene i udbedringsmetoden anbefalet af [geoteknisk firma 1] (bilag 2) og taksatorrapporten (bilag 3) rettede klager den 13.07.2023 henvendelse til specialentreprenøren [geoteknisk firma 2], med henblik på at afdække den korrekte udbedringsmetode (**Bilag 4**). Ved sagkyndig vurdering hos [geoteknisk firma 2], med udgangspunkt i den geotekniske rapport og efter besigtigelse af ejendommen, konkluderede sagkyndig, at rette udbedringsmetode var efterfundering. Dette blev anført i tilbud fra [geoteknisk firma 2] af 28.07.2023, som bl.a. indebar rammede pæle, fundament, HEB bjælker samt udbedring af terrændæk (**Bilag 5**).

2.6 – Krav i skrivelse af 25.08.2023

Den 25.08.2023 blev der på vegne af Klager fremsendt krav til Forsikringsselskabet. Udbedringsomkostningerne blev heri opgjort til i alt DKK 3.809.293,75 (**Bilag 6**).

2.7 – Suspensionsaftale

Den 11.10.2023 blev der indgået suspensionsaftale mellem Klager og Forsikringsselskabet (Bilag 7). Forældelse og passivitet angående kravene vedrørende udbedring af forholdende på Ejendommen blev dermed suspenderet på ubestemt tid, eller indtil aftalen eventuelt måtte blive opsagt.

2.8 – Stabilitetsvurdering

Den 11.10.2023 blev der mellem Klager og Forsikringsselskab aftalt ny besigtigelse af Ejendommen. Besigtigelsen fandt sted den 24.10.2023, hvorefter der, på vegne af Forsikringsselskabet, blev udarbejdet en stabilitetsvurdering af akademiingeniør ... (**Bilag 8**).

Vurderingen omhandlede hvorvidt en ikke udført tværgående væg i Ejendommen, tillige gav manglende stabilitet i bygningen. I de statistiske beregninger bag opførelsen af Ejendommen, var den tværgående væg anført. Væggens stabiliserende effekt var derved medregnet ved Ejendommens opførelse. Væggen blev i virkeligheden opført som en halv væg, der ikke gik igen i kælderens. Det blev i vurderingen konkluderet, at Ejendommen uden væggen i de oprindelige beregninger

heller ikke havde den fornødne stabilitet. Vurderingen konkluderede, at Ejendommen uden den omtalte væg krævede forankringer i ydervæg og tværvæg.

2.9 – Rapport om løse fliser på bygningens høje stueetage

Den 30.11.2023 blev der udarbejdet rapport om løse fliser på bygningens høje stueetage (**Bilag 9**). Der var flere steder på den høje stueetage konstateret løse fliser. Det blev konkluderet i rapporten, at de løse fliser var en direkte konsekvens af den manglende stabilitet i Ejendommen.

2.10 – Dækningstilsagn

Den 04.12.2023 fremsendte Forsikringsselskabet endnu et dækningstilsagn (**Bilag 10**). Forsikringsselskabet fremsatte dækningstilsagn, som omfattede udbedring af fliser på 1. sal, herunder de fliser som blev skadet i forbindelse hulboring/revnet andre steder i huset, og etablering af stabilisering i henhold til stabilitetsvurdering.

Det fremgik nu endvidere, at Forsikringsselskabet forsøgte at afvise fundamentet som skadesårsag, og afviste derved efterfundering af Ejendommen som rette udbedringsmetode, samt kravbrev fremsendt 25.08.2023.

2.11 – Forsikringsselskabets dækningsopgørelse

Den 19.01.2024 fremsendte Forsikringsselskabet dækningsopgørelse (**Bilag 11**). Det fremgik heraf, at Forsikringsselskabet ikke konstaterede sætningsrevner, eller indikationer heraf på fundamentene, gulvene eller andre steder i ejendommen. Forsikringsselskabet fandt det derfor ikke godtgjort, at eventuelt manglende bæredygtig tærren/fundering var en dækningsberettiget skade.

Forsikringsselskabet fandt ikke grundlag for, i modsætning til tidligere, forsat at tilbyde dækning for fremsatte forslag om udbedring af fundament ved Uretek-metoden. På møde med taksator fremgik det dog, at Forsikringsselskabet vedstod dækningstilsagnet vedr. udbedring af fundament ved Uretek-metode. Forsikringsselskabet tilbød dækning for følgende:

- Udskiftning af 40 m² fliser i køkken/alrum
- Partiel udskiftning af fliser i stueplan
- Etablering af trækbånd i henhold til [rådgivende ingeniørs] rapport
- Afsluttende reparationer af revner i vægge

Dækningen var baseret på et tilbud fra [firma 1], og var på i alt DKK 277.375,00.

2.12 – Notat 01 fra [rådgivende ingeniørfirma], CVR: ...

Notater udarbejdet af civilingeniør ... blev indhentet på baggrund af mail fra ..., entreprenør hos [geoteknisk firma 2], af 12.12.2023 (**Bilag 12**). I denne mail blev der af [entreprenør hos geoteknisk firma 2] sat spørgsmålstegn ved, hvorfor der i stabilitetsvurdering, rapport om løse fliser og dækningstilsagn (Bilag 8, 9 og 10) intet fremgik, om det sætningsgivende underlag som ejendommen var bygget på. [Entreprenør hos geoteknisk firma 2] understregede i mailen, at det sætningsgivende underlag ellers tydeligt stod beskrevet i den geotekniske rapport af 27.07.22 (Bilag 2). [Entreprenør hos geoteknisk firma 2] ytrede bekymring om, at problemerne ville forværres, og at der var nærliggende risiko for yderligere alvorlige skader, så længe Ejendommen stod på sætningsgivende lag.

Den 17.04.2024 fremsendte civilingeniør ... en vurdering af, om skader på Ejendommen skyldtes funderingsforhold, og om der var risiko for yderligere skader, som følge af sin besigtigelse af Ejendommen den 12.03.2024 (**Bilag 13**).

Notatet blev udarbejdet [rådgivende ingeniørfirma], som både havde erfaring indenfor fundering og stabilitetsforhold.

Det blev noteret, at der var revner i vægge omkring trappen til underetagen, og mellem Lecadæk-elementerne over underetagen. Fliserne blev noteret skrok ved bankning med lille hammer. Det blev på baggrund af besigtigelsen konkluderet, at der var bevægelser i Ejendommen. Ydermere blev det konkluderet, at der var revnedannelser som højst sandsynligt stammede fra sætninger i jorden, under fundamenter og gulve. Afslutningsvist konkluderede rapporten, at da huset var funderet på sætningsgivende fyld, var der overvejende risiko for yderligere sætninger, hvorfor det måtte forventes, at omfanget af revner i vægge og gulve ville øges over tid.

2.13 – Opdateret krav i skrivelse af 26.04.2024

Den 26.04.2024 blev der på vegne af Klager fremsendt et opdateret krav til Forsikringsselskabet (**Bilag 14**). Udbedringsomkostningerne blev heri opgjort til i alt DKK 3.909.293,75. Kravet medtog forankringer.

2.14 – Afvisning af krav i skrivelse af 26.04.2024

Den 13.05.2024 fremsendte Forsikringsselskabet brev om, at Klagers krav af 26.04.2024 blev afvist (**Bilag 15**). Forsikringsselskabet fastholdt deres tidligere fremsendte dækningsopgørelse af 19.01.2024 (Bilag 11).

2.15 – Notat 02 fra [rådgivende ingeniørfirma], CVR: ...

Den 10.06.2024 fremsendte civilingeniør ... notat 02 (**Bilag 16**). Notatet forholdt sig til stabilitetsvurderingen udarbejdet af akademiingeniør ... den 24.11.2023 (Bilag 8) og geoteknisk rapport af 27.07.2022 (Bilag 2).

Det blev i notat 02 konkluderet, at Ejendommen var opført med mangelfuldt fundament, der ikke var ført til bæredygtig grund. Det blev konkluderet, at det var direkte årsag til revner i bærende vægge ved trappen, og gav dertil nærliggende risiko for fremtidige sætningsskader på Ejendommen.

Andre revner i vægge og lofter, der ikke kunne henføres som direkte konsekvens af fejlfundering, fandt notatet, var konsekvens af en manglende stabiliserende væg. Notatet fandt tillige, at halv-vægen derudover medførte nærliggende risiko for yderligere skader og revner i Ejendommen.

3. ANBRINGENDER

Til støtte for de nedlagte påstande gøres følgende anbringender gældende:

3.1 – Dækningsberettiget skader

Der er dækningsberettiget skader og nærliggende risiko for yderligere skader med baggrund i to forhold, herunder at bygningen er funderet på sætningsgivende lag, og at bygningen har manglende statisk stabilitet grundet en manglende væg.

Klager er omfattet af forsikringen, da han er anført som ejer af Ejendommen jf. betingelser for byggeskadeforsikring (herefter BFB) afsnit 1.2.

3.1.1 – Sætningsskader

Der blev fra Forsikringsselskabet indledningsvist givet dækningstilsagn for skaderne i fundamentet begrundet i det forhold, at ejendommen er funderet på sætningsgivende lag jf. Bilag 3.

Byggeskadeforsikringen dækker blandt andet brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse af bygningen, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som er væsentlig jf. BFB afsnit 4.1.1.

Det fremgår blandt andet derudover af forsikringspolisen, at sætningsskader i vægge og fundamenter, som følge af utilstrækkelig fundering, er dækningsberettiget jf. BFB afsnit 16.1.

Byggeskadeforsikringen dækker tillige fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i nr. 1 eller 2 jf. BFB afsnit 4.1.3.

Det er civilingeniør ...s vurdering, at der er indtruffet sætningsskader jf. Bilag 16. Indtrufne sætningsskader er dækningsberettiget jf. BFB afsnit 4.1.1, jf. BFB afsnit 16.1.

Det er endvidere civilingeniør ... og entreprenør ...s vurdering, at der utvivlsomt er nærliggende risiko for fremtidige sætningsskader, ligesom dette er konklusionen i geotekniske rapporter.

Nærliggende risiko for fremtidige sætningsskader er dækningsberettiget jf. BFB afsnit 4.1.3.

3.1.2 - Manglende stabilitet

Sagkyndig [rådgivende ingeniør] konkluderer i stabilitetsvurderingen, at halv-væggen er til skade for den statiske stabilitet på Ejendommen (Bilag 8).

Byggeskadeforsikringen dækker blandt andet brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse af bygningen, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som er væsentlig jf. BFB afsnit 4.1.1.

Indtrufne stabilitetsskader er dækningsberettiget jf. BFB afsnit 4.1.1.

Den manglende stabilitet fra halvvæggen betyder endvidere nærliggende risiko for yderligere fremtidige skader på Ejendommen jf. Bilag 16.

Nærliggende risiko for skader og nærliggende risiko for fremtidige skader, begrundet i forholdet om manglende statisk stabilitet er tillige dækningsberettiget jf. BFB afsnit 4.1.3.

3.2 – Rette udbedringsmetode

Grundet skader og nærliggende risiko for yderligere fremtidige skader må både Ejendommens manglende statiske stabilitet, og Ejendommens opførelse på sætningsgivende lag udbedres.

3.2.1 - Udbedring af Sætningsskader

Udbedring af Ejendommens opførelse på sætningsgivende lag må ske ved efterfundering som anført i vedlagte tilbud fra [geoteknisk firma 2] af 28. juli 2023 med bl.a. rammede pæle, fundament, HEB bjælker samt udbedring af terrændæk (Bilag 5).

Dette konkluderes efter sagkyndig vurdering hos specialentreprenøren [geoteknisk firma 2] med udgangspunkt i den geotekniske rapport og fysisk besigtigelse.

Efterfundering er eneste forsvarlige udbedringsmetode.

3.2.2 – Udbedring af manglende stabilitet

Rette udbedringsmetode vedrørende den manglende stabilitet, ses at fremgå af dækningstilsagn fra Alm. Brand af 19.01.2024 (Bilag 11), og ligeledes af stabilitetsvurderingen (Bilag 8). Klagers bemærkninger hertil forbeholdes."

Selskabet har den 5/11 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det fremgår af klagen, at der klages over, at Codan Forsikring har afvist den af klageren ønskede udbedringsmetode for anmeldelsen vedrørende sætningsskader og manglende stabilitet på bygningen.

Efter gennemgang af klagen fastholder Codan Forsikring, at klageren, jf. forsikringsbetingelserne, alene er berettiget til den af selskabet anførte udbedringsmetode og opgjorte erstatning.

Sagens forløb

Selskabet henviser til advokatens sagsfremstilling og de fremlagte bilag.

Selskabet skal dog supplere med følgende:

Bygningen blev opført i 2013 af [bygherre], som blev tvangsopløst den ... 2019.

Der blev foretaget 5 års eftersyn den 1. februar 2019 af ...

5-års rapporten er fremlagt som **bilag A**.

På baggrund af klagerens anmeldelse, benyttede selskabet en ekstern taksator fra [selskabets samarbejdspartner], som foretog besigtigelse af forholdene.

Selskabets eksterne taksator tilbød indledningsvist klageren dækningstilsagn med Uretek-metoden som udbedringsmetode. Tilbuddet udgjorde i alt 177.250 kr. inkl. moms.

Der henvises til taksatorrapport fremlagt af klagerens advokat i bilag 3.

Idet klageren var utilfreds med den af selskabet tilbudte udbedringsmetode og selve sagsbehandlingen af selskabets eksterne taksator, blev sagen overdraget til ny vurdering ved selskabets interne taksator.

Der blev derfor foretaget ny besigtigelse den 24. oktober 2023.

Besigtigelsesrapport er fremlagt som **bilag B** og billeder fra besigtigelsen er fremlagt som **bilag C**.

Som følge af besigtigelsen og stabilitetsvurderingen foretaget af akademiingeniøren ... vurderede taksatoren, at der ikke var behov for fundering ved anvendelse af Uretek metoden, idet huset var

funderet tilfredsstillende uden påvisning af egentlige sætningsskader. Der blev i samme forbindelse opgjort en erstatning på udbedring ud fra et tilbud fra [firma 1] på i alt 277.375 kr.

Der henvises til bilag 11 fremlagt af klagerens advokat.

Klageren var herefter utilfreds med, at selskabet nu afviste at dække forholdene på baggrund af den manglende fundering og henviste til, at selskabet allerede havde givet dækningstilsagn på baggrund heraf.

Selskabet oplyste i den forbindelse, at der nu var konstateret en anden skadesårsag i forhold til den nye vurdering og at der således ikke længere var dækning for en udbedring heraf.

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelserne

Det fremgår af forsikringsbetingelserne på s. 9, jf. bilag 1:

...

Selskabet fastholder sin vurdering

Codan Forsikring skal over for Ankenævnet for Forsikring fastholde, at klageren ikke har krav på yderligere erstatning for den ønskede udbedringsmetode og at den af selskabet dækkede udbedring er tilstrækkelig med udgangspunkt i skadesårsagen.

Klagerens advokat har anført, at selskabet skal anerkende, at der er tale om dækningsberettigede skader og nærliggende risiko for yderligere skader i forhold til, at bygningen er funderet på sætningsgivende lag, og at bygningen har manglende statisk stabilitet grundet en manglende væg.

Selskabet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav, herunder at selskabets konkluderede skadesårsag er forkert og at udbedringsmetoden er utilstrækkelig.

Klagerens advokat har over for selskabet gjort krav på i alt 3.909.293,75 kr.

Selskabet bemærker som tidligere oplyst, at klagerens forsikringssum i policen er indtegnet med en makserstatning på i alt 2.300.000 kr., jf. bilag 1.

Der er tale om to forskellige forhold, som behandles særskilt herunder.

Sætningsskader

Klagerens advokat har gjort gældende, at [rådgivende ingeniørfirma] har vurderet, at der er indtruffet sætningsskader, jf. bilag 16 og at disse er dækningsberettiget, jf. BFB afsnit 4.1.1, jf. BFB afsnit 16.1.

Selskabet bemærker, at der af notatet fra [rådgivende ingeniørfirma] den 10. juni 2024 fremgår følgende: *'Huset er udført med fundament der ikke er ført til bæredygtig grund, hvilket er direkte årsag til revner i bærende vægge ved trappen, og giver nærliggende risiko for fremtidige sætningsskader.'*

Selskabet gør gældende, at der ikke er påvist eller konstateret egentlige sætningsskader hverken på fundamentet, i gulvene eller andre steder på ejendommen.

De revner som der er konstateret, er ikke forårsaget af funderingsforholdene ved bygningen, men er naturlige revner der er opstået omkring skiftende materialer der mødes. Klageren er gjort bekendt med disse revnedannelser i rapporten for 5 års syn, jf. bilag A, hvor det i øvrigt fremgår, at revnerne er almindeligt forekommende og uden konstruktiv betydning.

Selskabet vurderer således ikke, at der er tale om sætningsskader som følge af utilstrækkelig fundering, men derimod, at der er tale om kosmetiske revner uden konstruktiv betydning, hvilket ikke er omfattet af dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.2.

Klagerens advokat har gjort gældende, at selskabet indledningsvist gav dækningstilsagn for skaderne i fundamentet begrundet i det forhold, at ejendommen er funderet på sætningsgivende lag. Det er korrekt, at selskabet på de foreliggende oplysninger anerkendte dækning, men idet klageren ikke var enig i udbedringsmetoden med Uretek metoden, foretog selskabet en ny besigtigelse og nu med en byggeteknisk ingeniør, som konstaterede en anden skadesårsag end det man først havde konkluderet.

Ud fra besigtigelsen og beregningerne blev det vurderet, at huset var funderet tilfredsstillende og den sætningsfordelene armering så ud til at virke, idet der ikke var sket sætninger, hvor den omtalte nyere boring var foretaget.

Selskabet gør derfor gældende, at der ikke har været grundlag for at dække udbedringen af en ikke-korrekt skadesårsag, og at selskabet alene kan anerkende dækning for den korrekte skadesårsag, som i dette tilfælde ikke giver anledning til en dækning af funderingsforholdene.

Selskabet vurderer ikke, at der er årsagssammenhæng mellem de løse fliser og funderingsforholdene, og at en udlægning af fliserne på ny i en fleksibel klæber fulgt af leverandørens anvisninger vil udbedre forholdet. For så vidt angår revnerne er der ikke konstateret sætningsskader og der er alene tale om naturlige revner omkring skiftende materialer der mødes, som klageren allerede var gjort opmærksom på i 5 års synsrapporten og som ikke har nogen konstruktiv betydning.

Selskabet fastholder således, at klageren alene er berettiget til en udbedring af forholdene med henvisning til bilag 10 og 11 med en opgjort erstatning på i alt 277.375 kr.

Manglende stabilitet

Selskabets taksator har konkluderet, at der skal indføres forankringer for at opretholde stabiliteten, idet man ved besigtigelsen konstaterede, at de 2 vægge der resterer, ikke kan optage vindlasten uden at de forankres i den ene ende.

Der monteres altså forankring af 2 vægge for at sikre mod vindbelastningen på facaderne. Forankring sker med vindtrækbånd fastgjort i enden på hver af væggene.

Selskabet har opgjort en erstatning på i alt 277.375 kr. til klageren, jf. bilag 11, som inkluderer udgifter til udbedring af ovenstående.

Af advokatens brev af 25. september 2024 på s. 9 fremgår i øvrigt følgende:

'Rette udbedringsmetode vedrørende den manglende stabilitet, ses at fremgå af dækningstilsagn fra Alm. Brand af 19.01.2024 (Bilag 11), og ligeledes af stabilitetsvurderingen (Bilag 8). Klagers bemærkninger hertil forbeholdes.'

Da der henvises til selskabets udbedringsmetode i bilag 11, anser selskabet, at klageren godkender den opgjorte erstatning i forhold til udbedring af den manglende stabilitet, hvorfor der ikke kommenteres yderligere herpå.

Erstatning for ekstraudgifter

Klageren har gjort krav på yderligere følgende udgifter:

1. Advokatbistand
2. Genhusning og opmagasinering
3. Rentetilskrivning
4. Udgifter til teknisk bistand

Ad 1) Advokatbistand

Klagerens advokat har gjort gældende, at selskabet skal dække udgifterne til advokatbistand på i alt 54.510,40 kr.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 6.1, punkt 3 på s. 10 fremgår følgende:

'Forsikringen dækker udgifter til:

3. rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af dækningsberettiget byggeskade'

Selskabet vurderer, at der er tale om rimelige og nødvendige udgifter der har været afholdt til advokatbistand og anerkender dækning for udgifterne på i alt 54.510,40 kr.

Selskabet skal anmode om at få fremsendt en faktura, hvorefter erstatningen vil blive udbetalt til klageren.

Selskabet bemærker, at klagerens samlede erstatning herefter udgør 331.885,40 kr.

Ad 2) Genhusning og opmagasinering

Klagerens advokat har gjort gældende, at selskabet skal dække udgifter til genhusning og opmagasinering.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 6.1, punkt 6 på s. 10 fremgår følgende:

'Forsikringen dækker udgifter til:

6. efter accept fra Codan - rimelige merudgifter til nødvendig genhusning i indtil 12 måneder fra Fraflytningstidspunktet'

Selskabet bemærker hertil, at der i selskabets erstatningsopgørelse, jf. bilag 11, er medregnet udgifter til levering og tilslutning af en køkkenvogn i hele udbedringsperioden, hvorfor selskabet ikke vurderer, at det er nødvendigt, at klageren bliver genhuset.

Selskabet bemærker samtidig, at der i den opgjorte erstatning fra selskabet, jf. bilag 11 er inkluderet udgifter til opbevaring under punktet 'flyttefirma', og at klageren således ikke har krav på yderligere dækning end det allerede opgjorte.

Ankenævnet for Forsikring

10.

102330

Ad 3) Rentetilskrivning

Klagerens advokat har gjort gældende, at selskabet skal betale renter fra skrivelse af 25. august 2023, jf. rentelovens § 3, stk. 2.

Selskabet er ikke enig heri.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 8.1 på s. 11 fremgår følgende:

'Codan har kun pligt til at dække en byggeskade, hvis byggeskaden udbedres.'

Klageren er således ikke berettiget til at få udbetalt erstatning før udbedringen er foretaget, hvilket ikke ses at være tilfældet. Der er således ikke grundlag for at pålægge rentetilskrivning på et erstatningsbeløb, hvor udbedringen ikke er foretaget.

Ad 4) Udgifter til teknisk bistand

Klagerens advokat har gjort gældende, at selskabet skal afholde udgifterne til sagkyndig bistand fra [rådgivende ingeniørfirma] i forhold til vurdering af, hvorvidt skader på ejendommen skyldes funderingsforhold og om der er risiko for yderligere skader.

Selskabet bemærker, at der er tale om bilag 13 'notat 01' og bilag 16 'notat 02'.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 6.1 på s. 10 fremgår følgende:

'Forsikringen dækker udgifter til:

4. rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med udbedring af dækningsberettiget byggeskade'.

Selskabet vurderer ikke, at der har været tale om rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand, idet disse rapporter ikke har belyst noget byggeteknisk i forhold til de rapporter som selskabet har fået udarbejdet og betalt for. Der er således ikke grundlag for at dække udgifterne til disse rapporter, idet de ikke påviser yderligere konkrete dækningsberettigende forhold."

Klagerens advokat har i brev af 30/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"De i klagen nedlagte påstande fastholdes.

SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING

Den 3. august 2022 meddelte ..., taksator ved [selskabets samarbejdspartner], på vegne af forsikringsselskabet, at skadesårsagen ved ... var sætningsgivende materiale under fundamenterne i form af bl.a. muld (**Bilag 17**).

Den 13. marts 2023 blev der udarbejdet en geoteknisk rapport af [geoteknisk firma 3], (**Bilag 18**).

I rapporten blev følgende bl.a. konkluderet:

'I boring B2 fremstår sandfyldet mørkt, muldpræget og med et relativt højt glødetab. Glødetabsbetemmelserne i boringen i hhv. prøverne 2, 3 og 4 har vist et glødetab på 1,72 á 1,84 %. Det normalt tilladelige glødetab under fundamenter og gulve er 1,0 á 1,5 %. Sandfyldet i B2 anses som let sætningsgivende og kan ikke betegnes som værende et egnet materiale til underlag for gulvopbygningen.'

Rapporten konkluderede således bl.a. i overensstemmelse med den geotekniske rapport udført af [geoteknisk firma 1], hvori følgende bl.a. blev konkluderet:

'Vores boring og gravning viser, at bygningen er funderet på aflejringer af muld og blandet byfyld, der kan være sætningsgivende. Fast bund træffes således 0,4 – 0,8 m under fundamentsunderkant.'

Den 20. januar 2025 blev der af civilingeniør ... udarbejdet notat 03 vedrørende usikkerheder og risici ved konsolidering af jorden under fundamenterne på ejendommen ..., ved Uretek-metoden (Bilag 19).

I notatet blev det bl.a. konkluderet:

'Fra de geotekniske rapporter nævnt i mit notat 01 af d. 17.04.2024, er det klart at huset er fejlfunderet. Fundamenter når ikke til bæredygtig grund. Under fundamenterne er noteret mellem 40 og 80 cm sætningsgivende lag.'

I notatet blev det endvidere bl.a. konkluderet:

'Af de geotekniske undersøgelser fremgår det, at det bæredygtige lag under huset skrånere mod sydvest, dvs. huset er uens funderet (afstanden mellem fundamentets underside og de bæredygtige lag varierer) fra nordøst mod syd-vest. Ved uens sætning over fundamenterne (pga. den varierende funderings-dybde) er der høj risiko for alvorlige sætningsrevner selv for armerede fundamenter.' [Vores understregning]

Notatet belyste desuden risiciene ved at anvende den af forsikringsselskabet tidligere fremsendte udbedringsmetode ved Uretek, da

1. Injicering ved Uretek ikke egner sig, når der er organiske rester i jorden.
2. Huset er udført med omfangsdræn. Der er ved brug af injicering ved Uretek langs løbende fundament overvejende risiko for, at drænet stoppes.
3. Udbedringsforslaget medfører overhængende risiko for differenssætninger mellem de to huse.

(Endvidere ses det anbefalet, at Uretek dokumenterer risikofrihed mod den til ejendommen nærliggende drikkevandsbrønd)

Det blev i notatet endeligt anbefalet, at alle fundamenter blev understøbt, eller at der blev preset/banket pæle til sikring mod yderligere sætninger/skader.

ANBRINGENDER

Til yderligere støtte for de nedlagte påstande gøres følgende anbringende gældende:

Fire ud af fire – alle udtagne - grave- og boreprøver viser fundering på sætningsgivende lag. Det er ikke håndværksmæssigt korrekt udbedring alene at punktudbedre de få 17 m. da delsikring giver risiko for differenssætninger af omkringliggende fundament. Når alle prøver viser fundering på sætningsgivende lag med skrånende bæredygtigt lag fra nordøst mod sydvest og den samlede konklusion er, at alle fundamenter anbefales understøbt, er Codan forpligtet til at dække håndværksmæssig korrekt fundamentsudbedring som anbefalet af [geoteknisk firma 4], [rådgivende ingeniørfirma] og [geoteknisk firma 2], 90 m med deraf afledte følgeomkostninger som opgjort."

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

102330

Ankenævnet for Forsikring

13.

102330

Selskabet har i brev af 15/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"På baggrund af klagerens indlæg, skal selskabet hermed fremkomme med yderligere bemærkninger efter besigtigelse hos klager den 20. marts 2025 som følge af nye oplysninger i sagen.

Rådgivende ingeniør ... blev igen rekvireret til at foretage ny besigtigelse, idet klager påpegede yderligere skadesudvikling samt dårlig fundering m.m.

Ud fra den seneste besigtigelse er det konstateret, at der ikke er sket yderligere udvikling af revnerne i hverken sokkel eller murværk i forhold til de revner, der sås ved besigtigelsen i oktober 2023.

Rapporten er fremlagt som **bilag D**.

Selskabet bemærker, at huset har stået i ca. 12 år uden væsentlige sætninger, og at eventuelle sætninger ville have vist sig på nuværende tidspunkt, hvilket ikke er tilfældet. Der kan således ikke konstateres udvikling af hverken fundering, sætninger, revner mm. siden 5-års eftersynet i 2019.

Som følge af ovenstående mener vi fortsat ikke, at der er grund til at understøbe, når huset er funderet tilfredsstillende, og der ingen risiko er for sætninger.

Selskabet fastholder således, at klager ikke er berettiget til yderligere erstatning end den opgjorte på i alt 277.375 kr. i forhold til en udbedring af den manglende stabilitet, hvor der skal indføres forankringer.

Selskabet bemærker afslutningsvist, at der er udbetalt i alt DKK 66.135,40 kr. i advokatomkostninger til klagers advokat, jf. dækningstilsagnet i 1. klagesvar."

Klagerens advokat har i brev af 25/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"De i klagen nedlagte to påstande fastholdes og en tredje påstand gøres gældende.

PÅSTANDE

1. Alm. Brand Forsikring A/S (tidligere Codan Forsikring A/S) tilpligtes at anerkende, at der er dækningsberettigede skader og nærliggende risiko for yderligere skader med baggrund i to forhold, herunder at bygningen er funderet på sætningsgivende lag, og at bygningen har manglende statisk stabilitet grundet en manglende væg.

2. Alm. Brand Forsikring A/S (tidligere Codan Forsikring A/S) tilpligtes at anerkende, at udbedningsmetode og dækningsomfang er som anført i forsikringstagers skrivelse af 26.04.2024 til Alm. Brand Forsikring.

3. Alm. Brand Forsikring A/S (tidligere Codan Forsikring A/S) tilpligtes at anerkende, at udbedningsomkostningerne for de to skader overstiger dækningsmaksimum, og maksimumsdækningen på i alt kr. 2.300.000 forrentes med procesrenten fra 30 dage efter Klagers påkravsskrivelse af 25. august 2023 til betaling sker, jf. rentelovens § 3, stk. 2.

BEMÆRKNINGER TIL PÅSTANDE

Påstandene er sideordnede.

Beløbet kan på nuværende tidspunkt opgøres til følgende iht. indhentede tilbud på håndværksmæssig korrekt fundamentsudbedring og til forankringer:

Tilbud fra [geoteknisk firma 2] (Bilag 5)	kr. 1.536.375,00
Tilbud fra ... (Bilag 22)	kr. 1.024.125,00
Tilbud fra ... (Bilag 22)	kr. 462.731,25
Tilbud fra ... (Bilag 22)	kr. 243.750,00
Tilbud fra ... (Bilag 22)	kr. 292.500,00
Tilbud fra ... (ekskl. opbevaringsleje) (Bilag 22)	kr. 34.800,00
Tilbud fra ... (Bilag 22)	kr. 215.012,50
Anslåede omkostninger til forankringer (Bilag 11)	kr. 287.375,00
I alt	<u>kr. 4.096.668,75</u>

SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING OG BEMÆRKNINGER

I april 2013 blev der til brug for opførelse af ejendommen foretaget en geoteknisk parameterundersøgelse med konklusion om jordens egenskaber for at vurdere dens bæreevne og stabilitet i forbindelse med byggeprojektet. Denne geotekniske rapport blev udarbejdet den 6. maj 2013 af ... hos [geoteknisk firma 4] (Bilag 23).

Ved parameterundersøgelsen blev foretaget i alt 3 stk. borer. I lagfølgeboringerne er der under ca. 1,20-2,20 meter muld og muldblandet fyldjord truffet aflejringer af glacialt smeltevandssand (Bilag 23, pkt. 2 og 5). Angående funderingsforhold angives hhv. 1,30, 2,30 og 2,10 meter som dybden til overside af bæredygtige aflejringer for fundamenter (OBL) (Bilag 23, pkt. 7).

Den geotekniske rapport konkluderede, at fundamenter skal føres i frostfri dybde, og skal samtidig overholde de i pkt. 7 angivende funderingsdybder til bæredygtige aflejringer. Grundet de relative store udskiftningsdybder blev det i rapporten bragt til overvejelse, om der endvidere skulle udføres en selvbærende jernbetonkonstruktion, hvor betonpladen spænder fra facade til facade hen over midterfundament (Bilag 23, pkt. 10).

Som alternativ til en direkte dyb fundering blev det i den geotekniske rapport fremlagt, at man kunne udføre en sand/grus-pude, hvor de øvre, svage og/eller sætningsgivende aflejringer udskiftes med sand eller grus, der komprimeres lagvist, hvorefter der kan gennemføres en normal direkte fundering (Bilag 23, pkt. 10).

Det kan ud fra de i sagen indhentede og fremlagte rapporter lægges til grund, herunder som ubestridt af Indklagede, at den geotekniske rapport konklusion og anvisning ikke blev fulgt – og huset altså opført med fundament uden iagttagelse af den geotekniske rapport (og uden valgt selvbærende dæk).

Den 9. december 2024 meddelte ... hos [geoteknisk firma 4], og som forestod ovennævnte geotekniske parameterundersøgelse i 2013, pr. mail, at Uretet-metoden ikke er tilstrækkelig, hvis jord med organisk materiale, f.eks. ukontrolleret muldholdigt fyldjord, tørv, gytje eller lignende (Bilag 21).

Sammenfatning af geotekniske rapporter

[Geoteknisk firma 4] udarbejde den 6. maj 2013 en geoteknisk rapport/parameterundersøgelse (Bilag 23), hvor følgende blev konkluderet og anvist:

- Boring B1: 1,30 meter under terræn (Terrænkoten er 10,61 og OBL koten er 9,31).
- Boring B2: OBL er 2,30 meter under terræn (Terrænkoten er 9,84 og OBL koten er 7,54).
- Boring B3: OBL er 2,10 meter under terræn (Terrænkoten er 11,01 og OBL koten er 8,91).

Rapporten konkluderede, at funderingsdybder for direkte stribefundamenter skal være hhv. 1,30, 2,30 og 2,10 meter under terræn (OBL), mens udskiftningsdybder under gulvkonstruktionen skal være hhv. 1,20, 2,20 og 2,00 meter under terræn. Ligesom den endvidere, som førnævnt, grundet de store udskiftningsdybder, bringes til overvejelse, om der bør udføres en selv bærende jernbetonkonstruktion, hvor betonpladen spænder fra facade til facade hen over midterfundament.

[Geoteknisk firma 1] udarbejdede den 27. juli 2022 en geoteknisk rapport/skadesundersøgelse (Bilag 2), hvor følgende blev konkluderet:

- Boring nr. 1: OBL er 1,30 meter under terræn (Terrænkoten er 10,50 og OBL koten er 9,20). Faktiske fundamentsunderkant er alene 0,90 meter under terræn, jf. FUK kote på 9,60.
- Boring nr. 2: OBL er 2,60 meter under terræn (Terrænkoten er 11,65 og OBL koten er 9,06). Faktiske fundamentsunderkant er alene 1,85 meter under terræn, jf. FUK kote på 9,80.
- Prøvegravning PG1 og PG2 viser begge, at fundamenterne ikke er ført til bæredygtig grund, men funderet på fyldlag.

Rapporten konkluderede, at fundamentet er sat på mellem 40-75 centimers sætningsgivende grundlag.

[Geoteknisk firma 3] har tillige ved sin geotekniske rapport af 13. marts 2023 konkluderet ved den af dem foretagne boring B2, at betondæk i kælder ligger på sætningsgivende grundlag (Bilag 18).
Oversigt over de samlede 9 bore- og graveprøver:

...

Det forekommer således mærkværdigt, at Indklagede i deres 2. svarskrift af 15. april 2025 anfører, at der ikke *'er grund til at understøbe, når huset er funderet tilfredsstillende, og der ingen risiko er for sætning'*, når samtlige rapporter og Civilingeniør ...s notater konkluderer, at der er sket fundering på sætningsgivende grundlag med risiko for (yderligere) sætning.

Indklagede opfordres **1)** til at dokumentere, at Uretek-tilbudet, med injektion under en 18 meter lang randfundamentering, opfylder kravene i DS/EN 1997 vedrørende bæreevne og funktionssikkerhed, og udgør udbedring af samtlige de ved rapporterne konstaterede funderinger på sætningsgivende lag, samt **2)** til at dokumentere metodens anvendelighed som udbedringsløsning ved organisk materiale såsom f.eks. ukontrolleret fyld, tørv, gytje og lignende materiale.

ANBRINGENDER

Til yderligere støtte for de nedlagte påstande gøres følgende anbringender gældende:

At yderligere 3 boringsprøver konkluderer, at der er sket fundering og gulvkonstruktion på sætningsgivende lag, således nu i alt 9 ud af 9 bore- og graveprøver.

Punktudbedring på de alene 18 meter ved Uretek-metoden giver risiko for differencesætninger af omkringliggende fundament (Bilag 19), ligesom er uegnet ved organisk materiale som i foreliggende tilfælde (Bilag 19 og 21). Uretek er ikke forelagt samtlige geotekniske rapporter samt de 9

bore- og graveprøver forud for deres tilbud på begrænset udbedring på 2 dele af randfundamentet.

Indklagede er forpligtet til at dække håndværksmæssig korrekt fundamentsudbedring som afledt af [geoteknisk firma 4] (Bilag 21), [geoteknisk firma 1] (Bilag 2), Civilingeniør ... (Bilag 19) og [geoteknisk firma 2] (Bilag 12)."

Selskabet har i brev af 15/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat har opfordret selskabet til at dokumentere, at 1) Uretek-tilbuddet med injektion under en 18 meter lang randfundamentering, opfylder kravene i DS/EN 1997 og udgør udbedring af samtlige de ved rapporterne konstaterede funderinger på sætningsgivende lag.

Selskabet bemærker hertil, at selskabet netop i 1. klagesvar har gjort rede for, at der tidligt i sagsforløbet blev anerkendt dækning ud fra Uretek metoden, men at den efterfølgende besigtigelse med byggeteknisk ingeniør påviste en helt anden skadesårsag end det man først havde konkluderet og vurderingen derfor blev anderledes. Derudover har selskabet forholdt sig til den kontrolrapport, der blev udført i forbindelse med fundamenterne, før der blev støbt, hvor det konstateres, at der blev funderet på bæredygtigt lag. Selskabet fastholder derfor, at byggeriet er funderet i henhold til gældende norm.

Klagers advokat har 2) opfordret selskabet til at dokumentere metodens anvendelighed som udbedringsløsning ved organisk materiale såsom f.eks. ukontrolleret fyld, tørv, gytje og lignende materiale.

Selskabet skal henvise til det ovenfor anførte svar, idet det ikke er relevant for sagen at kommentere yderligere på Uretek metoden, når selskabet ikke har fastholdt sin vurdering i forhold til denne metode.

Selskabet bemærker, at der i den fremlagte geotekniske rapport fra 2022, jf. bilag 2 alene fremgår, at størstedelen af bygningen *kan* være funderet på potentielt sætningsgivende fyldjord og at funderingen på den trufne fyldjord *kan* have medført sætninger af huset og tilhørende revnedannelser. Endvidere fremgår det, at det *endelige omfang først kan fastlægges* ved supplerende gravninger til fundamentsunderkant eller under et evt. forstærkningsarbejde.

Ovenstående skal ses i sammenhæng med, at der for så vidt angår revnerne, ikke er konstateret sætningsskader efter 12 år og at der er alene tale om naturlige revner omkring skiftende materialer der mødes, som klager allerede var gjort opmærksom på i 5 års synsrapporten og som ikke har nogen konstruktiv betydning.

Selskabet er af den opfattelse, at hvis der havde været risiko for konkrete sætningsskader som følge af funderingsforholdene, ville det have vist sig på nuværende tidspunkt, hvilket ikke er tilfældet.

Ydermere har selskabets byggetekniske ingeniør ikke kunne konstatere en udvikling af de revner der er blevet påvist siden oktober 2023 og at det formentlig er de samme revner som blev konstateret ved 5 års gennemgangen i 2019, jf. bilag A.

Selskabet fastholder fortsat, at klager alene er berettiget til den tilbudte dækning for den manglende stabilitet, hvor der skal indføres forankringer og at der ikke er påvist et behov for at foretage understøbning af funderingsforholdene."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af geoteknisk rapport af 27/7 2022 fra geoteknisk firma 1 fremgår bl.a.:

"2 Konklusion

Vores boring og gravning viser, at bygningen er funderet på aflejringer af muld og blandet byfyld, der kan være sætningsgivende. Fast bund træffes således 0,4 – 0,8 m under fundamentsunderkant.

Det vurderes, at størstedelen af bygningen kan være funderet på potentielt sætningsgivende fyldjord, men det endelige omfang kan først fastlægges ved supplerende gravninger til fundamentsunderkant eller under et evt. forstærkningsarbejde.

Funderingen på den trufne fyldjord kan have medført sætninger af huset og tilhørende revnedannelser. Som udgangspunkt medfører sætninger både revner i indvendige og udvendige konstruktioner. Idet der ikke umiddelbart har kunnet konstateres udvendige skader, kan det ikke afvises, at revnerne i de indvendige konstruktioner skyldes andre ukendte forhold. Det kan derfor med fordel overvejes at lave indvendige undersøgelser eksempelvis prøvegravninger omkring revnedannelserne, nivellement af gulve, undersøgelse af installationer (utætheder og lignende) under gulve eller andet.

Der kan ikke afvises, at der fortsat vil ske sætninger af huset/fundamenterne i kraft af funderingen på den trufne fyldjord. Det anbefales derfor, at bygningens fundamenter lokalt forstærkes ved en sektionsvis understøbning. Alternativt kan revneskader udbedres og huset holdes under observation til vurdering af, om huset fortsat sætter sig."

Af geoteknisk rapport af 13/3 2023 fra geoteknisk firma 3 fremgår bl.a.:

"4. VURDERING.

Begge de udførte, indvendige boringer har vist, at der under gulvkonstruktionen træffes sandfyld.

I boring B1 fremstår sandfyldet lyst og stort set fri for urenheder / muld. Såfremt den pågældende udskiftning og indbygning af sandfyld i området ved B1 er udført kontrolleret, dvs. med inspektion af udgravninger, samt kontrolmålinger af fastheden af sandfyldet, anses sandet som værende bæredygtigt til underlag for gulvopbygning. Dokumentationen for det udførte arbejde er ikke fremsendt til [geoteknisk firma 3].

I boring B2 fremstår sandfyldet mørkt, muldpræget og med et relativt højt glødetab. Glødetabsbestemmelserne i boringen i hhv. prøverne 2, 3 og 4 har vist et glødetab på 1,72 á 1,84 %. Det normalt tilladelige glødetab under fundamenter og gulve er 1,0 á 1,5 %. Sandfyldet i B2 anses som let sætningsgivende og kan ikke betegnes som værende et egnet materiale til underlag for gulvopbygningen. Det var med det aktuelle boregrej ikke muligt at føre boringen til rene og bæredygtige aflejringer, grundet påboring af sten i 1,50 m's dybde, hvorfor tykkelsen af fyldeagene er ukendt i området repræsenteret ved B2."

Af taksatorrapport af 24/4 2023 fra selskabets samarbejdspartner til klageren fremgår bl.a.:

"Ejendommen er besigtiget flere gange i forløbet, og der er udført flere undersøgelser.

Der er anmeldt to forhold på ejendommen:

1) Revnedannelser i gulve og vægge

2) Flisegulve i stue, køkken og alrum

Der vurderes at være årsagssammenhæng mellem de to anmeldte forhold, og det anmeldte kommenteres samlet.

I den geotekniske rapport fra [geoteknisk firma 4] dateret 05.06.2013, der er udarbejdet inden byggeriet, konkluderes det bl.a., at der kan foretages en direkte dybere fundering, og at samtlige fundamenter skal føres til rene intakte aflejringer med de nødvendige styrker for det aktuelle byggeri. Der er lavet 3 boringer (B1, B2 og B3), hvor funderingsdybden beskrives op til 2,20 m meter under terræn. [Geoteknisk firma 4] beskriver ligeledes, at det på grund af de relative store udskiftningsdybder, bør overvejes at udføre en selvbærende jernbetonkonstruktion, hvor betonpladen spænder fra facade til facade hen over midterfundament.

Der er udarbejdet adskillige efterfølgende geotekniske undersøgelser m.v., og der er ikke umiddelbart funderet på rene intakte aflejringer, og til den angivne dybde. I rapporten fra [geoteknisk firma 1] dateret 27. juli 2022 konstateres det, at fundamentet under de to sammenbyggede blokke er funderet på aflejringer af muld og blandet fyld, der kan være sætningsgivende. Fast bund træffes således 0,4 – 0,8 m under fundaments underkant.

Der er ikke udført et selvbærende dæk, der spænder fra facade til facade hen over midterfundament, og det har derfor været nødvendigt at lave en geoteknisk undersøgelse af fyldmaterialet og underlaget for dette under gulvene. I rapporten fra [geoteknisk firma 3] dateret 13.03.2023 konkluderes det, at fyldmaterialet er udlagt på rene intakte aflejringer. [Landinspektørfirma] har udført et nivellement af både sokkeloverkant og indvendige gulve. Der er fundet meget små afvigelser begge steder, der ikke umiddelbart kan relateres til sætninger, og de er formodentlig opstået under opførelsen. Der er ikke tegn på sætninger i indvendige gulvflader eller sætninger i udvendige fundamenter.

Det må herefter konkluderes, at problemstillingen hovedsageligt vedrører fundamentet mellem de to sammenbyggede blokke, der står på sætningsgivende materiale. Det er delvist også området, hvor det gamle hus var placeret, og det kan have haft indflydelse.

Alene vægten af dette forstærkede fundament vil være en væsentlig faktor i forhold til sætningsgivende materiale. Selv ved mindre sætninger i dette midterste fundament, vil der opstå spændinger i konstruktionen, og i dette tilfælde vurderes det, at klinkebelægningen i køkken, alrum og stue er kommet i klemme mellem facaderne. Klinkerne er ikke lagt i en fleksibel klæber, og der er ikke alle steder elastisk fuge mellem vægge og klinke. Det har formodentlig medført, at der er oplobet store spændinger i konstruktionen, og når en række fliser 'springe af', har det formodentlig givet en chokvirkning i hele gulvfladen, der bevirket, at alle fliserne løsner sig.

Det har taget lang tid at afdække problemstillingen, konstruktionsopbygningen og det endelige omfang, men nu mener jeg, der kan konkluderes endeligt. Der er undersøgt forskellige udbed-

ringsmetoder i forhold til at stabilisere fundamenterne, og konklusionen er, at Uretek-metoden vurderes som den bedst egnede. Ud over at konstruktioner ikke skal adskilles og sammenstøbes efterfølgende med de ulemper det har, så kan man præcist injicere det sætningsgivende materiale under fundamenterne. Uretek-metoden er en anerkendt udbedringsmetode, der har været anvendt i mange år, og der er mere information på ... Der er ikke fare for, at kloakledninger og andre rør eller konstruktionen påvirkes, og arbejdet forventes at kunne udføres på 3-4 dage. Der er modtaget et tilbud fra Uretek dateret 27. marts 2023 på 177.250 kr. inkl. moms, der kan godkendes, og arbejdet kan udføres.

Når bygningen er stabiliseret, defineres omfanget af revnedannelser og udbedringsmetoden fastlægges, herunder hvilke revnedannelser der skal forstærkes, f.eks. ved at ilægge jernarmering, og hvilke blot skal overfladebehandles. Da køkkenet står på de løse fliser, må det afmonteres og sættes i depot under ubedringen. Disse rum er vitale for at kunne benytte ejendommen, og under ubedringen kan man f.eks. placere et modul i nærheden af huset indeholdende køkkenfaciliteter og spiseplads m.v.

VIDERE FORLØB:

Det mest optimale er, at stabiliseringen udføres, og at man 4-6 uger efter gennemgår revnedannelser og ubedringen af disse. Som ejer af ejendommen er det jer, der er bygherre, og I kan selv kontakte Uretek med henblik på aftale om ubedring. Jeg deltager gerne i en efterfølgende gennemgang af det resterende arbejde med jeres entreprenør med hensyn til udbedringsmetode og omfang. Grundlæggende dækkes kosmetiske forskelle ikke, men vi erstatter behandlingen af berørte flader. Det vil f.eks. sige, at en væg males til første naturlige afgrænsning som et hjørne eller lignende. Det skal undersøges, om fliserne i køkken, allrum og stuen stadig kan skaffes."

Af stabilitetsvurdering af 24/11 2023 fra en rådgivende ingeniør rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"1. Indledning

Nærværende rapport omhandler hvorvidt en tværgående væg i bygningen på ..., er relevant for den tværgående stabilitet af bygværket. Væggen er tidligere blevet fjernet uden beregning og der er nu sket skader på bygværket, som tænkes at kunne være herfra.

Bygværket benyttes til bolig og er et en familie hus i 1 plan over terræn samt kælder under.

Væggen er benævnt som 'B' i de eksisterende beregninger og er placeret i parallelt med spændretningen for spærrene og bære derfor ikke lodret last.

...

4. Konklusion

Af beregningerne kan det konkluderes at hvis væg B fjernes, så vil det være nødvendigt at placere forankringer modsat ydervæggen/tværvæggen for væggene A og C. Forankringen skal kunne optage 5kN"

Af rapport af 30/11 2023 vedrørende løse fliser på bygningens høje stueetage fra en rådgivende ingeniør rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Konklusion / vurdering af de enkelte forhold / 'skader'.

Fundering.

Hovedsageligt fordi der ikke er konstateret sætninger og det forhold, at fundamenterne er udført som beregnet og tegnet jf. fotos gør, at min vurdering er at eventuelle fejl ved fundamenterne ikke er årsag til, at fliserne løsnes.

...

På billederne herunder, taget under udførelsen kan man se, at der er udført de viste indvendige fundamenter.

...

Fundamentet i den høje del er udført som jordstøbning først og derefter er facadefundamenterne fyldt op med sand, og der er efterfølgende gravet ned til fundamentet og støbt op til niveau igen.

...

Efterfølgende fundering anses således ikke at være løsningen på problemet, huset er funderet tilfredsstillende – og den sætningsfordelende armering ser ud til, at virke, idet der ikke er sket sætninger, hvor den omtalte nyere boring er foretaget.

Stabiliserende væg i statiske beregninger er ikke til stede i virkeligheden:

At en væg, som er beregnet til at være stabiliserende, ikke er der, er naturligvis et problem.

Problemet er dog ikke et issue i forhold til de løse fliser, idet de vægge, som står tilbage som stabiliserende vægge står på fundamenter, så de kan ikke komme til at påvirke gulvet, selv om deres last er større end tiltænkt. Lasterne fra væggene går direkte i fundamenterne udenom dækket.

Forholdet er dog blevet undersøgt, og der ligger en statisk rapport ved som bilag.

Konklusionen er, at de 2 vægge der resterer, ikke kan optage vindlasten uden at de forankres i den ene ende.

Forankring sker med vindtrækbånd fastgjort i enden på hver af væggene.

Detaljer af forankring vedlægges som bilag.

Fliser er udlagt for tidligt:

Dette forhold kan ikke verificeres, men når de løse fliser er skiftet og monteret korrekt, vil dette forhold ikke længere gøre sig gældende.

Fliser er udlagt i varme omgivelser:

Dette forhold er nok gældende idet stort varmeindfald ikke kan undgå og idet de store mørke fliser tager imod denne varme, men igen når de løse fliser er skiftet og monteret korrekt jf. de varme omgivelser, vil dette forhold ikke længere gøre sig gældende.

Fliser er udlagt på bevægelige lecadæk:

Fliser udlagt på bevægelige lecadæk skal monteres i fleksibel klæber for at virke – fliserne er nok ikke monteret i fleksibel klæber. Nå fliserne er skiftet og monteret korrekt jf. Leca dækkets bevægelser, vil dette forhold ikke længere gøre sig gældende.

Fliser er udlagt uden flexibel klæber / leverandørens anvisninger er ikke fulgt:

Det vides ikke om de er udlagt i en fleksibel klæber eller ej, men alt tyder på at de ikke er.

Mange af de ovenstående forhold ville ikke gøre sig gældende, hvis fliserne var udlagt i fleksibel klæber / leverandørens anvisninger havde været fulgt.

Man kan ikke komme nærmere ind på, hvad præcist, af ovenstående forhold, der har udløst, det at fliserne slipper, men der er ingen tvivl om, at bliver de igen udlagt i en fleksibel klæber og leverandørens anvisninger følges til punkt og prikke, vil forholdet ikke opstå igen.

Jeg vil anbefale at man kontakter en leverandør af klæber, f.eks. ... eller ... for en besigtigelse og gennemgå med dem, hvad man agter at gøre og herefter følger deres råd og vejledning omkring genudlægning, herunder om man kan nøjes med at skifte de fliser, som er løse, og stole på, at det er nok i forhold til de resterende fliser, eller om fliserne skal optages og klæbes i et 'bestemt mønster' for, at forholdet forbliver intakt i fremtiden.

Jeg tænker, at nedtagning af køkkenøen f.eks. kan undgås, hvis der ikke er løse fliser, der går under øen.

Såfremt dette er tilfældet, kan de måske injiceres ved at tage naboflisen op, det vil jeg lade den pågældende leverandør tage stilling til.

Jeg ville anbefale, at man bruger en fleksibel, klæber fra ..., datablad vedlægges.

Øvrige forhold der ikke har med løse fliser at gøre.

På mødet blev der talt om diverse revner i bygningen. Der var generelt tale om naturlige revner omkring skiftende materialer der mødes, men man skal være opmærksom på de revner der er i forbindelse med lofternes tilslutninger til de stabiliserende vægge, som varetager vinden på tværs, hvor den ene væg ikke kan medregnes jf. teksten herover.

Revnerne kan generelt malerrepares evt. med forstærkningsfilt, bla. hvor flere materialer mødes ved trappen, og dukker nogle af dem op igen især omkring loft mod væg, som skrevet herover skal forholdet omkring stabilitet revurderes – dette forhold vil så være en projekteringsfejl.

Det noteres, at de samme forhold er beskrevet rapporten for 5 års syn, udført af ..."

Af mail af 12/12 2023 fra geoteknisk firma 2 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Det eneste jeg bemærker er at der intet står vedrørende sætningsgivende fyld som huset er bygget på

Det er tydeligt beskrevet i den geotekniske rapport

Jeg tænker at problemet vil fortsætte så længe huset ikke står fast."

Af selskabets brev af 18/1 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Der er ikke konstateret sætningsrevner, eller indikationer heraf, på fundamenterne, gulvene eller andre steder i ejendommen.

Derfor mener jeg ikke, at der er godtgjort, at eventuelt manglende bæredygtigt terræn/fundering er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

...

Der er derfor ikke grundlag for at tilbyde dækning af det tidligere fremsatte forslag om fundering ved anvendelse af Ureteks metode.

Jeg har modtaget et tilbud på udbedring af den manglende stabilitet, reparation af fliser samt en eftergang og malerreparation af revner.

Den erstatning, der kan tilbydes, kan opgøres som følger:

Udskiftning af ca. 40 m² fliser i køkken/alrum, partiel udskiftning af fliser i stueplan, etablering af trækbånd i henhold til [rådgivende ingeniørs] rapport samt afsluttende reparationer af revner i vægge. Erstatningen er baseret på tilbud fra [firma 1] som følger nedenfor i kursiv:

...

I alt inkl moms 288.375,00 kr.

Fratrukket selvrisko 10.000,00 kr.

Erstatning disponibel 277.375,00 kr."

Af notat 01 af 17/4 2024 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Konklusion:

På baggrund af besigtigelse på ejendommen står det klart, at der er bevægelser i huset, og revne-danneleser som højest sandsynligt stammer fra sætninger i jorden under fundamenter og gulve. Konklusionen i de 2 ovenfor nævnte geotekniske rapporter fra hhv. [geoteknisk firma 1] og [geoteknisk firma 3], er klare: huset er funderet på fyld for både fundamenter og terrændæks vedkommende. Da huset er funderet på fyld, er der overvejende risiko for yderligere sætninger af fundamenter og terrændæk. Det må derfor forventes at omfang af revner i vægge og gulve, vil øges over tid."

Af notat 02 af 10/6 2024 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Stabilitet:

Med kendskab til ovennævnte rapport/statisk beregning fra [rådgivende ingeniør], hvoraf det fremgår, at huset mangler en stabiliserende væg mellem stue og køkken, giver de ved besigtigelsen d. 12.03.2024 noterede revner i etagedæk, vægge og lofter som ikke direkte kan henføres til fejlfundering, mening, og kan henføres til utilsigtede bevægelser i huset.

Konklusion:

Huset er udført med fundament der ikke er ført til bæredygtig grund, hvilket er direkte årsag til revner i bærende vægge ved trappen, og giver nærliggende risiko for fremtidige sætningsskader. Den projekterede væg mellem stue og køkken, der er projekteret tværafstivende, er ikke udført og mangler dermed for husets stabilitet. Det betyder, at revner i vægge lofter og etagedæk, kan henføres til manglende stabilitet. Den manglende tværstabiliserende væg giver nærliggende risiko for yderligere skader og revner i huset."

Ankenævnet *for* Forsikring

23.

102330

Af notat 03 af 20/1 2025 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Konklusion på geotekniske undersøgelser:

Af de geotekniske undersøgelser fremgår det, at det bæredygtige lag under huset skrån timer mod sydvest, dvs. huset er uens funderet (afstanden mellem fundamentets underside og de bæredygtige lag varierer) fra nordøst mod sydvest. Ved uens sætning over fundamenterne (pga. den varierende funderingsdybde) er der høj risiko for alvorlige sætningsrevner selv for armerede fundamenter. I begge rapporter noteres muld under fundamenter, dvs. organiske aflejringer, som ved ændret vandindhold i jorden kan bevirke, at laget under fundamenterne sætter sig.

...

Anbefaling:

Som rådgiver for ... og [klageren], anbefales det at alle fundamenter understøbes eller der presses/bankes pæle for sikring mod yderligere sætninger/skader. Terrændæk bør sikres ved f.eks. eftermontering af skruepæle, som dækket kan fastgøres til. Stabilitet i huset kan ikke være årsag til de noterede revner i vægge, løse fliser og revner mellem etagedækkene, men højest finerevner mellem vægge og lofter. Af stabilitetsberegningen udført af [rådgivende ingeniør] d. 24.11.2023, fremgår ikke hvilken vindlast der er regnet med. Såfremt der er regnet med en normmæssig vindlast, skal der tages højde for vindretning og i øvrigt er en normlast en 50 års hændelse, som huset ikke har været udsat for endnu."

Af rapport af 27/3 2025 fra en rådgivende ingeniør rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Konklusion på besøget:

Det ses, at der generelt er tale om emner, som siden besøget i oktober 2023 ikke har udviklet sig. Jeg ved ikke om der er sket en udbedring af de revner som blev konstateret ved 5 års gennemgangen, men det vurderes, at det generelt er de samme revner, som ikke er udbedret fra den gang. Så det vurderes, at hverken fundering, sætninger, revner mm. har udviklet sig siden 5 års synet"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4 Hvilke skader dækker forsikringen?

4.1 Forsikringen dækker byggeskade - hvorved forstås:

1. brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som er væsentlig.
2. andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, der har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen, eller
3. fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade som nævnt i nr. 1 eller 2.

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

4.2 Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade som nævnt i punkt 4.1, nr. 1-3, skal der blandt andet lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes at få en betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt.

De eksempler, der er nævnt i punkt 16, indgår i vurderingen af, om der foreligger en byggeskade."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Bygningen er opført i 2013. Klageren anmeldte i maj 2021 revnedannelser i gulve og vægge og forhold ved fliser i stue, køkken og alrum.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af fundament og forankringer med 4.096.668,75 kr. Klageren har anført, at der er dækningsberettigede skader og nærliggende risiko for yderligere skader som følge af, at bygningen er funderet på sætningsgivende lag, og at bygningen har manglende statisk stabilitet grundet en manglende væg.

Selskabet har tilbudt dækning til udbedring af manglende stabilitet grundet den manglende væg og reparation af fliser og revner i henhold til tilbud på 277.375 kr. Selskabet har anført, at der ikke er påvist eller konstateret egentlige sætningsskader på fundament, i gulve eller andre steder på bygningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer, og hvor der vil kunne udmeldes syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Ankenævnet for Forsikring

26.

102330

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold, herunder om sætningsskader og konstruktionsmæssige svigt samt erstatningsopgørelse og udbedringsmetode.

Nævnet har også lagt vægt på, at sagens bilagsmateriale har haft en omfattende karakter, at der er foretaget adskillige geo- og byggetekniske undersøgelser af bygningen, og at der blandt de sagkyndige har været uenighed om de konstaterede forhold.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det på det foreliggende grundlag ikke er muligt at afgøre, om den af selskabet opgjorte erstatning er tilstrækkelig til at udbedre de anerkendte forhold, ligesom det er ganske usikkert, hvilken udgift der er påkrævet for at dække eventuelle yderligere dækningsberettigende forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings