

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. oktober 2025 blev i sag nr. 102647:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskrift af 20/11 2024 har klagernes advokat bl.a. anført:

"1 PÅSTAND:

Selskabet tilpligtes at yde give dækningstilsagn til udbedring af sætningsskader på ejendommen [forsikringsstedet] i overensstemmelse med tilbud udarbejdet af [entreprenør1] den 23.10.2024.

2 SAGSFREMSTILLING:

Klagerne erhvervede pr. 15.07.2021 ejendommen [forsikringsstedet] på baggrund af dels en salgsoptilling og købsaftale af den 27.05.2024 (bilag 1).

I forbindelse med handlen blev der udleveret en tilstandsrapport (bilag 2), og klagerne tegnede på grundlag heraf ejerskifteforsikring hos Selskabet (bilag 3).

Efterfølgende har Klagerne konstateret en række væsentlige sætninger på ejendommen, og der blev derfor, efter anmeldelse af forholdet til Selskabet, indhentet en rapport hos [geotekniker/ingeniør] (bilag 4), der udover at bekræfte tilstedeværelsen af sætninger beskrev dels årsag, omfang og afhjælpningsmetode.

Selskabet har ikke afvist, at der i et vist omfang består problemer med sætninger, som kan være dækningsberettiget, men har imidlertid i stedet indstillet en væsentligt mindre afhjælpning med nedramning af 3 pæle (bilag 5), hvilket dels ikke svarer til det af [geotekniker/ingeniør] foreslåede og dels ikke indebærer udbedring i samme omfang som foreslået af [geotekniker/ingeniør].

Ankenævnet for Forsikring

2.

102647

Der har efterfølgende været korrespondance mellem Klagerne og Selskabet, men sidstnævnte har fastholdt, at man ikke vil anerkende den udbedring, som er foreslået i den i fællesskab indhentede rapport.

Klagerne har indhentet tilbud på udbedring af forholdene i henhold til det af [geotekniker/ingeniør] anbefalede. Tilbuddet fra [entreprenør1] (bilag 6) har været forelagt for Selskabet, som ved mail af den 18.11.2024 fastholder afvisningen (bilag 7).

At den af Selskabet foreslåede udbedringsmetode ikke er tilstrækkelig eller korrekt, støttes på en udtalelse fra ingeniørfirmaet [bygningskonstruktør/tømrer] (bilag 8), som også vurderer, at der i overensstemmelse med det [geotekniker/ingeniør] anførte bør ske ved sektionsvis understøbning

Da Dansk Boligforsikring som udgangspunkt delvist har anerkendt, at der foreligger en dækningsberettiget skade, er det Klagerens opfattelse, at der med bilag 4, 5 og 8 foreligger tilstrækkelig og rimelig dokumentation til at pålægge Selskabet fuldt ud at dække skaden i det omfang, som fremgår dels af rapporten fra [geotekniker/ingeniør] og det fra [entreprenør1] indhentede tilbud.

I det omfang man fra Selskabets side måtte være af den opfattelse, at sagen ikke egner sig til behandling ved ankenævnet, skal det venligst henstilles, at ankenævnet hurtigt træffer afgørelse om at afvise sagen, således at denne kan indbringes for domstolene."

Selskabet har den 21/1 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører revner i ejendommens facade, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket efterfundering af gavl (tilbygning) mod syd med pæle samt udbedring af de deraf følgende revner i facaden.

DBF har afvist at dække udskiftning af gulvkonstruktionen, lofter og revner på de øvrige facader, da der ikke er konstateret forhold, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling skal det tilføjes, at klager har tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**.

Den 12. april 2023 anmelder klager, at der er revner i facaderne forskellige steder på huset. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag B**.

Der bliver på baggrund af anmeldelsen foretaget besigtigelse den 4. maj 2023. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag C**.

Skadebehandleren meddeler den 13. juli 2023 dækning vedrørende forholdet omkring facaden ved terrassen mod vest, men afviser forholdet vedrørende gavlen mod syd.

Klager fremsender den 25. august 2023 indsigelse. Den supplerende korrespondance fremlægges som **bilag D**.

Klager fremsender herudover notat fra bygningskonstruktør og tømrer [...] fra [...]. Det fremgår af notatet af 25. september 2023, at [bygningskonstruktør/tømrer] vurderer, at revnerne skyldes forhold ved tagkonstruktionen.

DBF's konsulent foretager den 13. oktober 2023 genbesigtigelse. Notatet fremlægges som **bilag E**. Ved besigtigelsen deltager desuden ekstern geoteknikker og ingeniør [funderings- og bygningsrådgiver].

[funderings- og bygningsrådgiver] rekvirerer jordbundsundersøgelse hos geoteknikker og ingeniør [...] fra firmaet [...]. DBF modtager notat omkring jordbundsundersøgelsen med vurdering fra [funderings- og bygningsrådgiver] i mail af 30. januar 2024. Det geotekniske notat er fremlagt af klager som bilag 4, og vurderingen på baggrund af undersøgelsen fremlægges som **bilag F**.

Skadebehandleren fremsender, den 29. februar 2024, dækningstilsagnet omkring sydgavlen, der er fremlagt af klager som bilag 5.

Klager kræver den 15. november 2024 dækning i henhold til et nyt tilbud fra [entreprenør1]. Korrespondancen og det nye tilbud fra [entreprenør1] er fremlagt af klager som bilag 7.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager er uenig i udbedringsmetoden, som klager kræver, skal bestå i sektionsvis understøbning. Herudover forventer klager dækning til udbedring af revner på alle husets facader, nye lofter og ny gulv-/terrændækskonstruktion.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 10. juli 2021 var forhold, ud over det DBF har meddelt dækning til, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus opført i 1960, hvor der i 1975 er udført en mindre tilbygning på ca. 18 m² mod syd, som en forlængelse af det oprindelige hus.

Sætning gavl mod syd (tilbygning)

Klager har anmeldt revner forskellige steder på huset, som klagers rådgiver [bygningskonstruktør/tømrer] har vurderet er skyldes forhold ved tagkonstruktionen.

Ved DBF's genbesigtigelse er det derimod konstateret, at sydlig gavl (tilbygningen) har sat sig, sådan at der er opstået revner på langsiderne, hvor tilbygningen fra 1975 er sammenbygget med det oprindelige hus fra 1960.

Det er i forbindelse med genbesigtigelsen og undersøgelserne afklaret, at revnerne ikke har noget med tagkonstruktionen at gøre, men derimod skyldes, at tilbygningen er funderet på fyld/omgravet jord.

[geotekniker/ingeniør] har fået det opdrag at stå for udførelsen af undersøgelserne af jordbunds- og grundvandsforholdene, sådan at undersøgelserne kan danne grundlag for en projekteringsrap-

port (bilag 4, s. 4). Notatet indeholder derfor også kun et kortfattet forslag til udbedring. Det kan naturligvis ikke læses sådan, at forslaget er udtryk for eneste mulige udbedringsløsning.

Geotekniker [funderings- og bygningsrådgiver] skriver den 30. januar 2024 (bilag F), i forbindelse med fremsendelsen af det geotekniske notat fra [geotekniker/ingeniør], nogle supplerende oplysninger om de faktiske forhold og uddybende forslag i til udbedringen.

Det drejer sig konkret bl.a. om oplysninger omkring opgravning af tidligere kloakledning (bilag F), som bidrager til forståelsen af, hvorfor sætningerne er fremkommet, som det er konstateret. Herudover forholder [funderings- og bygningsrådgiver] sig også konkret og uddybende til udbedringsmulighederne, hvor der fremsættes forslag om nedramning af 3-4 minipæle til bæring af fundamentet.

Klager har fremlagt mail fra sin rådgiver [bygningskonstruktør/tømrer] (bilag 8), der er bygningskonstruktør og tømrer. Det fremgår af mailen, at han ikke er enig i, at nedramning af 3 pæle med konsoller er den rigtige løsning, da det vil kræve yderligere projektering. Afslutningsvis fremføres det omvendt også uden videre, at efterfundering med pæle må anses for en midlertidig løsning.

Der er selvsagt enighed om, at udbedringen, uanset hvilken løsning der er tale om, skal udføres fagligt forsvarligt og korrekt. Det ændrer dog ikke ved, at efterfundering med pæle, sådan som geoteknikker [funderings- og bygningsrådgiver] foreslår, er en anerkendt løsningsmodel.

Hvis klager fastholder, at pælefundering skal betragtes som en midlertidig løsning, bedes klager komme med en begrundelse for denne opfattelse.

Klager er indbragt sagen for ankenævnet, inden erstatningen er blevet opgjort af DBF. Erstatningsopgørelsen skal, som det fremgår af korrespondancen, baseres på konkrete og retvisende tilbud.

Klager har ikke fremlagt tilbud i overensstemmelse med DBF's dækningstilsagn. Det fremlagte tilbud fra [entreprenør1], omfatter sektionsvis understøbning med kr. 203.375,00 kr. inkl. moms. Det fremgår dog ikke af tilbuddet, i hvilket omfang der understøbes og hvordan omfanget er fastlagt. Det kræver naturligvis en afklaring, hvilket også fremgår af det geotekniske notat af [geotekniker/ingeniør] (bilag 4, s. 6).

Efterfundering med minipæle er estimeret til 60.000-75.000 kr., på baggrund af oplysninger fra [entreprenør2]. Denne entreprenør er specialiseret i efterfunderingsprojekter, herunder ved understøbning, minipæle, stålpæle mv.

Følgeskaderne herunder reparation af murværk og etablering af dilatationsfuge er estimeret til 20.000 kr.

Geoteknikker [funderings- og bygningsrådgiver] har uden tvivl ret i, at en løsning med minipæle i det her tilfælde vil være muligt, og umiddelbart også må anses for økonomisk mest rentabelt. Dette dog med forbehold for, at der endnu ikke foreligger tilbud, som er tilstrækkelige konkrete, til at danne grundlag for erstatningsopgørelsen.

Overfladebehandlet facader

På facadens østside, i området ved nordøstligt hjørne, er der konstateret nogle spredte og fine revner. Det er ikke en del af tilbygningen, men derimod på den del af huset, som er opført tilbage i 1960.

Konsulenten vurderer på baggrund af besigtigelsen, at der her er tale om sædvanlige bevægelsesrevner, som bliver tydelige fordi huset er vandskuret og hvidmalet.

[funderings- og bygningsrådgiver] vurderer desuden på baggrund af sin besigtigelse, at: 'I forhold til de øvrige 'smårevner' vi registrerer specielt omkring fordøren og det nærtstående hushjørne, mod nordøst, er der ikke noget der for mig indikerer sætninger. Der er således givetvis alene tale om mindre og forventelige materialebevægelser i de malede vandskurede facader.' (se bilag F).

Der er således intet der underbygger, at disse revner er en følge af eller har sammenhæng med sætningen ved tilbygningen mod syd.

Det er DBF's opfattelse, at der er tale om helt sædvanligt forekommende bevægelsesrevner for behandlede facader, som henhører under den almindelige og latente vedligeholdelse.

Endvidere er det i tilstandsrapporten anmærket i pkt. 1, at der er mindre trappeformet revnedannelser samt reparererede revnedannelser i murværket. Den byggesagkyndige vurderer ikke nogen risiko forbundet med revnerne, men at de må forventes at komme igen efter reparation.

Terræn-/og gulvkonstruktion

Det bemærkes indledningsvis, at gulvene ikke har været et tema, hverken i forbindelse med skadeanmeldelsen, besigtigelserne eller under sagens behandling.

Konsulenterne har ikke bemærket eller fået forvist nogen skader ved gulvene.

Der er i tilstandsrapporten en grå anmærkning i pkt. 7 om, at trægulv fjedrer og er partielt eftergivende ved belastning, men at forholdet vurderes af mindre betydning.

Det fremgår af notatet fra [geotekniker/ingeniør], at gulvkonstruktionen ikke er undersøgt, men at der formodes kalkfyld under gulvene (bilag 4, s. 1, eksisterende funderingsforhold). Det er ud fra den (endnu uafklarede) forudsætning, at [geotekniker/ingeniør] fremsætter forslag om udskiftning af sandpuden.

[funderings- og bygningsrådgiver] skriver uddybende (bilag F), at der ved besigtigelsen ikke er set tegn på skader/sætninger i gulvkonstruktionen. [funderings- og bygningsrådgiver] vurderer derfor, på det foreliggende grundlag, ikke behov for opbrydning af gulve for ekstra fundering heraf.

Det er en forudsætning for dækning under ejerskifteforsikringen, at der er konstateret skader eller nærliggende skaderisiko på overtagelsestidspunktet. Henset til at tilbygningen er udført i 1975 (49 år), må det forventes, at det havde vist sig nu, hvis der havde været problemer med gulvkonstruktionen.

Klagers tilbud fra [entreprenør1] ses at omhandle udstøbning af nyt betondæk, mens der ikke er beskrevet noget om etablering af ny sandpude.

Såfremt klager fastholder sit krav omkring dækning af ny terræn/gulvkonstruktion, vil DBF gerne have mulighed foretage undersøgelse, for at kunne tage konkret stilling til, hvorvidt der er grundlag for nogen dækning i forhold til gulvkonstruktionen.

Lofter

For så vidt angår lofterne, er det konstateret, at fugen har sluppet mellem troldektloftet og gavlvæggen mod syd (bilag E, s. 8, foto 9).

Udbedringen vil helt simpelt bestå i at skifte den pågældende fuge.

Klager har ikke dokumenteret skader, som begrunder en udskiftning af loftet, som klager har fremsendt tilbud på.

DBF dækker naturligvis ilægning af ny fuge mellem loft og væg ved sydgavlen, men må som sagen foreligger oplyst afvise klagers krav om dækning af udgifter til nye lofter.

Facaden ved terrassen mod vest

Selvom nærværende klage ikke ses at vedrører dette forhold, skal det blot for god ordens skyld nævnes, at DBF har meddelt dækning til udbedring af dette forhold iht. mail af 13. juli 2023 (bilag C og D).

Udbedringen vil som beskrevet af besigtigelseskonsulenten bestå i, at: 'Murværket under bjælke i vindueshullet skal mures om og der lægger to vederlags plader med to stk. murerpap imellem så bjælken kan bevæge sig uden at påvirke murværket. Dette kan udføres ved at Jokke = 4x4 træ stolpe.'

Konsulenten estimerer udbedringen til 50.000 kr. inkl. moms.

Klagers tilbud fra [entreprenør1] lyder på 93.750 kr., som vurderes meget højt sat, hvorfor DBF finder det nødvendigt at indhente kontrolpris, som med fordel kan indhentes samtidig med tilbud på de øvrige dækningsberettiget arbejder.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke er berettiget til at kræve, at erstatningsopgørelsen skal baseres på en løsning med understøbning, uagtet hvad der teknisk er muligt, forsvarligt og økonomisk rentabelt.

Klager har ikke dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet den 10. juli 2021 var skader, ved facader, gulv eller lofter, ud over det dækningsomfang, som DBF allerede har anerkendt, som begrunder dækning af renovering af facader eller udskiftning af gulve og lofter.

Det er derimod DBF opfattelse, at der vil være behov for nogle supplerende undersøgelser, hvilket også understøttes af de foreliggende tekniske undersøgelser (bilag 4), til brug for indhentelsen af retvisende tilbud og erstatningens opgørelse.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagernes advokat har i replik af 21/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Af selskabets klagesvar fremgår det sammenfattende, at dækning under den af klagerne krav bør afvises fra Ankenævnet idet man sammenfattende synes at gøre følgende hovedsynspunkter gældende:

- a) At Selskabet ikke er enig i, at der skal foretages en sektionsvis understøbning, udbedring af skader på facade og udskiftning af gulvkonstruktion.
- b) At selskabet ikke finder, at de af klagerne indhentede rapporter og tilbud er retvisende for omfanget af nødvendige udbedringsarbejder og dermed ikke udgør tilstrækkeligt bevis.
- c) At sagen bør afvises fra Ankenævnet, idet der findes behov for yderligere byggetekniske undersøgelser.

Derimod synes selskabet ikke at bestride, at der tale om en dækningsberettigede skader, som man imidlertid anser for at være væsentligt mindre graverende end det, der fremgår af materialet fra klageres rådgivere.

Twisten ses derfor alene at vedrøre spørgsmålet om, hvilken udbedringsmetode der er den korrekte og hvilke arbejder der i anledning heraf bør udføres.

Det af Selskabet beskrevne hændelsesforløb bestrides ikke for så vidt angår gengivelsen af det tidsmæssige forløb, som dog kan suppleres af beskrivelsen i klageskriftet og de hertil hørende bilag.

Klagerne fastholder derfor den i klageskriftet nedlagte påstand om, at Selskabet principalt pålægges at yde dækningstilsagn til udbedring af de konstaterede skader på ejendommen [forsikringsstedet] i overensstemmelse med tilbuddet udarbejdet af [entreprenør1] jfr. bilag 6.

I forhold til litra a) selskabets opfattelse af, hvilken udbedringsmetode der ud fra en byggeteknisk vurdering er den korrekte, forholder selskabet sig alene til de undersøgelser, som er foretaget af selskabets egne byggesagkyndige.

Man forholder sig derimod ikke til den rapport, som er fremlagt som bilag 4 og de yderligere bemærkninger fremlagt med bilag 6, der begge er udarbejdet af uafhængige ingeniørfirmaer uden nogen særskilt interesse i sagens udfald.

Selskabet indikerer, at værdien af disse rapporter og udtalelser ikke er på et tilstrækkeligt fagligt niveau og henviser til, at kommentarerne i bilag 8 er udarbejdet af en bygningskonstruktør. Det bemærkes dog hertil, at rapporten i bilag 4 netop er udarbejdet af to geoteknikere/ingeniører, mens bemærkningerne i bilag 8 netop er baseret på konklusionerne i ingeniørrapporten.

Der er således ikke holdepunkter for, at dette materiale ikke skulle kunne lægges til grund som en fagligt velunderbygget dokumentation for behovet for de krævede arbejder.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

102647

I forhold til litra b)

I stedet for at bruge unødvendig tid på at afvente en intern klageafgørelse er valgt at indbringe Dansk Boligforsikring for Ankenævnet for forsikring. Dette beror på, at tvisten skyldes en grundlæggende uenighed omkring den byggefaglige vurdering af de konstaterede forhold.

Det ses ikke at være en betingelse for ankenævnsbehandlingen, at man ikke har benyttet selskabets egen klageinstans.

For så vidt angår den foreliggende dokumentation, så gøres det gældende, at der ikke fra selskabets

side er påvist eller dokumenteret fejl eller misforståelser omkring faktuelle forhold, der er beskrevet i bilag 4 og 8. Der er heller ikke påpeget faglige fejl eller åbenbart urigtige angivelser i materialet fra ingeniørfirmaets side.

Klagerne må derfor også ud fra almindelige forsikringsretlige principper have ført det fornødne bevis for omfanget af skaderne på ejendommen og nødvendigheden af de omfattende udbedringsarbejder, som er gjort gældende overfor selskabet.

I det omfang der findes behov for yderligere byggeteknisk dokumentation, må bevisbyrden ud fra det nu foreliggende være vendt, således at det nu påhviler selskabet ved et uafhængigt og kompetent ingeniør- og entreprenørfirma i samarbejde med klagerne at indhente en entydig rapport, som angiver hvilke arbejder der bør udføres.

Da dette ikke er sket, bør der gives klagerne medhold på det foreliggende grundlag. De tidligere nedlagte påstande fastholdes således fuldt ud, og sagen kan fra klagerens side afgøres på baggrund af det nu det foreliggende materiale.

I forhold til litra c)

Såfremt man fra Ankenævnets side finder, at det foreliggende materiale ikke på tilstrækkelig vis kan danne grundlag for en afgørelse, kan dette alene være begrundet i, at man finde behov for yderligere dokumentationsmateriale.

Et sådant materiale ligger i givet fald langt udover, hvad det kan kræves af en forbruger i en forsikringssag.

Overvejer Ankenævnet at afvise sagen på dette grundlag, henviser klagerne til, at klagerne netop i en anden sag for Ankenævnet for forsikring (J.nr. 102.612), har nedlagt påstand om, at det pålægges klagerens Codan Forsikringsselskab at meddele retshjælpsdækning til udtagelse af stævning subsidært afholdelse af syn og skøn jfr. Rpl § 343.

I tilfælde af en afvisning bør der i så fald så meget desto mere gives klagerne medhold i sagen 102.612."

Selskabet har i brev af 11/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har gennemgået klagers advokats seneste høringssvar, som giver anledning til følgende bemærkninger.

Den tekniske udredning af sagen, herunder jordbundsundersøgelsen (bilag 4) og geotekniske vurdering (bilag F), er betalt af Dansk Boligforsikring.

Klager har indbragt sagen for Ankenævnet efter selskabets dækningstilsagn, men inden sagen er blevet færdigbehandlet og opgjort af Dansk Boligforsikring.

Dansk Boligforsikring færdigbehandler selvsagt gerne sagen, men det forudsætter naturligvis, at klager tillader dette, således at sagen sættes i bero hos Ankenævnet imens.

I så fald vil Dansk Boligforsikring færdiggøre projekteringen og på den baggrund indhente tilbud, hvilket i øvrigt er i overensstemmelse med notatet for selve jordbundsprøverne (bilag 4, s. 4), som danner grundlag for den geotekniske vurdering (bilag F).

Hvis klager omvendt fastholder sit krav omkring udbedringsmetoden og -omfanget, uden at indvillige i en afklaring af, hvad der er teknisk muligt og tilstrækkeligt, er Dansk Boligforsikring naturligvis indforstået med, at klager lader sagen fortsætte med henblik på Ankenævnets afgørelse på det foreliggende grundlag.

Klager opfordres derfor til endeligt at meddele, hvorvidt klager er indstillet på at sagen sættes i bero med henblik på Dansk Boligforsikrings færdigbehandling og erstatningsopgørelse eller ej.

Klager gør desuden i høringssvaret gældende, at Dansk Boligforsikring ikke har taget klagers rådgivers ([bygningskonstruktør/tømrer]) bemærkninger i betragtning. Dansk Boligforsikring har taget konkret stilling til rådgiverens udtalelser i det tidligere klagesvar. Dansk Boligforsikring fremhæver gerne pointerne i korte træk nedenfor, men henviser til den mere uddybende redegørelse i klagesvaret.

[bygningskonstruktør og tømrer] som er klagers rådgiver vurderede indledningsvis i sagen, at sætningen skyldes forhold ved taget, indtil Dansk Boligforsikring tog initiativ til rekvirering af geoteknisk undersøgelse. Derefter ses [bygningskonstruktør/tømrer]'s fokus at være rykket til kommentering på de geotekniske forhold herunder mulighederne for efterfundering, til trods for at der er geoteknisk ekspertise på sagen."

Klagernes advokat har i processkrift 1 af 17/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I forlængelse af klagernes tidligere fremsendte duplik i ankesagen fremlægges som bilag 9 seneste korrespondance med selskabet. Som det fremgår heraf, anerkender selskabet, at der består uenighed om omfang af skader og udbedringsmetode, hvorfor selskabet mener, at ankenævnet kan tage stilling til dette spørgsmål.

Allerede derfor ses der ikke grundlag for at afvise klagesagen, idet der ubestridt består en tvist.

Klager er, med den holdning selskabet har tilkendegivet, ikke enig i, at sagen sættes i bero hos ankenævnet. Det synes oplagt, at der mellem parterne ikke er enighed om, hvilken udbedringsmetode der skal anvendes eller hvilke arbejder der vil være dækningsberettigede.

Ankenævnet for Forsikring

11.

102647

Klager har ligeledes indhentet omfattende dokumentationsmateriale, som støtter klagers opfattelse af hvilken udbedring, der skal foretages og hvilke omkostninger, der vil være forbundet hermed.

Klager fastholder dermed sine synspunkter og kravet på betaling af omkostningerne. Da selskabet ikke er enig heri, ses der ikke at være nogen anledning til at sættes sagen i bero."

Selskabet har i brev af 11/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Den mailkorrespondance klager fremlægger i bilag 9, er netop i tråd med, hvad DBF har anført tidligere herunder både i klagesvaret og efterfølgende høringsvar af 11. juni 2025.

DBF kan forstå på klagers svar, at klager ikke ønsker at imødekomme DBF's forslag om, at sagen sættes i bero, imens sagen færdigbehandles med en erstatningsopgørelse fra DBF. Klager ønsker derimod Nævnet skal tage stilling til klagers krav omkring udbedringsmetode og -omfang på det foreliggende og efter DBF's opfattelse ufuldstændige grundlag, forinden DBF får mulighed for at færdigbehandle sagen."

Klagernes advokat har i kommentar af 16/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I denne sag har indklagede ikke siden min fremsendelse af tilbud på udbedring af skaderne foretaget sig yderligere og er ikke fremkommet med en revurdering af sagen. Der er således heller ikke kommet en endelig stillingtagen til et erstatningsbeløb eller udbedringsmetode.

Fra klagers side er man derfor indforstået med, at der nu træffes afgørelse fra klagenævnets side."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 26/5 2021 fremgår bl.a.:

"BEBOELSE – YDERVÆGGE

Nr. 1

Vurdering [Gråt hus]

Skade Der er enkelt mindre trappeformet revnedannelser i murværk mod øst og over læmur mod syd og reparererede revnedannelser mod øst og nord og syd

Risiko Revner er små, og det skønnes, at der ikke er nogen risiko. De reparererede revnedannelser kan komme igen.

...

BEBOELSE – Stueplan – Hele stueplan

Nr. 7

Vurdering [Gråt Hus]

Skade Trægulv fjedrer og er partielt eftergivende ved belastning

Risiko Forholdet vurderes af mindre betydning."

Af skadeanmeldelse af 12/4 2023 fremgår bl.a.:

"revner i murværk, der går igennem både indvendigt og udvendigt.
Gavl over vindue begynder at hælde ud efter slip over vindue.
Murer har vurderet det til at skulle laves hurtigst muligt."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 4/5 2023 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Facademuren og bagmureren er begge muret op i teglsten og afsluttet med vandskuring og hvis farve

Beskrivelse:

ude:

gavlpartiet mod syd ses med udbuling og vandret sætnings revne. Billedet 4 og 5 i facaden mod vest ses sætningsrevner i hjørnet af vindueshullet. Billedet 2

inde:

gavlen ses med revnet gummifuge mellem troltex og bagvæggen. Billedet 8 indvendig ses hjørnet mod vest med sætningsrevner under udvikling. Billedet 6 HEB bjælken eller limtræs bjælken ses på Billedet 7 med en svag nedbøjning.

Konklusion:

Gavl mod syd:

Jeg vurderer at disse bevægelsesrevner ved gavl partiet fremkommer ved at spær konstruktionen bevæger sig og derved skubber til gavlen. Set ud fra billederne på sag 3 kan der ikke konstateres at gummifugen mellem troltex og bagvæggen indvendig har udviklet sig, derfor må vi antage at forholdet er inaktiv. Disse revner har ingen betydning for gavlens bæreevne samt stabilitet.

Facade ved terrasse mod vest:

Bevægelsesrevnerne ved vinduespartiet, opstår ved at bærende bjælke over vindueshullet udvider sig, samt trækker sig ved påvirkning af temperatur. Disse bevægelser gør at murværket under vederlags pladen revner på kryds og Kværs. Set ud fra billeder fra sag 3 kan der ikke registreres en udvikling i revnerne udvendig i facaden. Indvendig i bagvæggen kan der registeres en mindre udvikling. Efter at murværket er påvirket i det omfang af sætningsrevner som der ses både i bagvæggen og facaden vurderes forholdt at kunne medføre at konstruktionen brister.

TILSTANDSRAPPORT:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Punkt 1

Fra sælgeroplysninger:

Ingen bemærkninger

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Gavl mod syd:

Forholdet er ikke beskrevet i TR

Facade ved terrasse mod vest:

Forholdet var ikke udviklet i så dan grad som det er i dag.

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?)

Vurderer at BS har set forholdet

Er der grundlag for regres?: NEJ

UDBEDRING:**Beskrivelse af udbedring af det skadede:****Gavl mod syd:**

Vurderes ikke at skulle udbedres, er dette tilfældet er jeg gerne behjælpelig med udbedring metode og økonomi

Facade ved terrasse mod vest:

Murværket under bjælke i vindues hullet skal mureres om og der lægger to vederlags plader med to stk murerpap imellem så bjælken kan bevæge sig uden at påvirke murværket.

Omkostningerne til det skadede:**Gavl mod syd:**

Beløb: 0.- kr. ekskl. Moms

Facade ved terrasse mod vest:

Beløb: 40000.- kr. ekskl. Moms"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 13/10 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Revnedannelser i murværk:

Ved syd gavl - skyldes sætninger.

Ved nordøst hjørne - skyldes almindeligt forekommende små bevægelser.

Forholdet er genbesigtiget grundet klage.

...

Konklusion

Forholdet må tilskrives utilstrækkelig fundering, gældende for revnedannelser ved syd gavl, og almindeligt forekommende bevægelsesrevner gældende for finrevner omkring nordøstligt hjørne.

I forbindelse med ombygning er tagfladen ændret fra eternittag til pap tag på tagkrydsfiner plader. Skivevirkning i taget vurderes derfor at være tilstrækkelig og væsentlig bedre end den oprindelige konstruktion, modsat vurdering i indsendte rapport fra [bygningskonstruktør/tømrer].

Ved sydlig ende (senere tilbygning) ses tilbygningens gavl at have sat sig så der er opstået revnedannelser på husets langsider hvor tilbygning er sammenbygget med oprindeligt hus, og at gavlen har et vandret knæk, da tagkonstruktionen fastholder gavlen på trods af at murværket under gavl tipper ud.

I området ved husets nordøstlige hjørne ses der adspredt nogle enkelte små almindelige bevægelsesrevner, som tydeliggøres af at husets er blevet vandskuret og hvidmalet.

Se også 2 mail fra Funderingsrådgiver [funderings- og bygningsrådgiver] med vurderinger.

Huset er opført 1960 og sydlig tilbygning er opført 1975.

Huset er opført efter sædvanlig byggemetode.

Dog er sydlig del af tilbygning ikke funderet til bæredygtig fast grund, formodentlig grundet u komprimeret bund efter omlægning af kloak.

Der ses følgeskade af sætning i form af revnedannelse i murværk både udvendigt og indvendigt samt fugeslip mellem loft og syd gavl.

Forholdet har været til stede ved overtagelse.

(Der ses også fugereparationer i sydlig del efter sætninger på streetview billeder fra 2009 & 2010 – vedhæftet.)

...

Udbedring og økonomi

Rådgiver [funderings- og bygningsrådgiver] skriver følgende vedr. sydlig del:

'Jeg vil derfor forvente, at vi vil kunne opnå tilstrækkelig bæreevne med 3 pæle, til formodentlig 5 á 6 meters dybde. Gavlen er alene 6 meter bred, og vi får således en indbyrdes afstand på disse på knap 3 meter.

Jeg vil umiddelbart vurdere at der er tilstrækkelig at sætte disse ved gavlen, da der ikke er tegn på at fundamentet sættet sig hvor tilbygningen rammer den oprindelige gavl.'

Læ mur bør fri skæres fra husets murværk, så der i stedet etableres dilatationsfuge til at optage bevægelser.

Der vurderes ikke behov for indgreb/udbedring i forbindelse med nordøst hjørne og gulve ved den sydlige del.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Nedramning af 3 pæle og fastgørelse til sokkel med konsoller: 60 – 75.000 kr. inkl. moms (oplyst [entreprenør2])

Efterfølgende mur reparationer af revner og etablering dilatation: anslået 20.000 kr. inkl. moms"

Af revideret geoteknisk undersøgelsesrapport af 30/1 2024 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Sammenfatning

For en skadesundersøgelse på [forsikringsstedet] er der foretaget 3 boringer til 1,5 a 4,0 m under terræn.

Jordbunds- og grundvandsforhold

Ved de udførte borer er der øverst truffet 1,2 á 2,5 m fyld bestående af muld og kalk under terræn, hvori boring 3 er afsluttet. Under fylde lagene i boring 1 og 2 er der truffet intakt kalk fra kridt-tiden.

Der gøres opmærksomt på at fyldformationer kan variere i tykkelser grundet de tidligere aktiviteter i arealet.

Der er ikke truffet et vandspejl under borearbejdet.

De eksisterende funderingsforhold

Ud fra frigravningerne er eksisterende fundamentsunderkant (FUK) truffet 1,0 m under nuværen-de terræn.

Ud fra den udførte boring 1 samt håndboring 3 mod syd er der under fundamentsunderkanten truffet muldet kalkfyld til 1,5 m under FUK, mens der for håndboring 2 mod nord er truffet kalkfyld til 0,2 m under FUK. Det formodes at der ligeledes under gulvet må forekomme lignende muldet kalkfyld.

Vurdering af skadesårsag

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

Fremtidige sætninger

Vi gør opmærksom på, at der kan forekomme sætninger fra svind, som allerede er overstået, men som endnu ikke har resulteret i sætninger.

Udbedring

Ud fra jordbundsforholdene vurderes det mest hensigtsmæssigt, at efterfunderingen af de eksisterende fundamenter stående på muldet sandfyld, udføres ved sektionsvis understøbning.

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

Udgravningsniveauet skal fremstå fast og tørt, og herpå skal der foretages understøbning.

Der gøres opmærksomt på, at i forbindelse med understøbningsarbejdet er der risiko for, at der udløses latente spændinger, som vil medføre mindre revner. De latente spændinger kan være aktive i op til 1 - 2 år efter understøbningsarbejdet.

For samtlige gulve anbefaler vi ligeledes, at der foretages en sektionsvis udskiftning af samtlige fyld lag ned til overside af de intakte aflejringer. Der udskiftes med rent velkomprimeret sand.

...

1 Indledning

For [funderings- og bygningsrådgiver] har [geotekniker/ingeniør] udført geotekniske undersøgelser i forbindelse med en skadesundersøgelse på [forsikringsstedet].

Undersøgelsen har til formål at belyse jordbunds- og grundvandsforholdene og finde frem til en eventuel årsag til skaderne på ejendommen. Rapporten kan ligeledes ligge til grund for en projekteringsrapport.

Markarbejdet er udført i perioden d. 7. - 11. december 2023.

Projekt: Det er oplyst, at der er konstateret sætninger på et eksisterende hus fra 1960. 11984 blev der foretaget en tilbygning mod nordvest. Det er ikke oplyst hvornår revnerne er opstået.

2 Markundersøgelser og laboratorieforsøg

2.1 Markarbejde

Der er for det aktuelle projekt udført 1 geoteknisk boring til 4,0 m under terræn og 2 frigravn timer, hvori der er udført 2 undersøgelsesboringer til 1,5 á 2,0 meter under terræn. Boringerne er benævnt 1 - 3, og er vedlagt i bilag 1 - 3.

Fundamentsunderkant (FUK) er registreret i begge frigravninger i 1,0 m u. t. Niveauet for FUK er angivet på de enkelte boreprofiler.

Placeringen af boringerne fremgår af situationsplanen, bilag S1.

Under borearbejdet er der registreret laggrænser, udtaget repræsentative omrørte prøver af de trufne jordlag, og der er udført styrkemålinger i form af vingeforsøg i kohæsionsjord til bestemmelse af den udrænedes forskydningsstyrke.

Terræn ved borestederne er indmålt med GPS i koordinatsystem Alle koter refererer til Dansk Vertikal Reference ...

2.2 Laboratoriearbejde

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

Resultaterne af de udførte forsøg og observationer fremgår af de respektive boreprofiler, bilag 1 - 3.

Signaturer og definitioner fremgår af bilag A.

3 Jordbundsforhold

Ved de udførte boringer er der øverst truffet 1,2 á 2,5 m fyld bestående af muld og kalk under terræn, hvori boring 3 er afsluttet. Under fyldlagene i boring 1 og 2 er der truffet intakt kalk fra kridt-tiden.

For en mere detaljeret beskrivelse af jordbundsforholdene henvises der til de optegnede boreprofiler, bilag 1 - 3.

Der gøres opmærksomt på at fyldformationer kan variere i tykkelser grundet de tidligere aktiviteter i arealet.

4 Grundvandsspejl

Der er ikke truffet et vandspejl under borearbejdet.

5 Eksisterende funderingsforhold

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

...

Ud fra den udførte boring 1 og håndboring 3 mod syd er der under fundamentsunderkanten (FUK) truffet stærkt muldet kalkfyld til 2,5 m under FUK. Det formodes at der ligeledes under gulvet må forekomme lignende muldet kalkfyld.

6 Vurdering af skadesårsag

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

6.1 Fremtidige sætninger

Vi gør opmærksom på, at der kan forekomme sætninger fra svind, som allerede er overstået, men som endnu ikke har resulteret i sætninger.

7 Udbedringsforslag

Såfremt årsagen til skaden skal udbredes, vurderes det mest hensigtsmæssigt, at efterfunderingen af de eksisterende fundamenter, udføres ved sektionsvis understøbning ned til intakte aflejringer - dette gældende for den sydlige del af huset ved boring 1 og 3.

For at fastlægge et mere præcist omfang omkring behovet for understøbning, kan det vise sig mest hensigtsmæssigt at foretage supplerende frigravninger rundt om huset, hvori der kan foretages boreundersøgelse til fastlæggelse af niveau for OSBL.

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

Udgravningsniveauet skal fremstå fast og tørt, og herpå skal der foretages udstøbning.

De eksisterende fundamenter skal fremstå rene, således der sikres fuld kontakt mellem understøbningen og de eksisterende fundamenter.

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

Betonen bør vibreres omhyggeligt under udstøbningen.

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

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

Af mail af 30/1 2024 fra funderings- og bygningsrådgiver indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes revideret geoteknisk rapport fra [geotekniker/ingeniør] af d.d.

Jeg har gennemgået de udførte undersøgelser som jo ganske godt beskriver funderingen for tilbygningen. Der er ligeledes udfærdiget en kortfattet forslag til afhjælpning/standsning af de opståede/igangværende sætninger i gavlen på tilbygningen.

Med de konstaterede jordbundsforhold er tilbygningen funderet på fyld/omgravet jord. Min formodning er at man har funderet over den oprindelige kloakledning som løber gennem tilbygningen.

Af kloakplaner på byggesagsarkivet ses det at der ligger en gammel ledning gennem byggefeltet for tilbygningen. På tegningen er det anført at ledningen fjernes eller afproppes. Uanset hvilken af disse løsninger der er valgt, vil der i udgravningsprofilen være omgravet fyld.

Umiddelbart ser det ud til at man ved fundering af tilbygningen ikke har taget fornødent hensyn, til den oprindelige ledningsgrav, og således blot har funderet i normal frostfri dybde, idet fundamenterne er placeret i fylden ca. 1,0 meter under terræn.

Med det konstaterede revnemønster er der en tydelig indikation af, at det specielt er gavlfundamentet der sætter sig, og dermed 'trækker' i facaderne, hvorved revnerne ved vinduespartiet øverst opstår. I rapporten fra [geotekniker/ingeniør] er det foreslået at efter fundering foretages ved understøbning. Af boring B1 ved gavlen fremgår det at der er truffet fyld til ca. 2,5 meter under terræn. Med denne dybde vil gravearbejdet for udførelse af understøbning dog givetvis blive relativt omfattende. Det kunne derfor overvejes om ikke det ville være økonomisk fordelagtigt i stedet at foretage nedpresning/ramning af 3-4 minipæle, for af den vej at bære fundamentet.

Da der ved min besigtigelse d. 7. november 2023 ikke umiddelbart var tegn på skader/sætninger i gulvkonstruktionen, i og omkring tilbygningen, ser jeg ikke, på det foreliggende grundlag, behov for opbrydning af gulvene for ekstrarundering.

I forhold til de øvrige 'smårevner' vi registrerer specielt omkring fordøren og det nærtstående hushjørne, mod nordøst, er der ikke noget der for mig indikerer sætninger. Der er således givetvis alene tale om mindre og forventelige materialebevægelser i de malede vandskurede facader.

Vedhæftet finder du et uddrag af byggesagsarkivet omkring kloakforholdene. Af sidste side fremgår oplysningerne om det omlagte kloakanlæg."

Af selskabets mail af 29/2 2024 til klagerne fremgår bl.a.:

"Jeg har revurderet din sag, efter [taksator] har besigtiget din ejendom og der er lavet geotekniske undersøgelser. Der skal derfor ses bort fra tidligere vurdering og det dækningstilsagn der er givet.

Ud fra undersøgelsesrapporten fra [geotekniker/ingeniør] kan det konstateres, at årsagen til revnedannelserne skyldes utilstrækkelig fundering som, er gældende for revnedannelser ved syd gavl.

Ejendommen er opført 1960 og sydlig tilbygning er fra 1975, hvor ejendommen er opført efter sædvanlig byggemetode, dog er den sydlige del af tilbygningen ikke funderet til bæredygtig fast grund, dette skyldes formegentlig u komprimeret bund efter omlægning af kloak. Der ses følgeskader som udgør revnedannelse i murværk både udvendigt og indvendigt samt fugeslip mellem loft og syd gavl. Mod syd ses tilbygningens gavl at have sat sig, hvor der er opstået revnedannelser på husets langsider der hvor tilbygning er sammenbygget med det oprindelige hus. Gavlen har et vandret knæk, da tagkonstruktionen fastholder gavlen på trods af at murværket under gavl tipper ud.

Det bemærkes i forbindelse med ombygningen, at tagfladen er ændret fra eternittag til pap tag på tagkrydsfiner plader. Skivevirkningen i taget vurderes derfor at være tilstrækkelig, og væsentlig bedre end den oprindelige konstruktion, modsat vurderingen i indsendte rapport fra [bygningskonstruktør/tømrer].

De konstaterede forhold vedrørende utilstrækkelig fundering udgør en dækningsberettiget skade som er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Udbedring består i:

Nedramning af 3 pæle og fastgørelse til sokkel med konsoller. Læ mur bør fri skæres fra husets murværk, så der i stedet etableres dilatationsfuge til at optage bevægelser. Efterfølgende mur reparationer af revner som skyldes den utilstrækkelige fundering. Det vurderes at der ikke er behov for indgreb/udbedring i forbindelse med gulve ved den sydlige del, hvorfor dette ikke er en del af udbedringen.

Til brug for erstatningsopgørelsen skal jeg venligst anmode dig om at indhente et udspecificeret tilbud på anviste udbedring. Det anbefales ikke at igangsætte arbejdet førend tilbud er godkendt af ejerskifteforsikringen. Dertil gøres opmærksom på at der ved erstatningens udbetaling sker fradrag af selvrisiko på 5.000 kr. I relation til indhentelse af tilbud kan vi henvise til [entreprenør2] som har erfaring med at udføre denne type opgaver. Dette er selvfølgelig valgfrit.

For så vidt angår området ved husets nordøstlige hjørne ses der adspredt nogle enkelte små almindelige bevægelsesrevner, som tydeliggøres af at husets er blevet vandskuret og hvidmalet. Dette udgør ikke en skade da der er tale om helt almindelige bevægelsesrevner, og revnerne er tillige anmærket i tilstandsrapporten under pkt. 1. Hvilket ikke omfattes forsikringens dækning. Se betingelsernes pkt. 4.1."

Af mail af 11/4 2024 fra bygningskonstruktør/tømrer indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

"På baggrund af den geotekniske rapport er vi enige i, at understøbning, som foreskrevet af geoteknikeren, er den rigtige løsning. Dette er relativt ligetil, da arbejdsprocessen er beskrevet af geoteknikeren, ligesom de skal tilkaldes ved udgravning for at besigtige hvornår man rammer bæredygtig bund.

Vi er derimod ikke enige i, at nedramning af 3 pæle med konsoller er den rigtige løsning, og såfremt dette skal udføres, så kan det ikke laves uden yderlige projektering. Det er ikke 'bare' at banke 3 pæle ned og skrue dem fast i eksisterende fundament.

- Første skal der beregnes hvor meget hver pæl skal kunne optage af laster. Dette gøres ved at beregne alle de laster der kommer ned i facaden.

- Derefter skal der beregnes en bjælke der skal hvile af på pælene, for at det kan bære eksisterende

fundament. Eksisterende fundament er ikke armeret som en bjælke, og ved at fastgøre det til 3 punkter, skal det regnes/dimensioneres som bjælke i stedet for fundament. En bjælke skal bære sig selv og de laster den påføres mellem pælene, mens et fundament regnes som fuldt understøttet

- Der er ikke taget højde for fundamenterne fra oprindelig bygning og ud til gavlen. Disse skal også understøttes, og ikke kun selve gavlfundamentet.

- Der er ikke indarbejdet hvad der skal foretages af tiltag for at hindre terrændækket i tilbygningen i at sætte sig yderligere.

Som det fremgår, så mener vi ikke at nedramning af 3 pæle vil løse problemet, uden at der laves et decideret projekt på det, og der også afklares, hvad der skal foretages med terrændæk og fundamenter fra oprindelig bygning til tilbygnings gavl.

Man kan godt ramme 3 pæle ned og fastgøre dem i eksisterende sokkel, men det skal ses som en midlertidig løsning for at hindre yderlige sætninger, og ikke en endelig løsning der sikrer husets stabilitet."

Klagerne har indhentet to udbedringstilbud med udgangspunkt i understøbning af ejendommens fundament af 23/10 2024 og af 11/4 2025. Af tilbuddet af 23/10 2024 fra entreprenør1 indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

"Vedr.: Udbedring af sætningsskader.

Idet vi takker for venlig henvendelse vedrørende ovennævnte, har vi udregnet overslag på udførelse af følgende arbejder.

BESKRIVELSE

Udbedring af gulv i stue/køkkenalrum: Kr. 225000 excl. Moms.

- Afmontering af køkken samt opbevaring af køkken på lager.
- Afmontering af trægulv inkl. Underlag og lister.
- Op bankning af betongulv i tilbygning
- Støbe nyt gulv i tilbygning samt flyde spartle hele gulvet i køkkenalrum og stue
- Montere trægulv inkl. Underlag og lister.

Udbedring af loft i tilbygning: Kr. 25000 excl. Moms.

- Loft i tilbygning og et stykke ind i køkken/alrum afmonteres.
- Forskalling oprettes og eksisterende loft genmonteres.

Understøbning af sokkel i tilbygning: Kr. 162700 excl. Moms.

- Understøbning af sokkel jævnfør beskrivelse fra geotekniker.

- Da gulv i tilbygning er taget op, kan understøtningen gøres indefra.
- Udenfor pris er inspektion samt godkendelse af støbearbejde.

Udbedring afrevne ved vinduespartier på terrasse: Kr. 75000 excl. Moms.

- Understøtning afheb jern over vinduer, foretages ved at ligge et stykke tømmer igennem muren med en soldat på hver side.
- Nedbrydning af for og bagmur i siden af partiet.
- Bjælke understøttes og der mures op igen.
- Vandskuring samt maling af murværk

Gavl mod Syd: Kr. 50000 excl. Moms.

- Nedbrydning underbeklædning på gavl.
- Nedbrydning af mursten ned til overlægger på vindue.
- Opmuring af både bagmur og formur for bedre stabilitet.
- Vandskuring samt maling af murværk.
- Montering af eksisterende underbeklædning.

Øvrige små revnedannelser på hus: Kr. 30000 excl. Moms.

- Ud kradsning af fuger.
- Ilægning af jern i fuger.
- Op fugning af sten.
- Vandskuring samt maling af murværk.

Forbehold:

- Det anbefales at der laves ingeniør beregninger samt beskrivelser af de enkelte arbejder, inden opstart

Eventuel murer - maler og el-arbejde på tilstødende bygningsdele er ikke medregnet.

I alt ekskl. moms kr. 567.700,00

25% moms kr. 141.925,00

I alt inkl. moms kr. 709.625,00"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

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 ufyldstgørende, 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:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom den 10/7 2021. Ejendommen er opført i 1960 med sydlig tilbygning opført i 1975. Klagerne anmeldte den 12/4 2023, at ejendommen har sætningsskader. Selskabet har anerkendt, at ejendommen har dækningsberettigende sætningsskader, men parterne er uenige om skadesomfang og udbedringsmetode. Klagerne har nedlagt påstand om, at selskabet tilpligtes at yde dækningstilsagn til udbedring af sætningsskader på ejendommen i overensstemmelse med tilbud af 23/10 2024 udarbejdet af klagernes entreprenør[1].

Den 20/11 2024 indbragte klagerne sagen for nævnet, inden de havde klaget til selskabets klageafdeling. Selskabet har foreslået, at ankenævnets sag sættes i bero, imens sagen færdigbehandles af selskabet. Klagerne ønsker, at nævnet behandler sagen på det foreliggende grundlag, da "det synes oplagt, at der mellem parterne ikke er enighed om, hvilken udbedringsmetode der skal anvendes eller hvilke arbejder der vil være dækningsberettigede". Nævnet behandler derfor sagen på det foreliggende grundlag.

Klagerne har anført, at geoteknisk rapport, som selskabet har indhentet, har bekræftet sætningsskader, og at udbedring bør ske ved sektionssvis understøbning. Klagerne har anført, at rapporten er udarbejdet af to geoteknikere/ingeniører. Klagerne har anført, at hans bygnings-

konstruktør/tømrer også har vurderet, at udbedring bør ske ved sektionsvis understøbning, hvilken vurdering er baseret på den geotekniske rapport. Klagerne har anført, at der er fagligt velunderbygget dokumentation for behovet for de krævede arbejder. Klagerne har anført, at de i henhold til rapportens beskrivelse af årsag, omfang og afhjælpningsmetode har indhentet entreprenørtilbud på udbedring.

Selskabet har anført, at efterfundering med pæle er en anerkendt løsningsmodel og må anses for økonomisk mest rentabelt. Selskabet har anført, at selskabets eksterne funderings- og bygningsrådgiver har foreslået efterfundering med pæle. Selskabet har anført, at klagerne ikke har dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var skader ved facader, gulv eller lofter, ud over det dækningsomfang, som selskabet allerede har anerkendt, som begrundet dækning af renovering af facader eller udskiftning af gulve og lofter.

Det fremgår af tilstandsrapport af 26/5 2021 vedrørende "Beboelse – ydervægge" med karakteren "Gråt Hus", at "Der er enkelt mindre trappeformet revnedannelser i murværk mod øst og over læmur mod syd og reparerede revnedannelser mod øst og nord og syd. Risiko: Revner er små, og det skønnes, at der ikke er nogen risiko. De reparerede revnedannelser kan komme igen". Det fremgår vedrørende "Beboelse – Stueplan – Hele stueplan" med karakteren "Gråt Hus", at "Trægulv fjedrer og er partielt eftergivende ved belastning. Risiko: Forholdet vurderes af mindre betydning".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 13/10 2023, at "Forholdet må tilskrives utilstrækkelig fundering, gældende for revnedannelser ved syd gavl, og almindeligt forekommende bevægelsesrevner gældende for finrevner omkring nordøstligt hjørne. I forbindelse med ombygning er tagfladen ændret fra eternittag til pap tag på tagkrydsfiner plader. Skivevirkning i taget vurderes derfor at være tilstrækkelig og væsentlig bedre end den oprindelige konstruktion, modsat vurdering i indsendte rapport fra [bygningskonstruktør/tømrer]. Ved sydlig ende (senere tilbygning) ses tilbygningens gavl at have sat sig så der er opstået revnedannelser på husets langsider hvor tilbygning er sammenbygget med oprindeligt hus, og at gavlen har et vandret knæk, da tagkonstruktionen fastholder gavlen på trods af at murværket under gavl tip-

per ud. I området ved husets nordøstlige hjørne ses der adspredt nogle enkelte små almindelige bevægelsesrevner, som tydeliggøres af at husets er blevet vandskuret og hvidmalet ... Huset er opført efter sædvanlig byggemetode. Dog er sydlig del af tilbygning ikke funderet til bæredygtig fast grund, formodentlig grundet ukomprimeret bund efter omlægning af kloak. Der ses følgeskade af sætning i form af revnedannelse i murværk både udvendigt og indvendigt samt fuge-slip mellem loft og syd gavl. Forholdet har været til stede ved overtagelse ... Der ses også fuge-reparationer i sydlig del efter sætninger på streetview billeder fra 2009 & 2010 ... **Udbedring og økonomi** [funderings- og bygningsrådgiver] skriver følgende vedr. sydlig del: 'Jeg vil derfor forvente, at vi vil kunne opnå tilstrækkelig bæreevne med 3 pæle, til formodentlig 5 á 6 meters dybde. Gavlen er alene 6 meter bred, og vi får således en indbyrdes afstand på disse på knap 3 meter. Jeg vil umiddelbart vurdere at der er tilstrækkelig at sætte disse ved gavlen, da der ikke er tegn på at fundamentet sættet sig hvor tilbygningen rammer den oprindelige gavl.' Læ mur bør fri skæres fra husets murværk, så der i stedet etableres dilatationsfuge til at optage bevægelser. Der vurderes ikke behov for indgreb/udbedring i forbindelse med nordøst hjørne og gulve ved den sydlige del. Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): Nedramning af 3 pæle og fastgørelse til sokkel med konsoller: 60 – 75.000 kr. inkl. moms (oplyst [entreprenør2]) Efterfølgende mur reparationer af revner og etablering dilatation: anslået 20.000 kr. inkl. moms".

Det fremgår af revideret geoteknisk undersøgelsesrapport af 30/1 2024 fra geotekniker/ingeniør indhentet af selskabet, at "siden bygningens opførelse kan der være sket en omlejring af de trufne fyldaflejringer som følge af for dårlig komprimering eller at der er sket et svind/en forvitring muldet i fyldet. Dette kan have udløst latente spændinger, og dermed foranledige sætninger med revner til følge. **Fremtidige sætninger** Vi gør opmærksom på, at der kan forekomme sætninger fra svind, som allerede er overstået, men som endnu ikke har resulteret i sætninger. **Udbedring** Ud fra jordbundsforholdene vurderes det mest hensigtsmæssigt, at efterfunderingen af de eksisterende fundamenter stående på muldet sandfyld, udføres ved sektionsvis understøbning. Understøbningen skal udføres sektionsvis i sektioner af maksimalt 1 m ad gangen for at undgå skader på de eksisterende bygninger. Der må gerne støbes flere sektioner samtidigt, dog skal der minimum være 2 sektioner imellem de igangværende understøb-

ninger. Vi anbefaler endvidere, at der ilægges længdearmering i top og bund, svarende til minimumsarmering. Udgravningsniveauet skal fremstå fast og tørt, og herpå skal der foretages udstøbning. Der gøres opmærksomt på, at i forbindelse med understøbningsarbejdet er der risiko for, at der udløses latente spændinger, som vil medføre mindre revner. De latente spændinger kan være aktive i op til 1 - 2 år efter understøbningsarbejdet. For samtlige gulve anbefaler vi ligeledes, at der foretages en sektionsvis udskiftning af samtlige fyld lag ned til overside af de intakte aflejringer. Der udskiftes med rent velkomprimeret sand".

Det fremgår af mail af 30/1 2024 fra funderings- og bygningsrådgiver indhentet af selskabet, at "Hermed fremsendes revideret geoteknisk rapport fra [geotekniker/ingeniør] af d.d. ... Med det konstaterede revnemønster er der en tydelig indikation af, at det specielt er gavlfundamentet der sætter sig, og dermed 'trækker' i facaderne, hvorved revnerne ved vinduespartiet øverst opstår. I rapporten fra [geotekniker/ingeniør] er det foreslået at efter fundering foretages ved understøbning. Af boring B1 ved gavlen fremgår det at der er truffet fyld til ca. 2,5 meter under terræn. Med denne dybde vil gravearbejdet for udførelse af understøbning dog givetvis blive relativt omfattende. Det kunne derfor overvejes om ikke det ville være økonomisk fordelagtigt i stedet at foretage nedpresning/ramning af 3-4 minipæle, for af den vej at bære fundamentet. Da der ved min besigtigelse d. 7. november 2023 ikke umiddelbart var tegn på skader/sætninger i gulvkonstruktionen, i og omkring tilbygningen, ser jeg ikke, på det foreliggende grundlag, behov for opbrydning af gulvene for ekstrarfundering. I forhold til de øvrige 'smårevner' vi registrerer specielt omkring fordøren og det nærtstående hushjørne, mod nordøst, er der ikke noget der for mig indikerer sætninger. Der er således givetvis alene tale om mindre og forventelige materialebevægelser i de malede vandskurede facader. Vedhæftet finder du er uddrag af byggesagsarkivet omkring kloakforholdene. Af sidste side fremgår oplysningerne om det omlagte kloakanlæg".

Det fremgår af selskabets mail af 29/2 2024 til klagerne, at "Jeg har revurderet din sag, efter [taksator] har besigtiget din ejendom og der er lavet geotekniske undersøgelser. Der skal derfor ses bort fra tidligere vurdering og det dækningstilsagn der er givet. Ud fra undersøgelsesrappor-

ten fra [geotekniker/ingeniør] kan det konstateres, at årsagen til revnedannelserne skyldes utilstrækkelig fundering som, er gældende for revnedannelser ved syd gavl. Ejendommen er opført 1960 og sydlig tilbygning er fra 1975, hvor ejendommen er opført efter sædvanlig byggemetode, dog er den sydlige del af tilbygningen ikke funderet til bæredygtig fast grund, dette skyldes formegentlig u komprimeret bund efter omlægning af kloak. Der ses følgeskader som udgør revnedannelse i murværk både udvendigt og indvendigt samt fugeslip mellem loft og syd gavl. Mod syd ses tilbygningens gavl at have sat sig, hvor der er opstået revne-dannelser på husets langsider der hvor tilbygning er sammenbygget med det oprindelige hus. Gavlen har et vandret knæk, da tagkonstruktionen fastholder gavlen på trods af at murværket under gavl tipper ud. Det bemærkes i forbindelse med ombygningen, at tagfladen er ændret fra eternittag til pap tag på tagkrydsfiner plader. Skivevirkningen i taget vurderes derfor at være tilstrækkelig, og væsentlig bedre end den oprindelige konstruktion, modsat vurderingen i indsendte rapport fra [bygningskonstruktør/tømrer]. De konstaterede forhold vedrørende utilstrækkelig fundering udgør en dækningsberettiget skade som er omfattet af ejerskifteforsikringen. Udbedring består i: Nedramning af 3 pæle og fastgørelse til sokkel med konsoller. Læ mur bør fri skæres fra husets murværk, så der i stedet etableres dilatationsfuge til at optage bevægelser. Efterfølgende mur reparationer af revner som skyldes den utilstrækkelige fundering. Det vurderes at der ikke er behov for indgreb/udbedring i forbindelse med gulve ved den sydlige del, hvorfor dette ikke er en del af udbedringen. Til brug for erstatningsopgørelsen skal jeg venligst anmode dig om at indhente et udspecificeret tilbud på anviste udbedring. Det anbefales ikke at igangsætte arbejdet førend tilbud er godkendt af ejerskifteforsikringen. Dertil gøres opmærksom på at der ved erstatningens udbetaling sker fradrag af selvrisko på 5.000 kr. I relation til indhentelse af tilbud kan vi henvise til [entre-prenør2] som har erfaring med at udføre denne type opgaver. Dette er selvfølgelig valgfrit. For så vidt angår området ved husets nordøstlige hjørne ses der adspredt nogle enkelte små almindelige bevægelsesrevner, som tydeliggøres af at husets er blevet vand-skuret og hvidmalet. Dette udgør ikke en skade da der er tale om helt almindelige bevægelsesrevner, og revnerne er tillige anmærket i tilstandsrapporten under pkt. 1. Hvilket ikke omfattes forsikringens dækning. Se betingelsernes pkt. 4.1".

Det fremgår af mail af 11/4 2024 fra bygningskonstruktør/tømrer indhentet af klagerne, at "På baggrund af den geotekniske rapport er vi enige i, at understøbning, som foreskrevet af geoteknikeren, er den rigtige løsning. Dette er relativt ligetil, da arbejdsprocessen er beskrevet af geoteknikeren, ligesom de skal tilkaldes ved udgravning for at besigtige hvornår man rammer bæredygtig bund. Vi er derimod ikke enige i, at nedramning af 3 pæle med konsoller er den rigtige løsning, og såfremt dette skal udføres, så kan det ikke laves uden yderlige projektering. Det er ikke 'bare' at banke 3 pæle ned og skrue dem fast i eksisterende fundament. - Første skal der beregnes hvor meget hver pæl skal kunne optage af laster. Dette gøres ved at beregne alle de laster der kommer ned i facaden. - Derefter skal der beregnes en bjælke der skal hvile af på pælene, for at det kan bære eksisterende fundament. Eksisterende fundament er ikke armeret som en bjælke, og ved at fastgøre det til 3 punkter, skal det regnes/dimensioneres som bjælke i stedet for fundament. En bjælke skal bære sig selv og de laster den påføres mellem pælene, mens et fundament regnes som fuldt understøttet - Der er ikke taget højde for fundamentene fra oprindelig bygning og ud til gavlen. Disse skal også understøttes, og ikke kun selve gavlfundamentet. - Der er ikke indarbejdet hvad der skal foretages af tiltag for at hindre terrændækket i tilbygningen i at sætte sig yderligere".

Det fremgår af tilbud af 23/10 2024 på "**Udbedring af sætningsskader**" fra entreprenør1 indhentet af klagerne, at: "**Udbedring af gulv i stue/køkkenalrum: Kr. 225000 excl. Moms.** • Afmontering af køkken samt opbevaring af køkken på lager. • Afmontering af trægulv inkl. Underlag og lister. • Op bankning af betongulv i tilbygning • Støbe nyt gulv i tilbygning samt flyde spartle hele gulvet i køkkenalrum og stue • Montere trægulv inkl. Underlag og lister. **Udbedring af loft i tilbygning: Kr. 25000 excl. Moms.** • Loft i tilbygning og et stykke ind i køkken/alrum afmonteres. • Forskalling oprettes og eksisterende loft genmonteres. **Understøbning af sokkel i tilbygning: Kr. 162700 excl. Moms.** • Understøbning af sokkel jævnfør beskrivelse fra geotekniker. • Da gulv i tilbygning er taget op, kan understøtningen gøres indefra. • Udenfor pris er inspektion samt godkendelse af støbearbejde. **Udbedring afrevne ved vinduespartier på terrasse: Kr. 75000 excl. Moms.** • Understøtning af heb jern over vinduer, foretages ved at ligge et stykke tømmer igennem muren med en soldat på hver side. • Nedbrydning af for og bagmur i

Ankenævnet for Forsikring

28.

102647

siden af partiet. • Bjælke understøttes og der mures op igen. • Vandskuring samt maling af murværk **Gavl mod Syd: Kr. 50000 excl. Moms.** • Nedbrydning underbeklædning på gavl. • Nedbrydning af mursten ned til overlægger på vindue. • Opmuring af både bagmur og formur for bedre stabilitet. • Vandskuring samt maling af murværk. • Montering af eksisterende underbeklædning. **Øvrige små revnedannelser på hus: Kr. 30000 excl. Moms.** • Ud kradsning af fuger. • Ilægning af jern i fuger. • Op fugning af sten. • Vandskuring samt maling af murværk. **Forbehold:** • Det anbefales at der laves ingeniør beregninger samt beskrivelser af de enkelte arbejder, inden opstart. Eventuel murer - maler og el-arbejde på tilstødende bygningsdele er ikke medregnet ... **I alt inkl. moms kr. 709.625,00".**

Klagerne har derudover fremlagt tilbud af 11/4 2025 fra entreprenør3.

Det fremgår af selskabets brev af 11/6 2025 til nævnet, at klagerne "har indbragt sagen for Ankenævnet efter selskabets dækningstilsagn, men inden sagen er blevet færdigbehandlet og opgjort af Dansk Boligforsikring. Dansk Boligforsikring færdigbehandler selvsagt gerne sagen, men det forudsætter naturligvis, at klager tillader dette, således at sagen sætte i bero hos Ankenævnet imens. I så fald vil Dansk Boligforsikring færdiggøre projekteringen og på den baggrund indhente tilbud, hvilket i øvrigt er i overensstemmelse med notatet for selve jordbundsprøverne (bilag 4, s. 4), som danner grundlag for den geotekniske vurdering (bilag F). Hvis klager omvendt fastholder sit krav omkring udbedringsmetoden og -omfanget, uden at indvillige i en afklaring af, hvad der er teknisk muligt og tilstrækkeligt, er Dansk Boligforsikring naturligvis indforstået med, at klager lader sagen fortsætte med henblik på Ankenævnets afgørelse på det foreliggende grundlag".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at "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 ... Dækningen er betinget af: - at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og - at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden ... 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 bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klagerne at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Sætning gavl mod syd (tilbygning)

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne på det foreliggende grundlag ikke har godtgjort, at udbedring af de aktuelle sætningsproblemer med minimale udgifter er utilstrækkelig løsning. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet, i overensstemmelse med det anførte i brev til nævnet af 11/6 2025, er berettiget til at arbejde videre med en minimaleløsning som udbedringsmetode af sætningsskaderne mod syd, således at selskabet færdiggør projekteringen og på den baggrund indhente konkret udbedringstilbud.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at efterfundering med minimale udgifter efter nævnets opfattelse er en anerkendt udbedringsmetode, som efter det oplyste er væsentligt billigere end sektionsvis understøbning.

Ankenævnet *for* Forsikring

30.

102647

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets funderings- og bygningsrådgiver har foreslået efterfundering med minipæle, og at selskabets taksator har vurderet, at der vil kunne opnås "tilstrækkelig bæreevne med 3 pæle, til formodentlig 5 á 6 meters dybde".

Nævnet bemærker desuden, at selskabet senest ved brev af 11/6 2025 til nævnet har tilbudt klagerne, at "sørge for en nærmere afklaring af, hvad der er teknisk muligt og tilstrækkeligt".

Overfladebehandlede facader (mod øst)

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved facader mod øst, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator har vurderet, at der er tale om sædvanlige bevægelser, "som tydeliggøres af at husets er blevet vandskuret og hvidmalet".

Nævnet bemærker videre, at det fremgår af tilstandsrapport af 26/5 2021 vedrørende "Beboelse – ydervægge" med karakteren "Gråt Hus", at "Der er enkelt mindre trappeformet revnedannelser i murværk mod øst og over læmur mod syd og reparerede revnedannelser mod øst og nord og syd. Risiko: Revner er små, og det skønnes, at der ikke er nogen risiko. De reparerede revnedannelser kan komme igen".

Terræn-/og gulvkonstruktion

Nævnet finder, at klagerne på det foreliggende grundlag ikke har fremlagt oplysninger, der godtgør, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens terræn-/og gulvkonstruktion, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets funderings- og bygningsrådgiver har vurderet, at der "ikke umiddelbart var tegn på skader/sætninger i gulvkonstruktionen, i og omkring tilbygningen".

Nævnet bemærker dertil, at selskabet har oplyst, at "gulvene ikke har været et tema, hverken i forbindelse med skadeanmeldelsen, besigtigelserne eller under sagens behandling. Konsulenterne har ikke bemærket eller fået forvist nogen skader ved gulvene".

Nævnet bemærker også, at selskabet har tilkendegivet, at "Såfremt klager fastholder sit krav omkring dækning af ny terræn/gulvkonstruktion, vil DBF gerne have mulighed foretage undersøgel-se, for at kunne tage konkret stilling til, hvorvidt der er grundlag for nogen dækning i forhold til gulvkonstruktionen".

Nævnet bemærker desuden, at det fremgår af tilstandsrapport af 26/5 2021 vedrørende "Beboelse – Stueplan – Hele stueplan" med karakteren "Gråt Hus", at "Trægulv fjedrer og er partielt eftergivende ved belastning. Risiko: Forholdet vurderes af mindre betydning".

Lofter

Nævnet bemærker, at selskabet har meddelt dækningstilsagn til udskiftning af fugen mellem troldtektloftet og gavlvæggen mod syd.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der derudover på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens lofter, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader ved loft i ejendommens tilbygning. Nævnet bemærker i den forbindelse, at klagerne ses at være baseret på entreprenør1's tilbud af 23/10 2024, der efter det oplyste er udarbejdet på baggrund på geoteknisk undersøgelsesrapport af 30/1 2024, som ikke beskriver skader ved ejendommens lofter.

Facaden ved terrassen mod vest

Nævnet bemærker, at selskabet har meddelt dækningstilsagn til udbedring af dette forhold, og at udbedringen vil bestå i, at "Murværket under bjælke i vindueshullet skal mures om og der lægger to vederlags plader med to stk. murerpap imellem så bjælken kan bevæge sig uden at påvirke murværket. Dette kan udføres ved at Jøkke = 4x4 træ stolpe".

Ankenævnet for Forsikring

33.

102647

Nævnet finder, at selskabet skal have mulighed for at indhente kontrolpris i forbindelse med, at selskabet arbejder videre med minipæleløsningen, jf. ovenfor.

Nævnet har henset til, at selskabets besigtigelseskonsulent har estimeret udbedringsomkostningen til 50.000 kr. inkl. moms, mens klagerens entreprenør¹ har vurderet udbedringsomkostningen til 97.750 kr. inkl. moms.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck