

Ankenævnet for Forsikring

Den 6. august 2025 blev i sag nr. 102770:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Privatsikring
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har 10-årig ejerskifteforsikring med basis-dækning. I klageskema af 16/12 2024 har klagernes advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

1. Sagsforløb:

I 2018 erhvervede forsikringstager/klager, ... , ejendommen beliggende ..., med en overtagelsesdag den 15.08.2018 (Bilag 1 - Købsaftale for ..., af 15.05.2018).

[Adressen] er en ejendom, som blev opført i 1973, og i forbindelse med ejendomshandlen modtog [klagerne] tilstandsrapport ... af 26.03.2018 (bilag 2). [Klagerne] tegnede en 10-årig ejerskifteforsikring med policenr. ... ved Forsikringsselskabet Privatsikring A/S (bilag 3).

Det fremgår af tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige havde bemærkninger til revner i murværk og revner i sokkel karakteriseret som mindre alvorlige skader uden indflydelse på bygningsdelen eller bygningens konstruktion (K1).

Derudover bemærkede den bygningssagkyndige, at der var gulv- og vægbeklædning med mangelfuld vedhæftning i vådrum karakteriseret som kritiske skader, der vil medføre funktionssigt (K3). Desuden bemærkede den bygningssagkyndige gulvbelægning med mangelfuld vedhæftning i entré, bryggers og køkken som mindre alvorlig skade (K1).

Efter overtagelsesdagen den 15.08.2018 fjernede [klagerne] det eksisterende klikgulv og etablerede et nyt klikgulv i ejendommen. I den forbindelse behandlede Privatsikring en skadesanmeldelse afgang dækningstilsagn til sætningsrevner i ejendommen, som blev udbedret.

I løbet af foråret 2023 oplevede [klagerne] ujævnheder ved ejendommens gulve og høj luftfugtighed i hele huset. [Klagerne] kontaktede derfor en håndværker med hensyn til undersøgelse af

gulvenes ... ujævnheder, men håndværkeren påpegede, at ujævnhederne ikke skyldtes klikgulvene, men derimod den underliggende gulvkonstruktion. På baggrund af håndværkerens konstateringer fik [klagerne] forholdene besigtiget af [byggerådgiver] den 31.07.2023.

[Byggerådgiveren] udarbejdede på baggrund af besigtigelsen en fugt- og byggeteknisk gennemgang (bilag 4), hvori der blev konstateret en række lunger, nedsunkne gulvoverflader og revner/krakeleringer i gulvene. Derudover blev der ved undersøgelsen konstateret revner i murværk, revner i klinker på vægge samt ujævnheder og buede vægge i huset. Gulvene i huset var generelt sunket, som det også var tilfældet med det omkringliggende terræn.

Den 09.08.2023 anmeldte [klagerne] skaderne til Privatsikring (bilag 5).

Først den 27.10.2023 foretog Privatsikring en besigtigelse af ejendommen, hvor Privatsikring foretog en overfladisk og visuel gennemgang, hvorefter Privatsikring mundtligt afviste samtlige skadesforhold uden at foretage nærmere undersøgelser, dog med lovning om en efterfølgende skriftlig tilbagemelding.

[Klagerne] modtog ikke nogen efterfølgende skriftlig tilbagemelding, men måtte gentagende gange rykke Privatsikring for et svar.

I den efterfølgende periode fik [klagerne] både ejendommen besigtiget af [kloakfirma], en VVS'er og Fjernvarme ..., ligesom [kloak og entreprenørfirma] besigtigede ejendommen den 06.03.2024 og 07.03.2024.

Den 10.03.2024 sendte [kloak og entreprenørfirma] en e-mail (bilag 6), hvori de beskrev, at der under fundamentet var ren mosejord, ligesom der manglede et kapillarbrydende lag under hele huset. Huset skulle derfor pilotes til fast bund, gulvene skulle op og nye gulve genstøbes.

Den 19.03.2024 antog [klagerne] advokat til gennemgang af sagen og efterfølgende rådgivning.

Den 06.05.2024 sendte Privatsikring endelig en skriftlig meddelelse med deres afgørelse om afvisning af skadesanmeldelsen (bilag 7).

Den 24.06.2024 klagede [klagerne] advokat til Privatsikrings klageafdeling (bilag 8), hvortil bilag 4 og Den 28.06.2024 svarede Privatsikring på klagen, hvori de fastholdt afvisningen af dækning (bilag 9).

Den 11.09.2024 blev Privatsikring orienteret om, at [klagerne] havde rekvireret geotekniske undersøgelser på ejendommen, som Privatsikring blev inviteret til at deltage i, såfremt de ønskede det. Den 13.09.2024 meddelte Privatsikring, at de ikke ønskede at deltage (bilag 10).

Den 17.09.2024 og 19.09.2024 blev ejendommen undersøgt af [geoteknisk firma]. På baggrund af borer og prøvegravninger udarbejdede [firmaet] en geoteknisk rapport med bilag 1 og 2 af 01.11.2024 (bilag 11).

På baggrund af undersøgelsesresultater var det vurderingen i bilag 11, at det udvendige niveau viste skævheder, som netop holder sig inden for normale byggetolerancer for opførelses-tidspunktet og det indvendige niveau viste skævheder op til 32 mm, hvilket er større end

normalt. Derudover blev der registreret jordlag af tørvegytje (mosejord) i boring 1 og 2, hvilket er stærkt sætningsgivende jordlag og at disse aflejringer af tørvegytje (mosejord) hører til de mest sætningsgivende aflejringer i Danmark. Desuden blev det vurderet, at årsagen til de indvendige skævheder, skader på gulvene og skader på indvendige vægge er sætninger af sandfylden, som fra opførelsen ikke har været tilstrækkeligt komprimeret især i dybden. Det bemærkes til vurderingerne, at det er vanskeligt at fastlægge størrelsen af fremtidige sætninger for løstlejret (utilstrækkeligt komprimeret) sandfyld, men især derfra kommende vibrationer, som det overstiger det sædvanlige vibrationsniveau fra f.eks. vejtrafik vil kunne give anledning til yderligere sammentrykning af sandfylden og dermed sætninger af gulve og indvendige vægge. Ekstraordinære udefrakommende vibrationer kunne f.eks. være vibrationer i forbindelse med komprimeringsarbejder ved renovering af vejarealer og udskiftning af kloakker tæt ved huset. Det blev også skønnet, at hvis fremtidige vibrationer ikke overstiger det nuværende niveau, vil fremtidige sætninger blive små og formentlig ikke overstige ca. halvdelen af de nuværende opståede indvendige sætninger. Ved en kraftig vibrationspåvirkning af huset er det dog ikke utænkeligt, at de nuværende sætninger kan fordobles.

Konklusionen i bilag 11 var, at sætningerne og de deraf følgende skævheder og skader på gulve og indvendige vægge skyldes udførelsesfejl på opførelsestidspunktet ved utilstrækkelig komprimering af sandfylden. Skal udførelsesfejlen afhjælpes vil det være nødvendigt at komprimere sandfylden. Det vil kræve, at gulvet og indvendige vægge fjernes og der etableres grundvandssænkning ved hjælp af sugespider, hvorefter sandfylden kan opgraves og genindbygges i lag af ca. 0,3 m under komprimering.

Den 12.11.2024 modtog Privatsikring bilag 11 fra [klagerne] advokat.

Ejendommen på ... er placeret tæt på andre boliger og vejstrækninger mod syd, vest og nord (bilag 12).

Udgifter til bistand:

I forbindelse med den udenretlige opgørelse og fremsættelse af kravet mod Privatsikring har [klagerne] haft en række udgifter til teknisk- og juridisk bistand.

Udgifterne til teknisk bistand udgør i alt et beløb på 9.628,13 kr. inkl. moms (bilag 13).

Udgifterne til advokatbistand i perioden 19.03.2024 - 12.11.2024 (tidsforbrug: 17 timer 10 min) udgør i alt et beløb på 35.125 kr. inkl. moms (bilag 14).

2. Juridiske synspunkter:

De anmeldte skader forbundet med fundamentet, gulve og indvendige vægge er dækningsberettiget i overensstemmelse med ejerskifteforsikringen og de tilhørende forsikringsbetingelser i bilag 3.

Årsagen til sætningerne og følgeskaderne i form af skævhederne samt påvirkningen af indvendige vægge og gulve er udførelsesfejl på opførelsestidspunkt, da sandfylden til husets fundament ikke er tilstrækkeligt komprimeret. [Klagerne] har således godtgjort ved bilag 4, 6 og i særdeleshed den geotekniske rapport i bilag 11, at skaderne har sin oprindelse ved opførelsen og var tilstede inden udarbejdelsen af tilstandsrapporten i bilag 2 den 26.03.2018 og overtagelsesdagen den 15.08.2018. Skaderne på sandfylden i fundamentet, de indvendige skævheder, vægge og gulve er

utvivlsomt dele af bygningen og således omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 2, jf. bilag 3.

Skaderne kan ikke henledes til at være sædvanlige for en hustype af den pågældende art eller undtaget forsikringsdækning som følge af bemærkninger i tilstandsrapporten i bilag 2. Bilag 2 nævner revner i murværk og sokkel samt mangelfuld vedhæftning i en række rum, men disse skader var vurderet med K1, som dengang var karakteriseret som mindre alvorlige skader uden indflydelse på bygningsdelen eller bygningens konstruktion, ligesom mangelfuld vedhæftning i vådrum var vurderet med K3 som følge af placeringen i vådrum.

Disse skadesbemærkninger i bilag 2 kan ikke betegnes som værende beskrivende for, at hele løbende sætter sig og ikke har tilstrækkelig komprimeret sandfyld som indvendigt fundament grundet udførelsesfejl ved opførelsen.

Faktum i sagen er, at de geotekniske undersøgelser i bilag 11 fastlægger, at sætningerne skyldes udførelsesfejl ved utilstrækkelig komprimering af sandfylden. Fremtidige sætninger er ifølge bilag 11 vanskelige at fastlægge, men især udefrakommende vibrationer (f.eks. komprimeringsarbejder ved renovering af vejarealer og udskiftning af kloakker tæt på huset), som overstiger det sædvanlige vibrationsniveau (f.eks. vejtrafik) kan give anledning til yderligere sammentrykning og sætninger af gulve og indvendige vægge. På trods af vanskeligheden ved at fastlægge fremtidige sætninger, er det ikke utænkeligt, at de nuværende sætninger fordobles ved kraftig vibrationspåvirkning, jf. bilag 11.

Skadesbegrebet for ejerskifteforsikringer følger af bilag 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

De anmeldte forhold er skader i skadesbegrebets forstand, idet den utilstrækkelige komprimering af sandfylden, sætningerne, skævheder og skader på indvendige gulve samt vægge er aktuelle og har karakter af deformering, svækkelse, revnedannelse og ødelæggelse, jf. bilag 1, nr. 2, litra c.

Det er samtidig utvivlsomt godtgjort ved bilag 11, at skaderne medfører væsentlig nedsættelse af husets brugbarhed og værdi. Huset vil løbende sætte sig, blot der er sædvanlige udefrakommende vibrationer, og de hidtidige sætninger vil ikke utænkeligt fordobles, hvis der er tale om kraftige ekstraordinære vibrationer.

Det der betegnes som kraftige ekstraordinære vibrationer, f.eks. ved renovering af vejarealer og udskiftning af kloakker, er på ingen måder utænkeligt. [Ejendommen] er placeret tæt på den store befærdede vej, ..., mod syd og villavej mod vest og nord, jf. bilag 12. Hele området er præget af boliger, hvor der til enhver tid kan ske renovering med mindre eller større pladevibratører ved anlægsarbejder på have/indkørsler, fundering/piloting ved husbyggeri eller omlægning af de adskillige forsyningsledninger, herunder kloakker, som er etableret under terræn i området som følge af boligområdets karakter.

Huset vil løbende synke og sætte sig, så fremtidige renoveringer er formålsløse, da vibrationer i nærområdet kan resultere i brud på nye fliser og beklædninger, som der måtte ønskes eller være nødvendige på [adressen] - vibrationer og påvirkninger fra nærområdet, som [klagerne] eller en senere ejer på ingen måde er herre over eller kan forebygge, medmindre skaderne udbedres.

Skadernes tilstedeværelse sætter samtidig en række begrænsninger på, hvilke anlægsarbejder, der overhovedet kan foretages eller kan foretages rentabelt på ejendommen (indkørsel, fliser eller byggeri), når der skal tages højde for, at huset ikke kan tåle kraftige vibrationer.

Skaderne har som minimum den betydning, at huset væsentligt er faldet i markedsværdi, hvis altså huset overhovedet kan sælges med de pågældende skader og funderingsforhold.

Privatsikring skal dække [klagerens] udgifter til teknisk bistand med 9.628,13 kr., da disse har været afholdt til byggeteknisk vurdering af huset og fundamentet, og udgifter til juridisk bistand med 35.125 kr., da juridisk assistance har været nødvendig for overhovedet at kunne få en skriftlig afgørelse i første omgang og få kompetent rådgivning om fremgangsmåden med bevissikring og dækningsomfanget af ejerskifteforsikringen. Udgifterne har været nødvendige for fremsættelse og opgørelse af kravet, hvormed de skal dækkes af Privatsikring som nødvendige for at undersøge omfanget af skaderne og godtgøre disse som dækningsberettigede, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Sammenfattende bemærkes det, at skaderne er dækningsberettigede, da forholdene er aktuelle skader på beboelsesbygningen, der nedsætter værdien og brugbarheden nævneværdigt. Skaderne er ikke undtaget forsikringsdækningen som følge af forhåndskendskab eller tilstandsrapportens indhold i bilag 2, ligesom skaderne ikke er sædvanligt for et hus af den pågældende alder og art, da den utilstrækkelige komprimering af sandfylden var utilstrækkelig selv ved opførelsestidspunktet, jf. bilag 11.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

...

Privatsikring skal anerkende, at den utilstrækkelige komprimering af sandfylden i ejendommens fundament samt følgerne på gulve og indvendige vægge er dækningsberettigede skader og yde dækning til udbedring med komprimering af sandfylden ved fjernelse af gulve og indvendige vægge,

etablere grundvandssænkning, opgravning samt indbygning af sandfylden i lag af ca. 0,3 m under komprimering i overensstemmelse med bilag 11.

Derudover skal Privatsikring dække udgifterne til teknisk bistand med 25.603,13 kr. og juridisk bistand med 35.125 kr."

Selskabet har den 27/1 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det fremgår af klagen, at der klages over, at Privatsikring har afvist dækning for klagers anmeldelse vedrørende ujævnheder i gulvet i huset.

Efter gennemgang af klagen fastholder Privatsikring, at klageren, jf. forsikringsbetingelserne, ikke er berettiget til dækning på ejerskifteforsikringen for den anmeldte skade.

Sagens forløb

Selskabet henviser til klagerens sagsfremstilling og de fremlagte bilag. Selskabet skal dog supplere med følgende bemærkninger:

Klager er omfattet af en ejerskifteforsikring med basisdækning gældende fra den 15. august 2018. Police med tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager i bilag 3.

Selskabet modtog skriftlig anmeldelse fra klager den 9. august 2023 om, at en håndværker havde påpeget flere ujævnheder i husets gulve og at huset derfor var blevet tilset af [byggerådgiver], som havde konstateret følgende 3 forhold:

1. Sunket gulve i hele huset
2. Væg mellem børneværelse og badeværelse buer
3. Sætningsskade på gæstetoilet og ydermur

De fremsendte billeder af forholdene er fremlagt som bilag A, og skadesanmeldelsen er fremlagt af klager i bilag 5.

Selskabets taksator foretog besigtigelse hos klager den 27. oktober 2023. Ved besigtigelsen blev følgende 5 forhold gennemgået:

1. Væg mellem bad og værelse
2. Revnet vægflise (lille bad)
3. Skæve gulve (stuen)
4. Revne ved lysning i hoveddør
5. Revne i murværk

Besigtigelsesrapport er fremlagt som bilag B.

Selskabets taksator afviste forholdene mundtligt ved besigtigelsen, idet der ikke kunne konstateres at være tale om forhold af konstruktiv betydning og alene af kosmetisk karakter, som i øvrigt var normalt forekommende set i forhold til ejendommens alder og tilstand. I øvrigt henviste taksator til anmærkningerne i tilstandsrapporten for de enkelte forhold.

Selskabets taksator fremsendte efter anmodning en skriftlig afvisning af forholdene den 6. maj 2024. Der henvises til bilag 8, fremlagt af klager.

Den 24. juni 2024 modtog selskabet en klage fra klagers advokat, hvori der blev gjort gældende, at de konstaterede følgeskader var forårsaget af, at ejendommen ikke var funderet korrekt og at terrændækket var konstrueret fejlagtigt, hvorfor anmærkningerne i tilstandsrapporten var behæftet med væsentlige fejl. Der henvises til bilag 9 fremlagt af klager.

Den 28. juni 2024 besvarede selskabets klageansvarlige klagen og fastholdt afvisningen om dækning for de anmeldte forhold. Der blev lagt vægt på, at forholdene først blev anmeldt 5 år efter overtagelsestidspunktet og at ujævnhederne i gulvene blev opdaget tilfældigt af en håndværker samt at der ikke var konstateret konkrete skader.

Den 11. september 2024 modtog selskabet følgende:

'... Tak for dit brev af 28. juni, som jeg har drøftet med mine klienter. Hverken mine klienter eller jeg er enig i jeres synspunkter, hvorfor der vil blive indgivet klage til Ankenævnet for Forsikring.

Forinden klage til Ankenævnet, vil der dog blive foretaget nærmere geoteknisk undersøgelser af ejendommen ved Da disse undersøgelser er relevante for sagen, skal I naturligvis have mulighed for at deltage, hvis I ønsker det.

[Geoteknisk firma] foretager undersøgelser på ... Hvis I ønsker at deltage, bedes I meddele det skriftligt direkte til min klient, ..., tirsdag d. 17. september 2024 kl. 09:00.'

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

102770

Ankenævnet for Forsikring

8.

102770

Den 13. september 2024 besvarede selskabet følgende:

'... Tak for din mail jf. nedenstående. Vi kommer ikke til at deltage ved selve undersøgelsen, men vi vil da meget gerne have tilsendt en kopi af den efterfølgende rapport fra firmaet, så vi ligeledes kan komme med vores vurdering ud fra denne. På forhånd tak. Med venlig hilsen ... Fagkonsulent'

Den 12. november 2024 modtog selskabet den geotekniske rapport fra klagers advokat, hvori der blev oplyst, at klager på baggrund af rapporten ville gå i Ankenævnet med sagen.

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelserne

...

Selskabet fastholder sin vurdering

Privatsikring skal over for Ankenævnet for Forsikring fastholde, at der ikke er forsikringsdækning på ejerskifteforsikringen for det af klageren anmeldte forhold.

Selskabet skal overordnet gøre gældende, at det er klageren, der efter almindelige forsikringsretlige

principper, har bevisbyrden for at påvise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. august 2018 var forhold ved bygningen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade.

Det er selskabets opfattelse, at denne bevisbyrde ikke er løftet.

I tilstandsrapporten er anmærket følgende forhold:

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel	K1	Sokkelpuds og sokkelfremspring er huset rundt med revner og svindrevner, bl.a. ved hoveddør og mod vest. Note: Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel.
------------	----	--

4.3 Udvendige trapper	K1	Klinker på hoved og bryggersdørstrappe er med afskalninger og med mangelfuld vedhæftning. Note: Skaden er af mindre omfang.
-----------------------	----	--

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i og uden for brusenichen. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.
---------------------------------	----	--

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Vægbeklædning er i områder med mangelfuld vedhæftning på toilet og badeværelse. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.
--------------------------------	----	---

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger	K1	Gulvbelægningen har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i entreen og
-----------------	----	--

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:
bryggers.

Note: Der er kun konstateret enkelte klinker og områder med mangelfuld vedhæftning og forholdet er uden betydning for gulvets funktion.

8. Indervægge/skillevægge

8.2 Vægbeklædninger

K1

Der er fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bryggers og køkken.
Note: Der er tale om enkelte fliser, men fugerne er intakte.

Selskabet bemærker, at flere af de af klageren anmeldte forhold til selskabet er anmærket i tilstandsrapporten som er udarbejdet i marts 2018.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 6.1 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, og at 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.

Ved besigtigelsen blev der fremvist 5 forskellige forhold, hvoraf 4 af forholdene var anmærket i tilstandsrapporten. Disse forhold vil derfor ikke blive behandlet yderligere, jf. bilag 8 og 10.

Klagers advokat har gjort gældende, at der er tale om utilstrækkelig komprimering af sandfylden i ejendommens fundament som har forårsaget følgerne på gulve og indvendige vægge, som skal udbedres i form af komprimering af sandfylden ved fjernelse af gulve og indvendige vægge, for derefter at etablere grundvandssækning, opgravning og indbygning af sandfylden i lag af ca. 0,3 m under komprimering.

Selskabet bemærker, at terrændækket er opført med singels/ral/grus som kapillarbrydende lag, som er sædvanligt for den byggemetode man anvendte i 1973. Det er derfor helt naturligt, at der vil opstå forskelle og evt. revner i fliser som ligger på både sokkel og terrændæk.

Ved selskabets besigtigelse kunne der ikke konstateres unormale skævheder eller lunger i husets gulve af nævneværdig betydning for husets brugbarhed.

Selskabet har gennemgået den udarbejdede geotekniske rapport med taksator, jf. bilag 12.

Selskabet bemærker, at der i henhold til den geotekniske undersøgelse er en samlet afvigelse fra opunktet til den største lunke på 32mm, dette ses over en afstand på ca. 8.7m fra dørtrin til stue og til midt i værelse mod øst.

Følgende målinger er blevet foretaget:

Værelse mod øst, afvigelse lokalt 7 mm

Gang, afvigelse lokalt 13 mm over ca. 5,5m.

Værelse mod nordøst, ingen afvigelse

Værelse mod vest, afvigelse lokalt 17 mm fra 0-punkt over ca. 5m.

Stue, afvigelse lokalt 17 mm fra 0-punkt over ca. 7m.

I de enkelte rum er der ikke konstateret nævneværdige sætninger eller niveauforskelle som ikke er normale i ejendomme af denne type opført efter datidens byggeskik, hvor slidlaget i de enkelte rum er udlagt manuelt via håndkraft, hvorfor der typisk opstår mindre niveauforskelle i de enkelte rum.

Der er således ikke påvist nogle sætningsrevner eller øvrige tegn på sætningsskader på baggrund af en mindre bevægelse i terrændækkets opbygning, som formentlig er pågået kort tid efter opførelsen i 1973. Forholdet afviger derfor ikke væsentlig fra lignende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelses stand.

Selskabet bemærker i øvrigt, at klager først konstaterede forholdene omkring husets gulvbelægning

knap 5 år efter overtagelsestidspunktet ved at en håndværker tilfældigvis bemærkede dette. Der er således ingen oplysninger om, at der skulle have været skader på gulvet eller at brugbarheden af gulvet i øvrigt skulle have været nedsat siden overtagelsestidspunktet, hvor klager selv valgte og udskifte det eksisterende klikgulv til et nyt.

Selskabet er derfor af den opfattelse, at husets underliggende gulvkonstruktion har fungeret tilfredsstillende og at forholdene ikke har haft nævneværdig betydning for husets brugbarhed hverken på overtagelsestidspunktet i 2018 eller nu.

Selskabet skal henvise til en kendelse afsagt af nævnet, AK 99.787, som omhandlede et hus fra 1963, hvor klager anmeldte, at gulvet generelt var sunket 2 cm langs facaden. Nævnet konkluderede, at forholdene ved ejendommens terrændæk eller gulvenes skævhed på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet klager ikke havde påvist, at skævhederne i gulvet på overtagelsestidspunktet påvirkede gulvets brugbarhed, henset til, at forholdet først blev anmeldt mere end 2,5 år efter overtagelsen. Derudover lagde nævnet vægt på, at ejendommen var fra 1963, og at sætninger sædvanligvis aftog over tid, hvorfor der ikke var risiko for, at der ville udestå større restsætninger i terrændækskonstruktionen.

Selskabet fastholder på baggrund af ovenstående, at der på overtagelsestidspunktet for ejendommen den 15. august 2018, ikke har været forhold ved terrændækket eller fundamentet som har medført skader i ejerskifteforsikringens forstand eller en nærliggende risiko for dette, udover det man kan forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten samt husets alder og konstruktion.

Yderligere krav for udgifter til juridisk- og teknisk bistand:

Klagers advokat har gjort gældende, at selskabet skal dække udgifter til teknisk bistand med 9.628,13 kr. og udgifter til juridisk bistand med 35.125 kr.

Selskabet bemærker, at sagens tvist angår byggeteknisk karakter og ikke juridisk karakter, hvilket også kan udledes af klageskriftet, som alene bygger på rapporterne, som både klager og selskabet har indhentet.

Det er selskabets opfattelse, at sagens karakter ikke har nødvendiggjort juridisk bistand, ligesom klagers advokat ikke har bibragt sagen oplysninger, som har medført eller godtgjort, at der er tale om dækningsberettigende forhold.

Det er endvidere selskabets opfattelse, at rapporten fra [byggerådgiver] samt den geotekniske rapport, som klager har fremlagt, ikke afdækker mulige dækningsberettigende forhold, hvorfor udgifterne til rapporterne ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2, jf. bilag 3, s. 12.

Selskabet afviser som følge af ovenstående, at der er forsikringsdækning på det fremsatte krav for udgifterne til henholdsvis juridisk- og teknisk bistand."

Klagernes advokat har i brev af 11/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"SAGENS FAKTISKE OMSTÆNDIGHEDER

Det bestrides, at forholdene blev '(...) opdaget tilfældigt' (1. klagesvar, side 2, afsnit 8). Det er alene Privatsikrings egen opfattelse og konklusion, at forholdene skulle være blevet konstateret ved et tilfælde af en håndværker.

[Klagerne] konstaterede selv, at gulvene i ejendommen var skæve. Det gav herefter [klagerne] anledning til at kontakte en tekniker for en nærmere vurdering af den underliggende årsag til skævhederne. Oprindeligt gik [klagerne] ud fra, at skævhederne skyldtes selve gulvbelægningen, men den pågældende teknikers undersøgelse afdækkede, at årsagen var en anden og burde undersøges nærmere.

Det skal til redegørelsen i klagen supplerende bemærkes, at Privatsikrings behandling og dækning af en skadesanmeldelse efter overtagelsesdagen den 15.08.2018 omhandlede sætningsrevner i flere indvendige vægge.

Skaderne i ejendommen er forsat i udvikling og forværrer ejendommen, idet skaderne forårsager følgeskader på ejendommens indvendige konstruktion.

Forværringen består f.eks. i yderligere nedsunket gulv i boligens sydvestlige værelse. Hertil skadet bemærkes, at boligens sydvestlige værelse efter overtagelse i 2018 blev renoveret.

Udviklingen kan konstateres, idet der er en tydelig afstand mellem loftet og væggen, ligesom der er funktionelle problemer med fysisk at lukke skydelåger i værelsets indbyggede klædeskab, der er monteret på gulvet. Udviklingen i værelset i boligens sydvestlige værelse har ikke tidligere været en anmeldt følgeskade eller konstatering i bilag 2, men er derimod en nyopstået følgeskade af det anmeldte. I den forbindelse fremlægges foto 1-4 af følgeskader i boligens sydvestlige værelse af 29.09.2024 - 02.02.2025 som bilag 16.

Det bemærkes, at følgende er Privatsikrings eget udokumenterede synspunkt: 'Der er således ikke påvist nogle sætningsrevner eller øvrige tegn på sætningsskader på baggrund af en mindre bevægelse i terrændækkets opbygning, som formentlig er pågået kort tid efter opførelsen i 1973.' (1. klagesvar, side 5, afsnit 5).

Synspunktet fremgår ikke nogen steder i bilag 12.

JURIDISKE BEMÆRKNINGER

Det bemærkes, at det har formodningen for sig, at der er en anden, mere betydelig og skjult årsag til skaderne i ejendommen end den umiddelbare og overfladiske konstatering af resultaterne fra de underliggende skader i bilag 2. Det støtter en sådan formodning, at Privatsikring behandlede, anerkendte og dækkede sætningsrevner i op til flere indvendige vægge umiddelbart efter [klagerne] overtagelse den 15.08.2018.

Der er enighed mellem parterne om, at [klagerne] som forsikringstager har bevisbyrden for, at forsikringsbegivenheden er indtrådt og skadesbegrebet opfyldt.

I relation til bevisbyrden for indtræden af forsikringsbegivenheden er der dog ikke tale om nogen streng bevisbyrde og beviskravene er på ingen måde overvældende. Derimod er det påvist, hvis forsikringstageren har sandsynliggjort tilstedeværelsen af skaden og hvorvidt forsikringstagerens forklaring og omstændighederne i øvrigt stemmer overens, jf. Jønsson, Henning & Kjærgaard, Lisbeth. Dansk Forsikringsret, 9. udgave. 2012.

I den forbindelse bemærkes det, at afgørelsen i AK 99.787 ikke har nogen værdi som sammenligningsgrundlag for ankenævnspraksis i relation til nærværende sag. Ankenævnet udtalte netop, at klager i AK 99.787 ikke havde påvist, hvordan skævhederne påvirkede gulvets brugbarhed. Afgørelsen var således ikke udtryk for andet end, at der i den konkrete sag ikke var ført tilstrækkeligt bevis eller dokumentation for en skade fra klagerens side.

Særligt skal det fremhæves, at de tekniske undersøgelser og konstateringer anføres af klager selv i AK 99.787 uden sagkyndige vurderinger som dokumentation.

Nærværende klage adskiller sig konkret og i væsentlig grad sig fra AK 99.787, idet [klagerne] som forsikringstager har påvist og åbenlyst sandsynliggjort tilstedeværelsen og omfanget af de dækningsberettigede skader samt den bagvedliggende årsag i fundamentet ved skriftlig dokumentation i bilag 4, 7 og 12.

Desuden er det yderligere godtgjort af [klagerne], at der foreligger en underliggende skade af nævneværdig og negativ betydning for nedsættelse af bygningens værdi og brugbarhed, som er årsag til følgerne i bilag 2. Det er godtgjort, idet følgeskaderne ikke er ophørt, men fortsat er i udvikling – særligt gør det sig gældende i eksemplet med boligens sydvestlige værelser, der vel at mærke blev renoveret efter ejerskiftet, men hvis fysiske tilstand nu har ændret sig over tid.

Skadesbegrebet er herefter opfyldt i overensstemmelse med forsikringsvilkårenes pkt. 5 i bilag 3."

Selskabet har i brev af 4/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat henviser i sit indlæg til de tidligere dækningsberettigede forhold i 2018 med skadenummer ... omkring sætningsrevner i indvendige vægge. De revner der blev udbedret i forbindelse med denne skade, blev konstateret ved klagers istandsættelse af huset, hvor der blev fjernet tapet i fordelingsgangen.

Her blev der konstateret revnedannelser, hvor der blev givet dækningstilsagn for 2-3 af revnerne, idet de var kraftigere end forventet. Årsagen til revnerne blev vurderet at være forårsaget af normale bevægelser i huset, typisk i forbindelse med vindpåvirkning og opstået kort tid efter husets opførelse.

Selskabet er af den opfattelse, at de revner der blev udbedret for 5 år siden, ikke har sammenhæng med det nu anmeldte forhold og at det derfor ikke er relevant for sagen at henvise til denne skadessag.

Besigtigelsesrapporten med fotos af skaderne fra denne tidligere skadessag kan fremlægges, såfremt nævnet ønsker at få indblik i den tidligere skade, som blev dækket af selskabet.

Klagers advokat har gjort gældende, at der foreligger en underliggende skade af nævneværdig og negativ betydning for nedsættelse af bygningens værdi og brugbarhed, som er årsag til følgerne i bilag 2 og har således fremlagt bilag 16 med foto 1-4 af følgeskader i boligens sydvestlige værelse. Selskabet bemærker, at billederne omkring loftet viser en almindelig svindrevne, som typisk opstår kort tid efter, at man har etableret en ny gipsvæg/loft, jf. foto 3 + 4. En revne i fugen ved gipsloftet, som klager selv har monteret i forbindelse med istandsættelsen af huset efter overtagelsen, kan ikke anses for at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet bemærker endvidere, at billederne omkring gulvet/skydelåger i det indbyggede klædeskab, jf. foto 1 alene viser, at skydelågerne ikke er sat ordentlig på plads, og derudover kan vaterpas med libellen indenfor midten heller ikke anses for at være en skade, jf. foto 2.

Selskabet er derfor fortsat af den opfattelse, at klager ikke har påvist, at der skulle være tale om konkrete følgeskader på baggrund af en mindre bevægelse i terrændækkets opbygning, som formentlig er pågået kort tid efter opførelsen af ejendommen i 1973 og som er tidstypisk for datidens byggeskik.

Selskabet fastholder som følge af ovenstående, at ejendommens underliggende gulvkonstruktion har fungeret tilfredsstillende og at forholdene ikke har haft nævneværdig betydning for husets brugbarhed hverken på overtagelsestidspunktet i 2018 eller nu, udover det kan man forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten samt husets alder og konstruktion."

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

"Som det er angivet i klagen dækkede Privatsikring også skader på huset i 2018 foruden de dækkede skader i 2020, som Privatsikring har nævnt i 2. klagesvar.

I den forbindelse sendte Privatsikring et brev den 04.10.2018, hvori Privatsikring anerkendte nogle større sætningsrevner som skader. Brevet fremlægges supplerende som bilag 17.

I september 2018 havde [klagerne] optaget en række fotos af sætningsrevner flere steder i husets tre soveværelser. Disse fotos fremlægges som bilag 18.

Privatsikring anfører i sit 2. klagesvar (side 1, afsnit 2), at årsagen til revnerne blev vurderet at være forårsaget af normale bevægelser i huset, typisk i forbindelse med vindpåvirkning og opstået kort tid efter husets opførelse.

Den 14.05.2020 sendte Privatsikring en e-mail, hvori de afgav dækningstilsagn til 2-3 revner over døre i husets værelse og badeværelse. Denne e-mail fremlægges som bilag 19.

Privatsikrings postulat om en vurdering af normale bevægelser og vindpåvirkning som årsag er således ikke en vurdering, der nogensinde er fremsendt eller anvendt som begrundelse over for [klagerne].

Ankenævnet for Forsikring

14.

102770

Revnerne i husets værelse og badeværelse var kraftige og en af revner var f.eks. gennemgående mellem rumadskillelsen, hvilket kan konstateres med det blotte øje på fotos af revnerne. Disse fotos fremlægges som bilag 20.

Disse revner befandt sig i overliggerne over rummenes døre. Overliggerne var i overhængende risiko for at falde ned, og det var således ikke muligt at udskifte dørene, da overliggerne ville falde ned, hvis dørene blev fjernet.

Udbedring af skaderne bestod i at indfræse armeringsjern over to døre og montere stålforstærkninger over 2 andre døre.

Det er på ingen måde sandsynligt, at skaderne i 2018 og 2020 – som Privatsikring vel at mærke har dækket under ejerskifteforsikringen – var forårsaget af normale bevægelser i huset, typisk i forbindelse med vindpåvirkning.

Som dokumentation for udviklingen af skaderne i huset fremlægges foto af området over klædeskabet i husets sydvestlige værelse optaget den 01.09.2018 som bilag 21.

Til sammenligning fremlægges et andet foto af samme område over klædeskabet i husets sydvestlige værelse optaget den 14.03.2025 som bilag 22.

I bilag 21 og 22 er der af [klagerne] indsat markeringer af de fremhævede områder."

Det fremgår af selskabets meddelelse af 3/4 2025:

"Selskabet bemærker, at der ud fra de fremsendte billeder ikke kan ses at være påvist, at det tidligere anmeldte forhold omkring revner i husets indvendige vægge har sammenhæng med de forhold, der nu anmeldes omkring terrændækket. I forhold til billederne i henholdsvis bilag 21 og bilag 22 omkring mellemrummet over klædeskabet, ses der ikke entydigt at være tale om samme placering, og det er i øvrigt heller ikke påvist, at dette har direkte sammenhæng med det anmeldte forhold."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 26/3 2018:

**"Boligtype: Enfamilieshus
Hustype: Typehus 1960-1976**

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etagere ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m ²		Udnyttet tagetage m ²	Brutto etageareal m ²	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1973	1	133	0	0	133	0
2	B	Garage/udhus	1980	1	30	0	0	0	0
3	C	Overdækket terrasse	2002	1	18	0	0	0	0
4	D	Udhus/skur	1999	1	16	0	0	0	0

...

A. Beboelse

...

Ankenævnet for Forsikring

15.

102770

4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Sokkelpuds og sokkelfremspring er huset rundt med revner og svindrevner, bl.a. ved hoveddør og mod vest. Note: Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel.
4.3 Udvendige trapper	K1	Klinker på hoved og bryggersdørstrappe er med afskalninger og med mangelfuld vedhæftning. Note: Skaden er af mindre omfang.
...		
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i og uden for brusenichen. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Vægbeklædning er i områder med mangelfuld vedhæftning på toilet og badeværelse. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.
6.4 Gulv afløb	K3	Samlingen mellem afløbsskål og rist i gulv afløb på toilet og badeværelset er ikke tætsluttende. Note: Der er synlig betonkant mellem afløbsskål og rist. Der er risiko for fugtindtrængning i omliggende konstruktioner og følgeskader.
...		
B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.2 Belægninger	K1	Gulvbelægningen har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i entreen og
...		
Bygn.:	Karakter:	Registrering og note: bryggers. Note: Der er kun konstateret enkelte klinker og områder med mangelfuld vedhæftning og forholdet er uden betydning for gulvets funktion.
8. Indervægge/skillevægge		
8.2 Vægbeklædninger	K1	Der er fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bryggers og køkken. Note: Der er tale om enkelte fliser, men fugerne er intakte.

Det fremgår af selskabets brev af 4/10 2018:

"Følgende forhold blev anmeldt:

1. revnede gasbetonbagmure og skillevægge

...

Ad 1. Vedrørende revner i bagmure og indervægge af 7,5 cm gasbeton

Der er mindre revner der er et typisk problem med gasbeton – men der er også 3-4 større revner, hvor elementer er sluppet helt i limninger og hvor der er forskydning.

De mindre revner kan ikke opfattes som en skade i forhold til forsikringens skadekriterie, jvfr. Forsikringsbetingelsernes punkt 5,5.1.

Vedrørende de større skader, henviste konsulenten dig til at kontakt med ... for injeksionering.

Der anerkendes injeksionering, spartling og slibning for de større revner."

Det fremgår af selskabets mail af 14/5 2020:

"Besigtigelsesrapport er gjort synlig på kundesiden

De i rapporten kraftige 2-3 revner over dør til værelse og over dør til badeværelse (incl. Fuge over dørhjørne i badeværelse) anerkendes som dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen, og du bedes derfor indhente reparationstilbud på udbedring af de førnævnte forhold.

Som tidligere nævnt er mindre revner ikke dækket af en ejerskifteforsikring."

Det fremgår af klagerens skadesanmeldelse af 9/8 2023:

"Hvilken dato er skaden sket? 31/07 2023

...

Vi har d. 31. Juli 2023 fået tilset vores bolig af [byggerådgiver], da vi i foråret 2023 har haft besøg af en håndværker som påpeger flere ujævnheder i vores gulve, og henviser os til at få det undersøgt nærmere. Vedhæftet finder I udarbejdet rapport over de skader og fejl konstateret på ejendommen af ... d. 31. Juli 2023, som påviser følgende:

1. Sunket gulve i hele huset
2. Væg mellem børneværelse og badeværelse buer
3. Sætningsskade på gæstetoilet og ydermur."

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk gennemgang indhentet af klagerne af 31/7 2023:

"Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge huset for de problemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer ... oplyst, at de har købt huset for 5 år siden og at der efterfølgende er fundet flere fejl. Der bliver i dag især set på, sætninger i gæste toilet, ujævne gulve i stue, entre og baggang, samt en væg i værelset der buer.

...

Entre

Gulvet i entre er sunket, der er 1 cm. Forskel på de klinker der ligger på sokkel og resten af gulvet.

...

Over 2 m er der en lunke på 10 mm.

Fordør

Der er synlig revne ned langs karm og det trækker ind.

Toilet

Det er i tilstandsrapporten nævnt revnede klinker, men her er der tale om en sætning, der er forskudt plan hen over revnen.

...

Forskel på niveau

....

Stuegulv

Der måles lunke på 3 og 4 mm på gulvet i stuen, tolerancen er 2 mm.

...

Der er en lunke på 4 mm uden for kontor

Bryggers

Der er skader på gulvet og klinker inden for sokkel er sunket.

...

Der ses tydelige skader på gulvet

...

Værelse

Væggen imellem værelse og badeværelse buer

...

Der er en bue på 11 mm målt over 2 m.. der er selvfølgelig. Tilsvarende bule i badeværelse.

...

Facade imod vest

Der er revnedannelse/ sætning under værelses vindue

Indkørsel

Indkørsel ses det tydeligt at jorden er sunket og det oprindelige niveau er på toppen af kloak brønd.

Vurderinger

Det vurderes at gulvene i huset generelt er sunket ind imod midten, da indkørsel også er sunket kan det være at undergrunden ikke har været banket op med sand, eller at det underliggende isoleringsmateriale er sunket sammen, der bør laves hul, evt i gulvet i baggang for at undersøge hvad årsagen er, dette skal selvfølgelig gøres inder der evt. spartles på øvrige gulve.

Vedr. Revne ved fordør er der lavet en dårlig afslutning indv, med lister, der burde være lukket med isolering eller PU skum.

Ydervæggen ved toilettet skal rep. Forstærkes og spartles, således at forskydningen ikke bliver større.

Væggen i værelset buer 1 cm. Og tilsvarende bøjer væggen i badeværelset der ses ingen revnedannelser i fuger eller klinker i badeværelset, den eneste måde at rette væggen op på er at udskifte de elementer der buer.

Sætning i ydervæg imod vest skal udbedres således at der ikke trænger vand ind i fugerne.

Konklusion

Det bør undersøges om undergrunden/isolering under gulve er i orden, dette skal gøres inden der evt. spartles på gulve i andre rum, da det ikke vil hjælpe at spartle hvis gulvet forsat synker.

Da gulvene i huset har større lunke end hvad der kan accepteres, mht. tolerancer skal disse rettes op med spartling og slibning.

Gulve i baggang og entre skal rettes op.

Væg imellem værelse og badeværelse skal rettet op, dvs. de elementer der buer skal udskiftes med nye rette elementer.

Væg i toilettet skal forstærkes og limes.

Ankenævnet for Forsikring

18.

102770

Udv. Væg imod vest skal fuges om hvor der er revnedannelse, evt. ilægning af gummifug."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 27/10 2023:

"Skadedato. 31-07-2023

...

Dækning: ikke dækket

Årsag til afgørelse: Ingen skader."

Det fremgår af brev fra kloakreoveringsfirma af 20/6 2024:

"Forundersøgelser

Vi har fortaget en prøvegravning ved sokkel i indkørsel og konstateret fundament går 70 cm ned og stopper, herunder er der hulrum på op til 10 cm, hvor der så en slags mose jord under og dette er ikke bæredygtigt underlag, sokkel er heller ikke i frostfri dybte som byggereglement forskriver at et fundament skal være min 90cm i jord eller til bæredygtigt underlag."

Det fremgår af mail fra kloak- og entreprenør firma af 10/3 2024:

"Hermed for du lige min vurdering af sagen og hvad jeg anslår der skal laves ved jeres hus 10. marts 2024 kl. 09.21

Vi har grave ned ved bryggers på udvendig side for at se om vi kunne lokalisere det vand der trak ind i kloakken. Det viste sig fundament kun gik ned på 75 cm (hvor byggereglement min 90 cm eller til bæredygtigt underlag). Under fundament var der ca. 10 cm hulrum herunder stod der blankt vand som må anslås at være grundvand.

Jordforhold under fundament er ren mosejord og kan ikke betragtes som bæredygtigt underlag, derfor sætter jeres hus sig og slår revner.

Så lavede vi et hul i det ene værelse, her er der kun 50 mm rockwools bats som var klemt helt sammen til max 20mm og grus neden under som var meget våd (hønsenet brugt som armeringsnet)

Der mangler et kapillarbrydende lag under hele huset (derfor vil i også opleve en højere fugtighed i huset).

Huset skal piloteres til fast bund.

Gulve skal op og der skal lægges et kapillarbrydende lag ud (styrolit) og genstøbning af nye gulve.

Før det sker vil jeres hus ikke stoppe med at sætte sig det bliv kun være og dermed usælgeligt."

Det fremgår af geoteknisk rapport indhentet af klagerne af 1/11 2024:

"1. Baggrund

Huset, ..., som er opført i 1973, har indvendige skævheder og skader. Huset er opført traditionelt med formur af teglsten og bagmur/indvendige vægge af etagehøje letbetonelementer.

Med følgende fokus, som det er efterspurgt af rekvirenten: *'Som vi drøftede, har vi behov for en grundigere undersøgelse af husets tilstand. Konkret ønsker vi en vurdering af husets tilstand ved at undersøge undergrunden, herunder en vurdering af bæreevnen og eventuelle risiko for yderligere sætningsskader.'*

- er der aftalt udført geotekniske undersøgelser i form af boringer og prøvegravninger samt fastlæggelse af husets skævheder ved udførelse af nivellementer.

2. Undersøgelser

Udvendigt til overside af 3. skifte har vi udført et nivellement med det på situationsplanen, bilag 2 anførte resultat.

Indvendigt har vi tillige i udvalgte punkter på gulvet udført et nivellement. Resultatet heraf er tillige gengivet på situationsplanen.

I de på situationsplanen markerede punkter nr. 1-3 har vi udført geotekniske boringer med håndbetjent grej og registreret funderingsforholdene.

I boring nr. 2 har vi efterladt et pejlerør til brug for senere pejling af grundvandsspejlet.

Under borearbejdet er der registreret laggrænser, udført vingeforsøg og optaget omrørte prøver.

Ovenstående arbejde er udført i henhold til DGF Bulletin 14 'Felthåndbogen', 1999.

Samtlige prøver er geologisk bedømt og klassificeret i henhold til DGF Bulletin 1 'Vejledning i ingeniørgeologisk prøvebeskrivelse', 2021 og det naturlige vandindhold er bestemt på udvalgte prøver i henhold til DGF Bulletin 15 'Laboratoriehåndbogen', 2001

3. Resultater

Nivellementet udvendigt af murskiftet viser skævheder på op til 20 mm.

Nivellementet indvendig af gulvet viser skævheder på op til 32 mm.

Ved undersøgelsespunkt nr. 1 var der forud for vores undersøgelser udført en mindre opgravning ved ydervæggen. Jordbundsforholdene blev registreret til at være sandfyldt til 0,7 meter dybde.

Under sandfylden findes fyld af gytje. Pga. risiko for at skade gamle forsyningsstik blev borearbejdet stoppet i 1,0 meters dybde.

Ved undersøgelsespunkt nr. 2 blev der udført en prøvegravning til ca. 1,2 meters dybde. I denne dybde kunne vi registrere et fremspring på fundamentet. Ved håndboring ned langs fundament kunne vi registrere, at fundamentet fortsatte ned til større dybde.

Boringen viste fyld af muldjord til 1,3 meter under terræn. Under mulden findes postglacialt tørvegyttje (mosejord) som i 2,4 meters dybde underlejres af smeltevandssand.

Efter borearbejdet blev grundvandet indmålt i 1,1 meters dybde under terræn ved pejling i det i boringen monterede pejlerør.

Ved undersøgelsespunkt nr. 3 kunne vi registrere, at der under terrændækket (bestående af ca. 3 cm afregningslag på ca. 12 cm beton med indstøbt hønsenet + 5 cm underliggende Rockwool isolering) findes sandfyld til en dybde af 2,6 meter under gulvet. Under sandfylden findes intakte aflejringer af smeltevandssand til den borede dybde af 3,0 meter under gulvet.

I forbindelse med borearbejdets udførelse kunne vi registrere at sandfylden fra ca. 1,3 meters dybde og ned til oversiden af smeltevandssandet var meget løs lejret. Grundvandet i det åbne borehul blev registreret i 1,5 meters dybde.

Ved undersøgelsespunkt nr. 3 kunne vi tillige registrere, at indvendig væg er opsat direkte på betongulvet.

...

4. Vurderinger

Vi vurderer at huset er opført ved at først at grave dybe udvendige fundamenter til bæredygtig bund dvs. sandlag. Herefter er der foretaget en indvendig udskiftning af blød bund med sand.

Det udvendige nivellement viser skævheder, som netop holder sig indenfor normale byggetolerancer for opførelsestidspunktet.

Det indvendige nivellement viser skævheder op til 32 mm, hvilket er større end normalt.

De registrerede jordlag af tørvegytje i boring 1 og 2 er stærkt sætningsgivende jordlag, og disse aflejringer af tørvegytje hører til det mest sætningsgivende aflejringer i Danmark.

Smeltevandssandet, der findes under tørvegytjen, er i praksis sætningsfrie jordlag, som blev aflejret i forbindelse med afslutningen af den sidste istid. Smeltevandssandet er bæredygtigt for selv meget tungt byggeri, og er i særdeleshed bæredygtigt for et enfamiliehus.

Ved eventuel fundering direkte ovenpå jordlag af tørvegytje vil der utvivlsomt opstå store sætninger og væsentligt større end det registrerede. Med de aktuelle beskedne skævheder af ydermuren vurderer vi derfor, at fundamenterne under ydermurene i al væsentlig er ført ned på det bæredygtige smeltevandssand og de nuværende skævheder primært er udførelses unøjagtigheder, som derfor ikke vil øges.

Årsagen til indvendige skævheder (på op til 32 mm jf. bilag 2) og skader på gulve og indvendige vægge er sætninger af sandfylden, som fra opførelsen ikke har været tilstrækkeligt komprimeret især i dybden.

I overensstemmelse med praksis på opførelsestidspunktet vurderer vi ud fra resultatet af boring nr. 3 at den sætningsgivende tørvegytje under gulvet er afgravet og udskiftet med sandfyld.

Det er vanskeligt at fastlægge størrelsen af de fremtidige sætninger for løstlejret (utilstrækkeligt komprimeret) sandfyld. Især udefrakommende vibrationer, som overstiger det sædvanlige vibrationsniveau fra f.eks. vejtrafik vil kunne give anledning til yderligere sammentrykning af sandfylden og dermed sætninger af gulve og indvendige vægge.

Ekstraordinære udefrakommende vibrationer kunne f.eks. være vibrationer i forbindelse med komprimeringsarbejder ved renovering af vejarealer og udskiftning af kloakker tæt ved huset.

Hvis fremtidige vibrationer i og nær huset ikke overstiger det nuværende niveau, skønner vi, at de fremtidige sætninger bliver små og formentlig ikke overstiger ca. ½-delen af de nuværende opståede indvendige sætninger. Ved en kraftig vibrationspåvirkning af huset er det dog ikke utænkeligt, at de nuværende sætninger kan fordobles.

Konklusion og anbefalinger

Det vurderes, at sætninger og deraf følgende skævheder og skader af gulve og indvendige vægge skyldes udførelsesfejl på opførelsestidspunktet ved utilstrækkelig komprimering af sandfylden.

Skal denne udførelsesfejl afhjælpes vil det være nødvendigt at komprimere sandfylden. Dette vil kræve, at gulvet og indvendige vægge fjernes, og der etableres grundvandssænkning vha. sugespidser, hvorefter sandfylden kan opgraves og genindbygges i lag af ca. 0,3 meter under komprimering.

I denne forbindelse skal det bemærkes, at naboer skal varsles forud herfor, da nabohuse kan tage skade af grundvandssænkning og vibrationer, hvis der er fejl på deres funderinger.

Der findes dog også en alternativ metode til genindbygning af sandfylden. Sandfylden kan eventuelt stabiliseres ved injektion af 'ekspanderende materiale', hvilket f.eks. firmaet ... kan udføre. Det er vores skønsmæssige vurdering at denne løsning i nogen omfang vil kunne sidestilles med ovenstående løsning om genindbygning af sandfylden. Dette skal dog endelig bekræftes af det udførende firma."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"5 Hvad dækker forsikringen?

5.1 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, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

6. Hvad dækker forsikringen ikke?

6.1 Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt fotografier af det anmeldte forhold, samt fotografier af revner opdaget i 2018 og revner opdaget i 2020

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom – et enfamilieshus fra 1973 – den 15/8 2018. I 2018 dækkede selskabet 3-4 større revner i gasbetonbagmure, hvor elementer var sluppet i limningen, og der var forskydninger. Den 9/8 2023 anmeldte klagerne, at deres byggesagkyndige havde påvist, at gulve var sunket, at væg mellem værelse og badeværelse buede, og at der var sætningsskade på gæstetoilet og ydermur. Klagerne ønsker dækning for "komprimering af sandfylden ved fjernelse af gulve og indvendige vægge, etablere grundvandssænkning, opgravning samt indbygning af sandfylden i lag af ca. 0,3 m under komprimering", jf. afhjælpningsanbefalinger fra geoteknikfirma samt udbedring af følgeskader på gulve og indvendige vægge. Klagerne ønsker også dækning af udgifter til teknisk bistand på 9.628,13 kr. og advokatbistand på 35.125 kr.

Klagerne har anført, at de i foråret 2023 oplevede ujævnheder i gulvene og høj luftfugtighed i hele huset. De kontaktede en håndværker, der mente, at ujævnhederne skyldtes den underliggende gulvkonstruktion. De fik herefter udarbejdet en fugt- og byggeteknisk gennemgang af huset, hvor der blev konstateret lunger, nedsunkne gulvoverflader og revner. Klagerne har også fået ejendommen besigtiget af kloakfirma, VVS'er, fjernvarme og kloak- og entreprenørfirma. Klagerne har anført, at kloak- og entreprenørfirmaet fandt ren mosejord under fundamentet og manglende kapillarbrydende lag under hele huset, og at geoteknisk firma bl.a. har fundet skævheder i det indvendige nivellement på 32 mm. Det geotekniske firma har vurderet, at sætningerne og følgeskader skyldes udførelsesfejl på opførelsestidspunktet, idet sandfyld ikke er blevet tilstrækkeligt komprimeret. De hidtidige sætninger kan blive fordoblet ved kraftige/ekstraordinære vibrationer fra trafik og anlægsarbejder. Klagerne har anført, at de i 2018 har fået dækket en række indvendige sætningsrevner. Klagerne har anført, at skaderne ikke er

sædvanlige for et hus af den pågældende type og heller ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Klagerne har anført, at skaderne fortsat er i udvikling og forårsager følgeskader på de indvendige konstruktioner, og at skaderne nedsætter både brugbarhed og markedsværdi af huset væsentligt.

Selskabet har anført, at taksator ikke har konstateret forhold af konstruktiv betydning eller som i øvrigt nedsætter bygningens brugbarhed. Forholdet er først anmeldt 5 år efter overtagelsen, efter en håndværker tilfældigt har opdaget ujævnheder i gulvet. Selskabet har anført, at flere af de anmeldte forhold er anmærket i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at ejendommens terrændæk er opført med singels/ral/grus som kapillarbrydende lag, hvilket var sædvanlig byggemetode i 1973. Det er helt naturligt, at der vil opstå forskelle og eventuelt revner i fliser, som ligger på både sokkel og terrændæk. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret unormale skævheder eller lunger i husets gulve af nævneværdig betydning for husets brugbarhed. Husets underliggende gulvkonstruktion har fungeret tilfredsstillende. Selskabet har anført, at der ikke er sammenhæng mellem de dækkede revner mellem gasbetonelementer i 2018 og de nu anmeldte forhold ved terrændækket.

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 31/7 2023, at "gulvet i entre er sunket, der er 1 cm forskel på de klinker, der ligger på sokkel og resten af gulvet. Over 2 m er der en lunke på 10 mm. **Fordør** Der er synlig revne ned langs karm og det trækker ind. **Toilet** Det er i tilstandsrapporten nævnt revnede klinker, men her er der tale om en sætning, der er forskudt plan hen over revnen. **Stuegulv** Der måles lunger på 3 og 4 mm på gulvet i stuen, tolerancen er 2 mm. Der er en lunger på 4 mm uden for kontor. **Bryggers** Der er skader på gulvet og klinker inden for sokkel er sunket. ... Væggen imellem værelse og badeværelse buer. Der er en bue på 11 mm målt over 2 m. Der er selvfølgelig tilsvarende buer i badeværelse. **Facade imod vest** Der er revnedannelse/sætning under værelses vindue. **Indkørsel** ses det tydeligt at jorden er sunket og det oprindelige niveau er på toppen af kloak brønd. ... Det vurderes at gulvene i huset generelt er sunket ind imod midten, da indkørsel også er sunket kan det være at undergrunden ikke

har været banket op med sand, eller at det underliggende isoleringsmateriale er sunket sammen ... Det bør undersøges om undergrunden/isolering under gulve er i orden".

Det fremgår af brev fra kloakreoveringsfirma af 20/6 2024, at "Vi har fortaget en prøvegravning ved sokkel i indkørsel og konstateret fundament går 70 cm ned og stopper, herunder er der hulrum på op til 10 cm, hvor der så en slags mose jord under og dette er ikke bæredygtigt underlag, sokkel er heller ikke i frostfri dybde som byggreglement forskriver at et fundament skal være min 90 cm i jord eller til bæredygtigt underlag".

Det fremgår af mail fra kloak- og entreprenørfirma af 10/3 2024, at "Vi har gravede ned ved bryggers på udvendig side for at se om vi kunne lokalisere det vand der trak ind i kloakken. Det viste sig fundament kun gik ned på 75 cm (hvor byggreglement min 90 cm eller til bæredygtigt underlag). Under fundament var der ca. 10 cm hulrum herunder stod der blankt vand som må anslås at være grundvand. Jordforhold under fundament er ren mosejord og kan ikke betragtes som bæredygtigt underlag, derfor sætter jeres hus sig og slår revner. ... Der mangler et kapillarbrydende lag under hele huset (derfor vil i også opleve en højere fugtighed i huset). Huset skal piloteres til fast bund. Gulve skal op og der skal lægges et kapillarbrydende lag ud (styrolit) og genstøbning af nye gulve Før det sker vil jeres hus ikke stoppe med at sætte sig det bliv kun være og dermed usælgeligt".

Det fremgår af geoteknisk rapport indhentet af 1/11 2024: "**3. Resultater** Nivellementet udvendigt af murskiftet viser skævheder på op til 20 mm. ... Det udvendige nivellement viser skævheder, som netop holder sig indenfor normale byggetolerancer for opførelsestidspunktet. Det indvendige nivellement viser skævheder op til 32 mm, hvilket er større end normalt. De registrerede jordlag af tørvegytje i boring 1 og 2 er stærkt sætningsgivende jordlag, og disse aflejringer af tørvegytje hører til det mest sætningsgivende aflejringer i Danmark. ... Smeltevandsandet er bæredygtigt for selv meget tungt byggeri, og er i særdeleshed bæredygtigt for et enfamiliehus. Ved eventuel fundering direkte ovenpå jordlag af tørvegytje vil der utvivlsomt opstå store sætninger og væsentligt større end det registrerede. Med de aktuelle beskedne skævhe-

der af ydermuren vurderer vi derfor, at fundamenterne under ydermurene i al væsentlig er ført ned på det bæredygtige smeltevandssand og de nuværende skævheder primært er udførelses unøjagtigheder, som derfor ikke vil øges. Årsagen til indvendige skævheder (på op til 32 mm jf. bilag 2) og skader på gulve og indvendige vægge er sætninger af sandfylden, som fra opførelsen ikke har være tilstrækkeligt komprimeret især i dybden. I overensstemmelse med praksis på opførelsestidspunktet vurderer vi ud fra resultatet af boring nr. 3 at den sætningsgivende tørvegtyje under gulvet er afgravet og udskiftet med sandfyld. Det er vanskeligt at fastlægge størrelsen af de fremtidige sætninger for løstlejret (utilstrækkeligt komprimeret) sandfyld. Især udefrakommende vibrationer, som overstiger det sædvanlige vibrationsniveau fra f.eks. vejtrafik vil kunne give anledning til yderligere sammentrykning af sandfylden og dermed sætninger af gulve og indvendige vægge. ... Hvis fremtidige vibrationer i og nær huset ikke overstiger det nuværende niveau, skønner vi, at de fremtidige sætninger bliver små og formentlig ikke overstiger ca. ½-delen af de nuværende opståede indvendige sætninger. Ved en kraftig vibrationspåvirkning af huset er det dog ikke utænkeligt, at de nuværende sætninger kan fordobles".

Nævnet bemærker, at det påhviler klagerne at bevise, at der foreligger dækningsberettigende skader. Det kan ikke i sig selv anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved fundering, gulve og/eller indervægge, der udgør skade i forsikringens forstand eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for de forhold, som klagerne har anmeldt til selskabet den 9/8 2023 og herefter.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de revner og skævheder mv. ved gulve og vægge – som klagerne først har anmeldt til selskabet ca. 5 år efter overtagelsen af ejendommen – ikke er af en karakter, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Nævnet har

henset til fotos, nivellements målinger og de sagkyndige beskrivelser. Det er ikke godtgjort, at der er aktuelle, dækningsberettigende skader på ejendommen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er påvist mangler ved funderingen, der giver grundlag for at statuere, at der er nærliggende risiko for skade.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det vurderes i den geotekniske rapport, at fundamenterne under ydermurene i al væsentlighed er ført ned på det bæredygtige smeltevands-sand. De nuværende skævheder i relation til ydermure er primært udførelsesunøjagtigheder, som ikke vil øges. Indvendigt mellem fundamenterne er tørvegytjen under gulvet i overensstemmelse med sædvanlig praksis blevet afgravet og udskiftet med sandfyld, der dog ikke er blevet ordentligt komprimeret. Geoteknikfirmaet vurderer, at dette er årsag til, at det indvendige niveaulement viser skævheder på op til 32 mm. Geoteknikfirmaet skønner, at "de fremtidige sætninger bliver små og formentlig ikke overstiger ca. ½-delen af de nuværende opståede indvendige sætninger. Ved en kraftig vibrationspåvirkning af huset er det dog ikke utænkeligt, at de nuværende sætninger kan fordobles". Dette godtgør efter nævnets vurdering ikke, at der er tale om nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Nævnet bemærker, at bygningen blev opført i 1973, og at sætninger sædvanligvis aftager over tid, hvorfor det har formodningen imod sig, at der skulle udestå større restsætninger i terrændækskonstruktionen.

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

Nævnet finder – henset til sagens karakter og udfald – at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til advokat- og teknisk bistand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

27.

102770

Ankenævnet *for* Forsikring

28.

102770

Klagerne får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck