

Ankenævnet for Forsikring

Den 8. oktober 2025 blev i sag nr. 102958:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 21/1 2025 har klageren bl.a. anført:

"I forbindelse med renovering af vores badeværelse i kælderen (4,5 m2), har vi brudt det eksisterende betongulv i badeværelset op. I den forbindelse konstaterer vi, at tilstødende betongulv og indervægge var undermineret. Vi kontakter derfor bygningskonstruktør [...], der besigtiger forholdet den 7. maj 2024, og udarbejder en skadesrapport, hvoraf det fremgår at underlaget under beton var sunket 130 mm, og at hulrummet strakte sig mindst 1700 mm mod vest og 2500 mm mod syd, målt fra badeværelset. Forhold som skal udbedres hurtigst muligt, da de medfører risiko for kollaps af betongulve og indvendige vægge. I rapporten anbefales det ligeledes at hele kældergulvet (135 m2) skal brydes op for at kende skadens fulde omfang, da skaden med stor sandsynlighed er udbredt til hele kældergulvet. Denne anbefaling modtager vi også fra murermester [1], murermester [2] og fra selskabet [...].

Vi anmelder skaden og der bliver arrangeret besigtigelse den 22.05.2024 af kørende [...]. Ved besigtigelsen gennemgår taksator alle rum i kælderen, herunder hulrummet under tilstødende gulve og vægge til badeværelset, hvilket bliver dokumenteret ved at taksator sætter en rive ind under hulrum og indervægge (billeder er vedlagt).

Der har været en forholdsvis lang korrespondance med taksator og sagsbehandleren ved forsikringsselskabets klageenhed. Jeg vedlægger derfor kopi af korrespondancen og gengiver nedenfor de argumenter forsikringsselskabet ligger til grund for ikke at yde dækning:

1. At undermineringen på overtagelsestidspunktet ikke havde manifesteret sig i bygnings-skader, herunder revnedannelse i betongulve eller skillevægge.
2. At konstruktionen har bevist sit værd i 20 år efter at undermineringen sandsynligvis er opstået, herunder at vi først opdager forholdet efter vi har boet i ejendommen i 5 år.

Til dette kan vores og vores rådgiveres svar opsummeres som følgende:

Ad 1/

Af tilstandsrapporten fra vores overtagelse af ejendommen fremgår der følgende anmærkninger under pkt. 5 Kældre/Krybekældre/Terrændæk

-K1 Der er enkelte steder mindre revner i betongulve

-K1 Der er enkelte steder mindre revner og huller i indvendige vægge i kælder.

Dette beviser at der ved vores overtagelse var revnedannelser i kældrens betongulve og indvendige vægge. Begge er dog angivet som K1, hvilket i henhold til 'Huseftersynsordningen - Oversigt over byggeskik og byggeteknik' kun gives hvis gulve er slidt overfladen men stadigvæk intakte. Anmærkningen UN gives til gengæld ved enkelte eller flere revner i fundamenter eller vægge, hvor det ikke kan afklares, om det skyldes blød bund, differenssætninger, udtørring eller måske rystelser fra trafik. Vi mener således at vi har bevist at der ved vores overtagelse af ejendommen var revnedannelser. Vi har også oplyst forsikringsselskabet at vi mener at forholdene i kælderen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at vi ved overtagelse af ejendommen ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Til dette henviser forsikringsselskabet os til at klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Ad 2/

Vi har oplyst forsikringsselskabet at vi kun har anvendt kælderen i meget begrænset omfang i vores ejertid. Forsikringsselskabet oplyser at konstruktionen har vist sit værd i 20 år, men hverken vi, forsikringsselskabet eller bygningskonstruktør kan be- eller afvise om tidligere ejer har udbedret nogen skader i kælderen. Hertil skal det nævnes at badeværelset i kælderen var under ombygning ved vores overtagelse.

Eftersom behandlingstiden ved forsikringsselskabets klageansvarlige enhed har trukket ud, har vi efter rådgivning fra bygningskonstruktør og murermestre set os nødsaget til at igangsætte udbedringen, som blev påbegyndt 3. oktober 2024. Vi har varslet igangsættelsen overfor forsikringsselskabet, og har i hele forløbet tilbudt dem at genbesigtige kælderen. Efter ophugning af hele kældergulvet kunne vi konstatere at undermineringen var udbredt i hele kælderen, hvilket forsikringsselskabet heller ikke anfægter.

I forhold til behandlingen af vores sag og den efterfølgende klageproces, er det vores opfattelse at den ikke er blevet håndteret i overensstemmelse med de forventninger og standarder man som forsikringstager kan forvente.

Vi vil gerne fremhæve følgende tre væsentlige punkter.

1. Lange svartider og manglende svar.

Vi indsendte vores klage den 26. juni 2024 og fik oplyst at behandlingstiden ville tage mellem 2 og 8 uger. Alligevel modtog vi først en afgørelse den 28. oktober 2024. Under processen har vi gentagne gange måtte efterlyse svar fra forsikringsselskabet. Eksempelvis rykkede vi flere gange for tilbagemeldinger på vores dokumentation og tilbud om genbesigtigelse, som i stor grad er udeblevet. Vi har også efterspurgt om vi kunne arrangere en telefonisk samtale med vores rådgiver, hvortil vi modtager følgende svar i mail af den 06.11.2024: 'Vi ser imidlertid ikke noget formål med at drøfte vores faglige og byggetekniske vurderinger med jeres rådgiver'

Ankenævnet *for* Forsikring

3.

102958

2. Uafhængighed i klagebehandlingen

Det er vores opfattelse at der har været en tæt relation mellem taksator [...], som behandlede den oprindelige skadeanmeldelse, og skadesbehandler [...], som håndterede klageprocessen. Det fremgår af sagens behandling, at [skadesbehandler] i høj grad har baseret sine vurderinger på [taksators] konklusioner, herunder bliver nye oplysninger i sagen også sendt til [taksator]. Yderligere præsenterer [skadesbehandler] sig selv i den løbende korrespondance både som skadesbehandler i Ejerskifteforsikringsafdelingen og som behandler ved den klageansvarlige enhed. Vi er derfor af den opfattelse, at [skadesbehandler] og [taksator] har et tæt samarbejde, hvilket stiller spørgsmålstegn ved deres uafhængighed.

Det er samtidig vores opfattelse af [skadesbehandler] ikke forholder sig kritisk til [taksators] håndtering af sagen og de løbende svar vi har fået i hans behandling. Som eksempel skriver [taksator] i besked af den 10.06.2024 på Scalepoint følgende: 'Det kan være at betongulv er støbt sammen med skillerumsfundamentene og dermed er lavet som en form for selv bærende betondæk. Der kunne også konstateres armering i skillerumsfundament i badeværelset'. Vi har forholdt dette udsagn til vores rådgivere og vi bliver oplyst at et betondæk ikke kan være selv bærende når det ikke indeholder armering.

3. Vurderinger baseret på antagelser

Vi oplever desuden, at afgørelsen i klageprocessen bygger på flere antagelser frem for faktuel dokumentation. Eksempelvis skriver [skadesbehandler] i en e-mail af den 14.11.2024: 'Selvom taksatoren ikke konkret nævner det i sin afgørelse af d. 24.06.2024, må vi lægge til grund, at han har forholdt sig til alle sagens oplysninger forud for sin revurdering – herunder jeres oplysninger om boreprøver og resultatet heraf.'

Det fremgår derfor ikke, at der er blevet foretaget en egentlig vurdering af de forhold, vi har gjort opmærksom på, eller at relevante oplysninger er blevet inddraget.

Ligeledes oplyser både [taksator] og den klageansvarlige enhed, at sagen er blevet gennemgået med den fagansvarlige i afdelingen. [taksator] skriver bl.a. i Scalepoint den 10. juni 2024: 'På baggrund af din indsigelse til min afgørelse, har jeg gennemgået sagen igen med den fagansvarlige i afdelingen.'

Vi har efterfølgende forsøgt at få oplyst, hvem denne fagansvarlige er, men uden held. Ved telefonisk kontakt til skadesafdelingen var det vores opfattelse, at ejerskifteforsikringsafdelingens organisation ikke er opbygget med fagansvarlige.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Anerkendelse af skaden og at selskabet dækker omkostningerne ved udbedring."

Selskabet har den 23/3 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1936. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 20. marts 2019 (bilagt klagen) og tegner basis ejerskifteforsikring for en 5 års periode fra 1. juni 2019 til 1. juni 2024 (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende for policen (bilag B).

Tilstandsrapport

Tilstandsrapporten nævner stedvise revner i sokkel, kældergulv og -vægge anmærket med karakteren K1.

Enkelte revner i kælder anmærkes med karakteren K2, som følge af fugtpåvirkning da kælderen ikke er fugtsikret.

Overordnet sagsforløb

Den 11. maj 2024, knap 5 år efter overtagelsen af ejendommen, anmelder klager hulrum under betongulv i badeværelse i kælder som underminerer gulv og indervægge.

Klagers rådgiver [...] anfører, at der er hulrum under betongulv i badeværelse, der beskrives ikke aktuel skade eller andre forhold, som kunne indikere at der var nærliggende risiko for skade på tidspunktet for ejendommens overtagelse eller betongulvet på anden måde skulle være udfordret (bilag 4 - 6). Klagers rådgiver antager, at samme forhold gør sig gældende for øvrige rum i kælderen. Forholdet vurderes af seniortaksator [...] som vurderer, at hulrummet under betongulv ikke har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ved taksators [...] efterfølgende besigtigelse verificeres hulrummet under badeværelsesgulvet, men der afdækkes ikke skader eller tegn på skade i ejerskifteforsikringsforstand, heller ikke i den resterende kælder.

Klage til Klageansvarlig enhed medfører ikke ændring den trufne afgørelse i svar af 28. oktober 2024

(bilagt klagen). Efterfølgende dialog med supplerende svar fra klagers rådgiver giver heller ikke anledning til at ændre vurdering (bilag 3 og 6).

Vi henviser i det hele til svar fra Klageansvarlig enhed, herunder også for et mere uddybende sagsforløb.

I forbindelse med klagen for nævnet ønskede vi at indhente vurdering fra geoteknisk rådgiver. Dette var imidlertid ikke muligt, da klager har igangsat udbedring i forlængelse af svar fra Klageansvarlig enhed. Vi har i stedet indhentet administrativ vurdering i ejerskifteforsikringens kontekst fra [...] (bilag C). Ingeniørrådgiverne har haft adgang til alle skadesagens oplysninger i skadehåndteringssystemet, vurderingen giver os heller ikke grundlag for at ændre afgørelsen.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi anføre, at det er forsikringstageren, som skal dokumentere eller sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade, jf. almindelig forsikringsretlige principper samt også forsikringsbetingelsernes punkt 3.3.

Som ejerskifteforsikring skal vi forholde os til om der er konstateret skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3, altså om det anmeldte forhold har manifesteret sig i skade eller der er nærliggende risiko herfor.

Der er tale om en bungalow fra 1936 med kælder, som er opført ved datidens byggeskik og -materialer. Kælderen indeholder forrum, fjernvarmerum, rum forberedt til badeværelse, 3 disponible rum, vaskerum med badekar og baggang. Kælderen er ikke godkendt beboelse.

I forbindelse med påbegyndte planlagte arbejder i badeværelset konstateres der hulrum under betongulv samt skillevægge. Det er vores forståelse at klager påtænker at etablere gulvvarme i hele kælderen, hvorfor betongulv skal opbrydes. Tilbud på gulvvarme (bilag D) og taksators billeder (bilag 8) vedlægges.

Klager gør gældende, at hulrummet gør sig gældende for hele kælderen. Vi skal ikke afvise dette, modsat kan vi heller ikke bekræfte antagelsen, da denne ikke er dokumenteret, fraset en boreprøve udført nordøst for badeværelset, hvor klagers murermester oplyser, at der ligeledes er konstateret hulrum. Klagers billeder fra udbedringen kan heller ikke verificere, om der er hulrum under betongulv i hele kælderen (bilag E)

Klagers rådgiver anfører bl.a. i notat af 10. maj 2024 (bilag 4):

'Skade: I forbindelse med renovering af eksisterende badeværelse mod NV, er gulvet i badeværelset blevet brudt op. I den forbindelse afsløredes det at kældergulvet, og fundering under skillevægge er undermineret, idet underlaget under betonen er sunket 130 mm. Ved mit besøg konstaterede jeg at hullet under skillevæggen gik 350 mm ind fra badeværelset. Jeg konstaterede også at hulrummet under gulvet strakte sig mindst 1700 mm mod vest, og 2500 mm mod syd. Jeg konstaterede desuden at der var et blødt område under skillevæggen mod øst, der antyder at jorden i det område ikke er bæredygtig.

Årsager: Da [...] [større bygning] blev ombygget i 2004, blokerede man en grundvandsledning, hvilket resulterede i adskillige sætningsskader på [vejen]. Det er sandsynligt at denne grundsænkning hænger sammen med det.'

I supplerende notat 19. juni 2024 anfører klagers rådgiver bl.a.:

'Taksator skriver at der ikke er konstateret nogen skader på gulvene. Det er for så vidt korrekt. Men skaden går på at hele terrænet under gulv og skillevægge er sunket. Som følge af den terrænsænkning, er de bærende skillevægge i badeværelset undermineret. Jeg skriver også at det skal undersøges og udbedres hvis de andre skillevægge og ydervægge ligeledes er undermineret. For at undersøge dette, skal gulvene hugges op.

Da gulvene, der hvor jeg kunne undersøge dem uden destruktive indgreb, hang frit hen over et 130 mm hulrum er det ikke spørgsmål om de styrter ned, men hvornår.

Ligeledes er det ikke et spørgsmål om undermineringen af væggene vil føre til sætningskader, men hvornår.'

På baggrund af det modtagne vurderer seniortaksator den 17. maj 2024, at ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt, da hulrummet under betongulvet ikke har manifesteret sig i skade på bygningen. Afgørelsen fastholdes den 22. maj 2024 (bilag 1, side 30-31 og 21-23).

I forbindelse med klage besigtiges forholdet af taksator, som heller ikke konstaterer skade i ejerskifteforsikringens forstand (bilag 1 side 16 - 17 og 11):

'At en del af betongulv i kælderen er undermineret, udgør ingen skade i sig selv. Underminering betragtes ikke som en skade, medmindre denne underminering har medført skade på bygningen (Bygningsdel) Og da der ikke er konstateret sætninger eller revner i betongulvene i kælderen, 5 år efter overtagelsen, var der ikke nogen nærliggende risiko

ved overtagelsen, da det nu 5 år efter overtagelsen ikke har udviklet sig til nogen skade (Revner/sætning)'.

Taksator fastholder sin vurdering den 10. juni 2024 (bilag 1, side 11).

Den eksterne ingeniørrådgiver anfører bl.a. i sin vurdering fra ekstern ingeniørrådgiver:

'...Den præcise årsag til sætningen af jordlaget/underlaget under det støbte kældergulv er ikke nærmere verificeret i sagen. Det præcise omfang af hulrummet under det støbte kældergulv har jeg heller ikke kunnet endeligt verificere ud fra de foreliggende oplysninger i sagen

Forsikringstagers rådgiver finder det sandsynligt, at sætningen af jordlaget kan skyldes en tidligere ombygning af [...] [større bygning] tilbage i år 2004. En påstand jeg ikke ser endelig verificeret i sagen og derfor ikke kan forholde mig til.

Et faktum i sagen er det tilstedeværende hulrum på de ca. 130 mm mellem jordlaget og undersiden af det støbte kældergulv – igen, endeligt omfang har jeg ikke kunnet endelig verificere ved de foreliggende oplysninger i sagen.

Et andet faktum i sagen er, at trods hulrummet har dette ikke medført en skade på bygningen.

Hvornår hulrummet er begyndt at opstå, er ikke belyst i sagen. Skønsmæssigt ser jeg at hulrummet kan være opstået i tiden helt tilbage fra ejendommen opførelse i år 1936 og frem til i dag, altså over en periode på ca. 90 år. Hvis rådgiverens skøn/teori er rigtig, skulle hulrummet være opstået i perioden fra 2004 og frem til i dag, altså over en periode på ca. 20 år.

En ejerskifteforsikring forholder sig alene til følgende ved en vurdering omkring dækning eller ej:

- 1) Var der en skade på selve bygningen, som påviseligt allerede var aktuelt til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen?
- 2) Var der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen en nærliggende risiko for en at en skade på bygningen kunne opstå?

Uanset om hulrummet er opstået over en periode på 20 eller 90 år, var der ikke opstået en afledt skade på selve bygningen af hulrummet på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen tilbage i år 2019. På den baggrund må der svares nej til ovenstående punkt 1) – og altså ikke en dækket skade på ejerskifteforsikringen.

Skulle rådgiveren have ret i sin antagelse omkring at årsagen til sætningen stammer tilbage fra år 2004, så er det et faktum, at der ikke i perioden fra år 2004 og frem til overtagelsen i år 2019 er sket en afledt skade på bygningen af hulrummet. Hulrummet anmeldes i år 2024, hvilket er 5 år efter overtagelsen, heller ikke på anmeldelsestidspunktet er sket afledt skade på bygningen. Der er altså tale om at bygningen har forholdt sig intakt trods hulrummet over en periode på 20 år, hvoraf de sidste 5 år har været efter overtagelsen af ejendommen. Henset til det faktum kan der ikke tales for at have været en nærliggende risiko for skade på bygningen på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Og bemærk at ovenstående er ud fra rådgiverens antagelse omkring tidspunktet for en opstået årsag til sætningen af jordlaget, som på ingen måde er verificeret i sagen.

Skulle jordlaget sat sig over en periode på ca. 90 år, vil det tale endnu mere for, at der på ingen måde kan siges at have været en nærliggende risiko for skade på tidspunktet for overtagelsen i 2019, da bygningen så trods et hulrum ikke har vist at blive skadet af dette over en periode på 85 år og heller på tidspunktet for anmeldelsen 5 år efter.

På baggrund af ovenstående ser jeg ikke, at der kan tales for at have være en nærliggende risiko for skade på bygningen på tidspunktet for overtagelsen, derfor må der svares nej til punkt 2) ovenfor – og altså ikke en dækket skade på ejerskifteforsikringen.'

På baggrund af sagens samtlige oplysninger finder den eksterne ingeniørrådgiver heller ikke grundlag for at konstatere, at forholdet har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand hverken på overtagelsestidspunktet i 2019 eller ved anmeldelsen knap 5 år efter overtagelsen af ejendommen.

Sagens oplysninger giver heller ikke grundlag for at statuere 'nærliggende risiko for skade', jf. skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

For så vidt angår årsagen til hulrum er det umiddelbart vores opfattelse, at dette må være sket i umiddelbar forlængelse af opførelsen i 1936 ved bygningens konsolidering. Vi finder det ikke sandsynligt, at arbejder ved [større bygning] i 2004 var årsag til forholdene. Det forekommer ikke sandsynligt, at bygningen skulle være berørt af 'rystelser' fra/ved et byggeri, som ligger godt 500 meter fra klagers ejendom. Derudover er det heller ikke sandsynligt, at en evt. grundvandssænkning i forbindelse med byggeriet skulle have berørt klagers ejendom. Grundvandssænkning sker alene når forholdet er påkrævet, og udføres lokalt i et konkret udbedringsområde.

Helt overordnet er det dog vores opfattelse, at allerede fordi der ikke er tale om en dækningsberettigede skade under ejerskifteforsikringen er forhold heller ikke betydende for nærværende sag.

Sammenfattende må vi fastholde, at der ikke er konstateret en egentlig bygningsskade i form af betydende revnedannelser på betongulvet eller skillevægge fraset hvad der allerede er nævnt i tilstandsrapporten. Vurderingen underbygges desuden af det forhold, at klager har boet i bygningen i 5 år, og forholdet først opdages i forbindelse med renovering af badeværelse og ikke ved almindelig brug af bygningen.

Derimod er det vores opfattelse, at betongulvs- og skillevægskonstruktionen har bevist sit værd og både på overtagelses- og anmeldelsestidspunktet var fuldt tilstrækkelige til at fungere som henholdsvis funktionelt gulv og skillevægge til trods for stedvise hulrum under betonpladen. Dette uanset om hulrummet har bestået siden 1936 eller 2004.

Det er vores opfattelse, at nærværende er sammenlignelig med 100267 (bilag F).

I det følgende vil vi kommentere klagepunkter i Web-skema.

Ad 1, tilstandsrapportens beskrivelser jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a

Det er vores opfattelse, at tilstandsrapportens anmærkninger svarer til det revne billede, som svarer til almindelige bevægelsesrevner som kan forventes i en bygning med kælder fra 1936.

Det er heller ikke vores opfattelse, at tilstandsrapportens revne beskrivelse skulle udspringe af andre mulige skadeforhold, herunder undermineringen eller lignende.

Taksator finder i hvert fald ikke grundlag for at antage en sammenhæng mellem tilstandsrapportens revner og undermineringen, hvilket klagers rådgiver i øvrigt heller ikke finder anledning til.

Vi bemærker, at der ikke er set/dokumenteret udvikling i revnerne i klagers ejertid.

Samlet må vi fastholde, at klager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at revne beskrivelserne i tilstandsrapporten skulle være klart forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Ad 2, sælger har udbedret skader/egentlig udbedring af kældergulv

Vi har ikke konstateret, at der skulle være sket tidligere udbedring af skader i kælderen, og vi kan heller ikke se, at klager har sandsynliggjort eller dokumenteret dette ved billeder eller beskrivelser fra klagers muremester eller rådgiver.

Det er korrekt, at klager under sagen har oplyst, at de ønsker at igangsætte udbedring. Vi har frarådet dette henset til aktuel klageproces, men også henset til at udbedring ikke var presserende, da der ikke var tegn på kollaps eller anden mulig skade/-udvikling.

Vi medgiver, at når betonpladen er fjernet i dette omfang, kunne være hensigtsmæssigt at udføre midlertidig støtte af skillevægge i badeværelset, hvilket kunne udføres ved simpel støtte.

Klager meddelte os med en dags varsel, at udbedring ville påbegynde. Det er vores opfattelse, at klager har bragt sig i en bevismæssig vanskelig situation ved at igangsætte udbedring.

Det er korrekt, at klagebehandlingen i Klageansvarlig enhed er trukket ud, hvilket vi beklager. Det er dog vores opfattelse, at klager ikke har lidt egentligt retstab af den årsag.

Ad håndtering i overensstemmelse med forventninger og standarder man som forsikringstager kan forvente

Helt overordnet beklager vi naturligvis, at vores håndtering af sagen ikke har levet op til klagers forventninger.

Punkt 1:

Vi kan ikke fuldt ud genkende klagers oplevelse omkring udbedring.

For så vidt angår mulig dialog med klagers rådgiver, må vi anføre, at sagens vurderingsgrundlag har været klart og entydigt fra anmeldelsen, hvorfor dialog med klagers rådgiver ikke vil ændre på vores vurdering i relation til skadebegrebet.

Vi anerkender, at det har været en lang klageproces hos Klageansvarlig enhed, hvilket skyldes bemandsmæssige forhold på grund af alvorlig kritisk sygdom.

Punkt 2, Uafhængighed i klagebehandlingen:

Klageansvarlig enhed er kundens garant for en retfærdig og korrekt klagebehandling, og sikre at klager behandles i overensstemmelse med virksomhedens procedurer, forsikringsaftalen og gældende lovgivning.

Ved klage om konkret skadeforhold indebærer klagebehandlingen også kontakt til skadeafdelingen samt taksator mm.

Vi må fastholde, at klagebehandlingen ved Klageansvarlige enhed er sket i fuld overensstemmelse med bekendtgørelsen herom. Bekendtgørelsen stiller i øvrigt ikke krav om, at den klageansvarlige enhed skal være uafhængig af resten af virksomheden.

Vi har noteret os klagers oplevelse og bemærkninger til skadesagens behandling. Vi kan bekræfte, at vi alle er ansat i koncernen og derfor også kollegaer. Dette ændrer ikke på vores arbejdsopgaver, hvor vi hver især skal håndtere de enkelte sager korrekt både forsikringsteknisk og i overensstemmelse med selskabets politik, herunder gældende lovgivning.

For så vidt angår den omtalte kollega skal vi blot anføre, at den pågældende kollega er erfaren og faglig kompetent, og har være 'udstationeret' til klageansvarlig enhed i perioden med fravær på grund af alvorlig kritisk sygdom.

Vi skal understrege, at den pågældende kollega ikke har været involveret i sagen da den verserede i skadeafdelingen, men har alene håndteret klagesagen.

Vi beklager misforståelsen med mailsignaturen, som altså ikke er udtryk for sammenblanding af interesser.

Med al respekt skal vi nævne, at det anmeldte forhold har været gennemgået og vurderet af flere medarbejder uafhængigt af hinanden, og der foreligger sammenstemmende vurderinger.

Punkt 3, 'Vurdering på grundlag af antagelser'

Vi beklager klagers oplevelser, som vi dog ikke kan genkende.

For så vidt angår fagansvarlige medarbejder er vi uforstående overfor klagers oplevelse, da vores organisation er opbygget både med faglig kompetente medarbejder, men også med fagansvarlige medarbejder."

Klageren har i brev af 10/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Udbedring

Forsikringsselskabet anfører, at vi med en dags varsel meddelte, at udbedringen ville blive igangsat, og at dette har bragt os i en bevismæssig vanskelig situation. Vi må udtrykke vores uforståen over denne påstand. Som det fremgår af bilag 3, har vi flere gange og over længere tid orienteret om vores planlagte udbedring. Det er derfor ikke korrekt, at den kun var givet med en dags varsel.

Vi skal også bemærke, at forsikringsselskabet helt frem til modtagelse af den klageansvarlige enheds svarbrev har haft mulighed for at genbesigtige forholdene.

Det nævnes i forsikringsselskabets høringssvar, at de ønskede at indhente en geoteknisk vurdering. Hertil skal vi gøre opmærksom på, at vi i forbindelse med skadesbehandlingen spurgte udtrykkeligt, om vi skulle hyre [...] til at foretage undersøgelse af forholdene, men vi modtog intet svar på dette.

Udbedringen er sket på baggrund af faglig anbefaling fra både rådgiver og håndværkere, og vi mener ikke, at vi bevismæssigt har svækket vores sag. Det er værd at nævne, at forsikringsselskabets sagsbehandler i den klageansvarlige enhed (jf. bilag 3) direkte tilkendegiver, at forsikringsselskabet ikke anfægter, at hele kældergulvet er undermineret. Det må derfor være en berettiget forventning, at forsikringsselskabet ikke senere kan ændre holdning og ikke mene, at forholdet er dokumenteret.

De konstaterede forhold

Forsikringsselskabets eksterne ingeniørrådgiver nævner, at han ikke har det præcise omfang af hulrummet under det støbte kældergulv. Vi fik foretaget boreprøver under sagsbehandlingen, hvilket vi også har oplyst til taksator, og disse viste, at hele gulvet var undermineret, hvilket vi også kunne

konstatere ved den efterfølgende ophugning. Af den klageansvarlige enhed (se bilag 3) bliver vi oplyst, at årsagen til, at forsikringsselskabet ikke vil anerkende skaden, er, at der ikke var manifesteret bygningsskader, og at konstruktionen havde bevist sit værd. Der har således ikke tidligere været indvendinger mod bevisførelsen eller det faktum, at hele kældergulvet var undermineret.

Vi mener derfor, at den administrative vurdering, som forsikringsselskabet har givet kald på, bør omhandle en vurdering fra den eksterne ingeniør omkring de nærliggende risici, der ligger ved et undermineret kældergulv. Vi har til dette formål vedlagt plantegning af kælderen (bilag 11) og skal

oplyse, at betondækket var ca. 100 mm tykt og ikke indeholdt armering.

Vi skal ligeledes gøre opmærksom på, at vi af vores rådgiver og håndværkere er blevet oplyst, at det ikke udelukkende handler om risiko for revner eller sætningsskader, men også en reel risiko for kollaps af gulvet.

Vi kan konstatere, at alle parter er enige om, at undermineringen var til stede på tidspunktet for vores overtagelse af ejendommen. Hertil skal vi gøre opmærksom på, at der under betondækket i badeværelset blev fundet lecakugler, hvilket forsikringsselskabets taksator også redegør for i hans tilbagemelding på hans besigtigelse den 22. maj 2024. Det er efter vores opfattelse en indikation på, at tidligere ejere har udbedret forhold relateret til betondækket.

Forsikringsselskabets sagsbehandling

Vi finder fortsat anledning til at rette kritik mod forsikringsselskabets behandling af sagen.

I forsikringsselskabets høringssvar oplyser forsikringsselskabet, at vi påtænkte at etablere gulvvarme i hele kælderen, og at dette skulle være årsag til opbrydning af hele gulvet. Dette er ikke korrekt. Det faktiske forløb er, at vi havde planlagt etablering af gulvvarme via limning af fordelingsplader på det eksisterende betondæk og ikke via opbrydning af kældergulvet. Se bilag 10.

Vi bemærker videre, at selskabet for første gang nu begrundet den lange sagsbehandlingstid med kritisk sygdom blandt medarbejdere. Vi har selvfølgelig forståelse for, at sygdom kan føre til forsinkelser, men det er problematisk, at denne forklaring først kommer på nuværende tidspunkt. Det er også problematisk, at forsikringsselskabet nu skriver, at den lange sagsbehandlingstid skyldtes kritisk sygdom i den klageansvarlige enhed, når vi løbende (jf. bilag 2) blev informeret om, at den lange svartid skyldtes manglende kommentarer fra skadesafdelingen.

Derudover finder vi det kritisabelt, at selskabets interne forretningsgange tillader, at to tætte medarbejdere kan føre kontrol med hinandens sager. Hertil kan vi også nævne, at netop de to pågældende medarbejdere varetog en ejerskiftesag sammen, som vi havde med forsikringsselskabet i 2019. Forsikringsselskabet henviser til, at bekendtgørelsen ikke stiller krav om uafhængighed, hvilket vi er bekendt med. Men bekendtgørelsen kræver, at virksomheden har etableret forretningsgange, der sikrer en effektiv og saglig behandling.

Det er vores opfattelse, at den klageansvarlige enhed ikke har behandlet sagen med den grad af saglighed, som man kan forvente. Dette bygger vi på, at sagsbehandleren ved den klageansvarlige enhed bygger mange af sine vurderinger på antagelser og udokumenterede vurderinger fra sagsbehandleren ved skadesafdelingen.

Vi er desuden uforstående over for, at forsikringsselskabet kan implementere forretningsgange, der muliggør, at tætte medarbejdere fra samme afdeling kan føre kontrol med hinanden og samtidig opretholde en objektiv vurdering af sagen uden interessekonflikter."

Selskabet har i brev af 28/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Ad Udbedring

Vi fastholder i det hele det anførte omkring udbedring, herunder at udbedring i form af opbrydning af betongulvet er sket den 25. oktober 2024, og således under en igangværende klageproces (ex. bilag 3, side 6) og uden at der er foretaget den nødvendige og tilstrækkelige bevissikring i forhold til krav overfor ejerskifteforsikringen.

Klagers rådgiver [...] har anbefalet udbedring på baggrund af en visuel besigtigelse af selve hulrummet, ligesom vi forstår at [...] har anbefalet udbedring uden besigtigelse.

Det tilkommer ikke os at anvise klagers bevisførelse heller ikke i en sag af denne karakter, hvor der ikke er nogen form for tegn på egentlig sætningsskade eller for den sags skyld skade i form af svækkelse eller andet i ejerskifteforsikringens forstand. Vægge i baderummet er sandsynligvis undermineret, som følge af opbrydning og fjernelse af betonlaget.

Vi har under hele sagen anerkendt, at der i det aktuelle baderum samt et lokalt 'prøvested' er konstateret hulrum i varierende grad under betongulv.

Hulrum i sig selv er ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, da forholdet ikke har manifesteret sig i egentlige skade.

Ad De konstaterede forhold

Vi har ikke modtaget dokumentation for, at der skulle være hulrum under betongulv i hele kælderens.

Under hele sagsforløbet har vi gentagende gange anført, at det anmeldte, ikke er udtryk for skade under ejerskifteforsikringen, hvilket er godtgjort ved, at forholdet ikke har manifesteret sig i bygningsskade. Der er således ikke ført bevis for klagers krav.

For klageres øvrige bemærkninger henviser vi i det hele til høringssvar 1, særligt at det må antages at forholdene i kælderen har bestået siden opførelsen af bygningen uden at manifesterer sig i nogen form for bygningsskade. Med andre ord, hvis der var risiko for sætningsskade eller kollaps må det antages, at være indtrådt på nuværende tidspunkt.

Ad Forsikringsselskabets sagsbehandling

For gulvvarmeforholdene forholder vi os blot til de faktiske oplysninger.

I relation til sagsbehandlingstiden beklager vi naturligvis, at sagen er trukket ud og vi ikke har levet op til klagers forventning.

For så vidt angår kritikken af den saglige sagsbehandling fastholder vi det anførte i høringssvar 1, herunder at vi i det hele håndterer vores skadebehandling i overensstemmelse med bekendtgørelsens krav.

Blot for god ordnes skyld skal vi nævne, at det er uklart hvad klager tilkendegiver ved 'to tætte medarbejdere', hvorfor vi blot skal anføre, at der er tale om to kollegaer med en sædvanlig arbejdsmæssig relation.

I det hele fastholder vi, at behandlingen af skadesagen med efterfølgende klageproces er behandlet i overensstemmelse med praksis og lovgivning.

Klager har ved indbringelsen for ankenævnet netop tilvejebragt en uvildig prøvelse af den afgørelse, som vi har fastholdt under hele sagsforløbet i skadeafdelingen, Klageansvarlig enhed og nu ved ankenævnet."

Klageren har i brev af 16/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Udbedring og besigtigelse

Vi ønsker at understrege, at forsikringsselskabet har foretaget besigtigelse af forholdene gennem deres kørende taksator. Herudover vil vi gerne bemærke at vi aldrig er blevet informeret om, hvilken type dokumentation forsikringsselskabet anser for tilstrækkelig, og vi må henvise til, at selskabet tidligere selv har anerkendt, at underminering var til stede i hele kælderen.

Udbedringen blev iværksat den 25. oktober 2024, mens selskabets klageansvarlige enheds afgørelse blev modtaget den 28. oktober 2024 (3 dage efter). Der har både før og efter den 28. oktober 2024 været rig mulighed for besigtigelse, idet udbedringen var en længerevarende proces.

Sagsforløb

I forbindelse med vores klage til Ankenævnet for Forsikring blev vi kontaktet af forsikringsselskabets

fagkonsulent, [...], der ville indhente en ekstern ingeniørvurdering. Vi kontaktede i den forbindelse fagkonsulenten telefonisk og skriftligt for at understrege, at der gennem hele forløbet har været enighed om, at både indervægge og gulv i hele kælderens var undermineret. Fagkonsulenten kunne ikke oplyse hvad den eksterne ingeniørvurdering skulle indeholde, men vores klare forventning, var at rapporten ville indeholde en teknisk redegørelse af de konstaterede forhold, som vi tidligere havde efterspurgt (se nedenstående mail).

Vi må nu konstatere, at den indhentede rapport ikke indeholder dette, og vi står derfor alene med vores egen rådgivers tekniske vurdering (bilag 6), som klart konkluderer, at der er behov for udbedring.

Mail sendt til klageansvarlige enhed den 30. oktober 2024 (bilag 3):

'...Tak for dit hurtige svar.

Vi vil gerne anmode om en faglig og byggeteknisk vurdering fra jeres side, der kan dokumentere, at et ikke selvbærende undermineret kældergulv og indervægge ikke medfører en nærliggende risiko for skade. Vi forestiller os, at I muligvis har ingeniører eller andre tekniske eksperter, der kan redegøre for, hvordan konstruktionen kan opretholde sin bæreevne og stabilitet ved almindelig brug af ejendommen.

På nuværende tidspunkt er jeres argumentation alene baseret på skadehistorik, men kan I bekræfte, om tidligere skader ikke er blevet udbedret, før vi overtog ejendommen?

Vi har allerede iværksat udbedring af de konstaterede forhold efter rådgivning fra flere fagfolk (herunder [...]), som har vurderet, at der er betydelig risiko for sammenstyrtning, brud og sætninger. Vi noterer os, at I er de eneste, der ikke vurderer, at forholdene udgør en skadefare. Da udbedringen er omfattende, ville vi sætte pris på at modtage jeres redegørelse, så vi kan drøfte sagen med de rådgivere, som har rådgivet os til en hurtig udbedring. For os giver udbedringen ingen herlighedsværdi, da det alene handler om at sikre fundamentets stabilitet.'

Forsikringsselskabet anfører at væggene i baderummet sandsynligvis er undermineret som følge af

opbrydning og fjernelse af betonlaget i selve baderummet. Denne forklaring forekommer os usammenhængende, idet selskabets egen taksator ved besigtigelsen konstaterede underminerede vægge, blandt andet ved fysisk at kunne føre en rive ind under dem. Dette gjorde sig også gældende for vægge, som ikke er i direkte kontakt med baderummet.

[Foto]

Til brug for ingeniørvurderingen fremsendte vi blandt andet ovenstående billede, der viser en ydervæg mod nordøst, en væg der ikke grænser op til baderummet. Vi blev desuden aldrig kontaktet af den eksterne ingeniør i forbindelse med hans vurdering, og så vidt vi er orienteret, har ingeniøren udelukkende modtaget oplysninger via Scalepoint systemet og har ikke haft adgang til den omfattende dokumentation og korrespondance, som er fremlagt i klagebehandlingen hos selskabet.

Forud for udbedringsarbejdet foretog vi boreprøver i hele kælderen, hvilket vi skriftligt meddelte taksator. Disse prøver dokumenterede tydeligt, at undermineringen omfattede hele kælders areal. Hertil kommer en udtalelse fra murermester [3], som forestod ubedringen, og som bekræfter, at skaderne omfattede hele kælderen (jf. bilag 12).

Kritik af forsikringsselskabets proces

Vi kan konstatere at forsikringsselskabet beklager at behandlingstiden ikke levede op til vores forventning. Det er samtidig uklart, om forløbet har været i overensstemmelse med forsikringsselskabets egen forventninger. Vi kan samtidig konstatere at forsikringsselskabet oplyser at den forlængede sagsbehandling skyldtes kritisk sygdom i en anden afdeling. Den præcise årsag til det langstrakte forløb fremstår derfor fortsat uafklaret.

Vi er ligeledes stadigvæk uforstående over for, at det kan være branchepraksis, at klageansvarlige enheder struktureres således, at kollegaer i tæt samarbejde behandler og kontrollerer hinandens sager.

Afsluttende bemærkninger

Det er vores opfattelse, at processen fra forsikringsselskabets side har været usammenhængende, mangelfuld og præget af manglende samarbejdsvilje. Vi mener derfor ikke, at vores sag er blevet behandlet i overensstemmelse med god skik og ansvarlighed fra forsikringsselskabets side.

Gennem hele forløbet har vi forsøgt at handle ansvarligt og transparent. Vi har søgt faglig rådgivning, videregivet alle relevante oplysninger og fulgt de anbefalinger, vi modtog. Formålet har udelukkende været at sikre bygningens stabilitet og forhindre reelle skader på konstruktionen. Udbedringen blev derfor iværksat som en nødvendig foranstaltning for at undgå sammenstyrtninger og sætningsskader.

Der er tale om en veldokumenteret konstruktionsrisiko, hvor opbrydning af 135 m² betongulv og understøttelse af vægge har været nødvendig."

Selskabet har i brev af 10/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Ad Udbedring og besigtigelse

Det er ikke praksis hos et ejerskifteforsikringsselskab at anerkende bygningsmæssige forhold, som ikke er besigtiget eller verificeret, heller ikke for hulrum. Vi henviser i øvrigt til høringsvar 1, side 2, sidste halvdel.

Vi bemærker, at hulrum/underminering ikke i sig selv er udtryk for dækningsberettigende skade. Derimod er det et krav for dækning, at forholdet har manifesteret sig i skade eller anden form for svækkelse, som har medført nærliggende risiko for skade, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Ad Sagsforløb

Vi har såvel ved telefonsamtale som ved mail (bilag G) oplyst, at vi vil indhente en ekstern ingeniørvurdering af det anmeldte i ejerskifteforsikringens kontekst.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at ingeniørvurderingen på det foreliggende netop er en teknisk redegørelse i forhold til ejerskifteforsikringen, som er sagens vurderingsgrundlag og ikke blot en generel byggeteknisk vurdering.

For så vidt angår ingeniørens besigtigelse kan vi oplyse, at vi har meddelt ingeniøren, at ingeniøren selv skulle vurdere om dette var relevant eller ej.

Derudover kan vi oplyse, at ingeniøren har haft adgang til alle oplysninger i sagsbehandlingssystemet, herunder også klagen til ankenævnet med bilag.

Supplerende kan vi oplyse, at i det omfang en rådgivende ingeniør finder at supplerende oplysninger er relevante indhenter ingeniøren disse eller anmoder selskabet herom.

Som anført er hulrum ikke i sig selv udtryk for skade under ejerskifteforsikringen, hertil at der forud for opbrydningen ikke var konstateret nogen form for tegn på svækkelse eller skade i øvrigt, hverken for gulv eller vægge.

Det forhold, at gulv brydes op og fjernes, kan i sig selv medføre en svækkelse af vægge, da den konstruktionsmæssige skivevirkning fjernes.

I relation til boreprøver kan vi oplyse, at det er anført i sagen, at der er udført boreprøve nord/øst for badeværelse, der synes ikke at foreligge yderligere i sagen om boreprøver.

Murerforretningens supplerende oplysninger i mail (bilag 12) tilføjer ikke sagen oplysninger om skade i ejerskifteforsikringens forstand. Oplysningerne er i øvrigt udokumenterede.

Ad Kritik af forsikringsselskabets proces

Blot for klarhedens skyld skal vi oplyse, at klager anfægter svar- og klageprocessen i Klageansvarlig enhed, jf. klagers bilag. Vi angiver blot årsagen til det lange forløb hos Klageansvarlige enhed."

Klageren har i brev af 20/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det må understreges en gang for alle, at forsikringsselskabet har foretaget fysisk besigtigelse den 22. maj 2024. Vi gengiver desuden følgende udtalelse fra forsikringsselskabets sagsbehandler i mail af 29. oktober 2024 (bilag 3):

- 'Vi anfægter ikke ved den Klageansvarlige Enhed, at gulvet og skillevægge i kælderen er undermineret i flere områder/rum – også i områder/rum, som vores kørende taksator ikke har besigtiget tilbage i maj. Undermineringen i øvrige rum, som ikke er besigtiget af vores kørende taksator, er i varierende omfang, hvor underminering er mere udtalt nogle steder end andre.
- Vi anfægter ikke ved den Klageansvarlige Enhed, at undermineringen var til stede ved overtagelsestidspunktet i 2019.'

...

Vi er fortsat ikke blevet oplyst om, hvorfor forsikringsselskabet efter en langvarig sagsbehandling og klageproces pludselig finder anledning til at indhente en ekstern ingeniørvurdering i forbindelse med klagesagen ved Ankenævnet for Forsikring.

Den eksterne ingeniør forholder sig hverken til de konstaterede forhold eller til de forhold, som forsikringsselskabets egen taksator har dokumenteret ved besigtigelsen. Vi har derfor svært ved at se hvilken værdi den eksterne rapport tilføjer sagen. Det er heller ikke klart, hvorfor ingeniøren ikke

forholder sig til den tekniske redegørelse udarbejdet af vores rådgiver (bilag 6), som blandt andet besvarer de spørgsmål, forsikringsselskabet selv har efterlyst svar på (bilag 3). Vores rådgiver beskriver desuden de alvorlige risici, som den konstaterede underminering har medført.

...

Forsikringsselskabets fagkonsulent skriver følgende i mail af 4. marts 2025 (se bilag G):

'...Jeg har nu drøftet skadeforholdet og udbedringen med seniortaksator (ingeniør) i relation til besigtigelse med geoteknisk vurdering. Seniortaksator oplyser, at den omstændighed, at der er sket udbedring, bevirker, at besigtigelse og vurdering ved geotekniker ikke giver mening.'

Som det fremgår af ovenstående, tyder det ikke på, at vurderingen er foretaget af den eksterne ingeniør selv, men derimod af forsikringsselskabets egen taksator. Vi kan desuden oplyse, at vi ikke er blevet kontaktet af den eksterne ingeniør og derfor ikke ved, på hvilket grundlag han har foretaget sin vurdering.

...

Vi anfægter ikke, at der har været en konstruktionsmæssig skivevirkning i kældergulvet. Det er blandt andet denne skivevirkning, der gør forholdet alvorligt, da gulvet er udført i uarmeret beton og derfor ikke har den nødvendige trækstyrke til at modstå de belastninger, som en effektiv skivevirkning forudsætter.

Som vores rådgiver redegør for i bilag 6, medfører undermineringen en betydelig risiko for, at gulvet bryder sammen. I så fald kan skivevirkningen få gulvet til at trække vægge med sig, hvilket kan føre til et alvorligt kollaps af vægkonstruktionen.

Det er netop på grund af denne risiko, at udbedringen er blevet gennemført med særlig omhu i forhold til væggenes stabilitet.

...

Oplysningen om boreprøver blev formidlet til taksator [...] den 17. og 19. juni 2024 (se bilag 1). Han lukkede herefter sagen uden at besvare vores henvendelse vedrørende boreprøverne. Sagen blev derefter overdraget til den klageansvarlige enhed, som anerkender tilstedeværelsen af underminering (se bilag 3).

...

Vi er uforstående overfor hvad forsikringsselskabet mener med at oplysningerne er udokumenteret. Der er tale om udtalelse fra den eksterne murerforretning som foretog besigtigelse og udbedring af forholdet.

...

Det er forsikringsselskabets fagkonsulent, der har oplyst os, at den lange sagsbehandlingstid i den Klageansvarlige Enhed skyldtes kritisk sygdom. Det fremstår for os som dybt uetisk at anvende dette som forklaring, når vi kan konstatere, at den kritiske sygdom ikke vedrørte den afdeling, hvor klagesagen reelt lå ubehandlet i flere måneder. Dette fremgår af de løbende statusopdateringer, vi modtog fra den Klageansvarlige Enhed."

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

"Ad Udbedring og besigtigelse

Vi henviser til det allerede anførte.

Ad Sagsforløb

Klagers bemærkning 1: Ved indbringelsen for ankenævnet ændres den bevismæssig stilling. Vi vurderede, at det er relevant og nødvendigt med en ekstern vurdering af forholdene i ejerskifteforsikringens kontekst, jf. bilag C.

Klagers bemærkning 2: Klagers anbringende omkring supplerende undersøgelse/vurdering ved geotekniker og rådgivende bygningsingeniør, skal vi blot oplyse, at der er forskel på de to vurderinger, herunder vurderingsgrundlaget.

Klagers bemærkning 3: Det er vores opfattelse, at der ikke er tale om 'nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens' forstand, henset til anmeldelsestidspunktet, at der ikke er afdækket tegn på eller faktisk svækkelse, ligesom konstruktionen med sin faktiske alder har vist sin styrke.

Vores betragtning understøttes af det faktum, at der forud for udgravning af det nye badeværelse ikke var konstateret nogen form for svækkelse eller mulig skade, ligesom mulig svækkelse alene konstateret i området for det nye badeværelse efter der er fortaget udgravning.

Bemærkning 3: Af sagens korrespondance fremgår det, at klager henvender sig den 18. og 19. juni 2024, forud for dette har taksator truffet afgørelse i sagen og fastholdt denne overfor klager.

Den 20. juni 2024 oplyser taksator at han vender tilbage efter weekenden. Mandag den 24. juni 2024 rykker klager for svar, og taksator svarer sammen dag, og oplyser, at vurderingen fastholdes.

Klagers bemærkning 4: Udtalelsen fra murer er ikke ledsaget af billeder eller andet, som kan udbygge de faktiske forhold, trods det, at det er mureren, som forstår udbedringen. Forholdet skal ses i lyset af at der sideløbende føres klagesag om netop disse forhold.

Ad Kritik af forsikringsselskabets proces

Vi har beklaget forsinkelsen, yderligere har vi konkret oplyst den eksakte årsag hertil. I den forbindelse kan vi oplyse, at man netop fra Klageansvarlig enhed har søgt at behandle klagen ved kontakt med skadeafdelingen."

Klageren har i brev af 30/07 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsforløb

Forsikringsselskabet anfører, at årsagen til at indhente en ekstern vurdering er at den bevismæssige stilling ændres ved indbringelse for Ankenævnet.

Efter vores opfattelse fremstår det mere som en indrømmelse af, at forsikringsselskabets oprindelige sagsbehandling ikke har været tilstrækkeligt oplyst.

Vi må desuden endnu en gang konstatere, at forsikringsselskabet gengiver dele af sagen ukorrekt og usammenhængende.

Forsikringsselskabets fagkonsulent skriver i høringsvar 4 følgende:

Ankenævnet for Forsikring

19.

102958

'Den 20. juni 2024 oplyser taksator at han vender tilbage efter weekenden. Mandag den 24. juni 2024 rykker klager for svar, og taksator svarer sammen dag, og oplyser, at vurderingen fastholdes'

Dette stemmer ikke overens med faktiske forløb. Den eksakte besked, som er gengivet nedenfor (bilag 1), lyder at han vil vende tilbage inden weekenden, og ikke efter som forsikringsselskabet gengiver..."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 20/3 2019 fremgår bl.a.:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er enkelte steder mindre revner i betongulve.
...		
	K1	Der er enkelte steder mindre revner og huller i indvendig vægge i kelder.
"		

Af skaderapport af 10/5 2024 udfærdiget af klagerens bygningskonstruktør fremgår bl.a.:

"Skade:

I forbindelse med renovering af eksisterende badeværelse mod NV, er gulvet i badeværelset blevet brudt op. I den forbindelse afslørede det at kældergulvet, og fundering under skillevægge er undermineret, idet underlaget under betonen er sunket 130 mm. Ved mit besøg konstaterede jeg at hullet under skillevæggen gik 350 mm ind fra badeværelset. Jeg konstaterede også at hulrummet under gulvet strakte sig mindst 1700 mod vest, og 2500 mm mod syd. Jeg konstaterede desuden at der var et blødt område under skillevæggen mod øst, der antyder at jorden i det område ikke er bæredygtig.

Årsager:

Da [...] [større bygning] blev ombygget i 2004, blokerede man en grundvandsledning, hvilket resulterede i adskillige sætningsskader på [vejen]. Det er sandsynligt at denne grundsænkning hænger sammen med det.

Der ses ikke spor af vand, hverken nye eller gamle, så utætte rørledninger vurderes ikke at være årsagen.

Udbedring:

For at kende skadens fulde omfang skal hele gulvet brydes op. Væggene skal understøbes til bærende grund, og der skal støbes nye gulve. Da huset er fra 1935, skal gulvet udføres med radonsikring i form af radondug, der klæbes til væggenes fundament. Der bør i den forbindelse udføres radonsug i form af montage af drænslange koblet til 50 mm ventilationsrør til det fri.

Ankenævnet for Forsikring

20.

102958

Nedbrydning af gulv:

Opskæring af 135 m² gulv med vådskærer

Nedbrydning af samme 135 m²

Udgravning til bæredygtig grund anslået 23,5 m³

Understøbning:

Indboring af 2 stk 12 mm tentorstål, understøbning med beton kl. 25. muligt omfang: 85 lbm, af 0,3 x 0,3 m = 7,65 m³ beton

Støbning af gulv:

Udlægning af kapillarbrydende lag, 21 m³ grus korn 4-8mm

Etablering af 30 m. radonsug, inkl ventilationsrør

Etablering af 150 m² radondug, inkl. Klæbning til fundamenter

Indboring af 200 stk 7,5 x 132 karmskruer pr 0,75 m til stabilisering af vægge

Montage af 8/150 rionet til armering af gulvplade

Udstøbning med 15 m³ beton kl. 20"

Af selskabets besigtigelsesrapport af 7/6 2024 fremgår bl.a.:

"Jeg besigtigede dit kældergulv den 22.05.2024, og vender hermed tilbage, med min vurdering af sagen.

Du overtager denne ejendom den 01.06.2019 og anmelder at dele af kældergulv er undermineret den 11.05.2024

Dette opdages i forbindelse med en igangværende renovering af badeværelset i kælderen, hvor badeværelsesgulv er blevet hugges op, og der så konstateres at der er hulrum under dette gulv samt dele af tilstødende gulve.

Der konstateres ligeledes at mindre del af skillerumsfundament ligeledes var undermineret.

Skillevæggsfundamentet omkring dette badeværelse skulle under alle omstændigheder understøbes og der skulle opbygges nyt isoleret betongulv i badeværelset, så her har kunden ikke lidt nogen tab.

På øvrige betongulve i kælderens skulle der laves gulvvarme jf. tilbud [...] dateret 21.04.2024 Kunden/håndværker er nu bange for at eksisterende kældergulve ikke kan holde til dette.

Vurdering.

Jeg skal vurdere om der var en skade eller nærliggende risiko for skade, jf. betingelserne pkt. 18.3, ved overtagelsen den 01.06.2019. Dvs. for 5 år siden.

Ved min besigtigelse kunne der ikke konstateres nogen skader på betongulvet, i form af revner eller sætninger.

Der kunne ses hårfine revner i skillevæg i badeværelse mod rum 7, men det vurderes ikke at være

sætningsrevner, med mere mindre bevægelsesrevner fra ophugning af gulv. Denne væg bliver også understøbt i forbindelse med planlagt arbejde på badeværelset.

Der ses ældre armeringsjern i fundament under skillevæg i badeværelset. I badeværelset ses PVC afløbsrør, så på et eller andet tidspunkt er nogle af de gamle kloakrør udskiftet til nye.

I betonrester ses der Leca-nødder, som ligeledes indikerer at der er lavet noget kloak i 80-90'erne.

Det er min vurdering at der selvom noget af gulvet uden for badeværelset er undermineret, så var der ikke en nærliggende risiko for skade ved overtagelsen i 2019.

Tiden som er gået siden overtagelsen i 2019, bevidner denne påstand, da der nu er gået 5 år, og der er forsat ingen skader.

Jeg vil anbefale, at det planlagte arbejde med badeværelset forsættes. Hvis i er usikker på om det eksisterende betongulv, kan holde til den nye gulvarmeopbygning. (Som ikke indgår i en ejerskifttemæssig vurdering) kan i spørge et firmaet [...] om hvad de skal have for at sprøjte lidt stabiliserende skum ind under betongulvet, hvor der er hulrum.

På dette grundlag afsluttes denne sag fra min side."

Af opfølgning på skadesrapport af 19/6 2024 udfærdiget af klagerens bygningskonstruktør fremgår bl.a.:

"I sagsbehandlingen af [...], er der indsneget sig en misforståelse. Ifølge taksator fra ejerskifteforsikringen, står skillevæggene ovenpå gulvet. Dette er ikke korrekt. Skillevæggenes fundament er dybere end underkant gulv.

Taksator skriver at der ikke er konstateret nogen skader på gulvene. Det er for så vidt korrekt. Men skaden går på at hele terrænet under gulv og skillevægge er sunket. Som følge af den terrænsænkning, er de bærende skillevægge i badeværelset undermineret. Jeg skriver også at det skal undersøges og udbedres hvis de andre skillevægge og ydervægge ligeledes er undermineret. For at undersøge dette, skal gulvene hugges op.

Da gulvene, der hvor jeg kunne undersøge dem uden destruktive indgreb, hang frit henover et 130 mm hulrum er det ikke spørgsmål om de styrter ned, men hvornår.

Ligeledes er det ikke et spørgsmål om undermineringen af væggene vil føre til sætningsskader, men hvornår.

I korrespondancen med taksator nævnes indsprøjtning af skum fra [...]. Denne løsning forudsætter at terrænet under gulve og vægge er bæredygtigt. Dette skal undersøges til bunds før indsprøjtning af skum. Igen skal gulvene brydes op for at undersøge omfanget af blød grund og for at udbedre dette. Derfor er indsprøjtning af skum ikke en rentabel mulighed.

Det er min professionelle vurdering at undersøgelse og udbedring skal ske hurtigst muligt, Da sætningsskader som følge af underminering kun bliver større med tiden, og dermed vil erstatningskravet fra husejer også kun blive større."

Af klagerens bygningskonstruktørs svar af 26/11 2024 på spørgsmål til skaderapport af 26/11 2024 fremgår bl.a.:

"Jeg har modtaget dine bemærkninger og spørgsmål til min rapport angående den konstaterede underminering på [...], hvor du angiver følgende:

1. Min rapport og udtalelse af udokumenteret og bygger på en generel betragtning
2. I spørger hvorfor gulve og vægge ikke har sat sig endnu eller hvorfor der ikke ses egentlige bygningsskader, som har været til stede i 20 år.
3. I spørger hvorfor undermineringen er en udfordring i år, 21 år efter undermineringen og ikke de foregående år.

Mine svar:

Ad1.

Det er korrekt, at min rapport ikke indeholder beregninger angående det eksisterende terrændæks og skillevægges styrke og bæreevne. Dette skyldes at jeg er bygningskonstruktør og ikke ingeniør. Da jeg derfor ikke er certificeret statiker, må jeg ikke lave ansvarspådragende styrkeberegninger. På besigtigelsesdatoen den 7. maj 2024 kunne jeg konstatere at hulrummet under gulvet strakte sig mindst 1700 mm mod vest og 2500 mm mod syd. Derfor er det min professionelle vurdering at den bedste metode for at afdække skadens omfang var ved at bryde gulvet op. Denne vurdering bygger blandt andet på at ejerne ikke har taget kælderen i brug, og omkostninger til genetablering af kælderenes øvrige installationer vil være begrænset, hvilket så vidt jeg er blevet oplyst, heller ikke en del af forsikringssagen. Jeg har i min rapport redegjort for de konstaterede forhold og vedlagt billeder. Du skriver at rapporten bygger på en generel betragtning. Det er som sådan også korrekt, da det er en generel og almenkendt betragtning, at undermineret gulv uden armering vil medføre revner og risiko for sammenbrud.

Teknisk redegørelse:

Et uarmeret betondæk har typisk en styrkeklasse mellem 8 og 12 MPa, hvilket betyder, at det kan bære 8-12 ton/m² i tryk. Ifølge Cement og Betonbogen udgør betons trækstyrke kun 5-10% af trykstyrken, svarende til 800-1200 kg/m². Et betongulv med en tykkelse på 100 mm vejer cirka 230 kg/m². Ved en nedbøjning grundet langtidslast, vil oversiden være udsat for tryk, mens undersiden vil være udsat for træk. Hvis et uarmeret betongulv er undermineret, vil gulvet begynde at opføre sig som en bjælke og egenvægten vil over tid få det til at bøje, da der ikke er indstøbt nogen armering i bunden til at forhindre dette. Den nedbøjning vil på sigt give revnedannelser i undersiden af gulvpladen, der vil reducere styrken betydeligt og til sidst vil disse revner føre til kollaps.

Ad2.

Det er korrekt at der ved min inspektion ikke var sket nogen kollaps, hvilket efter min vurdering kan skyldes 2 forhold:

- At gulvene er støbt grundigt sammen med væggene. Dette har gjort at de virker som en skive, og lasten er derfor blevet fordelt jævnt på indervægge og bagmur.

- Rent held. Det er efter min bedste overbevisning et spørgsmål om tid hvornår gulvene svigter, f.eks. på grund af vibrationer fra en vaskemaskine el. lign. Når gulvene så knækker, vil sammenstøbningen med væggene kunne vride bunden af væggene, og dermed skabe et kollaps af disse også.

Herudover skal det bemærkes at ejer har oplyst, at kælderen kun har været anvendt i begrænset omfang.

Ad3.

Jeg har ikke mulighed for at lave en konkret vurdering af skadens udvikling og hvilke udfordringer man har stået overfor i 21 år. Ud fra min inspektion kan jeg hverken be- eller afkræfte om tidligere ejere har foretaget udbedring af nogen forhold. Men helt generelt kan jeg sige at undermineringen har været et problem siden den opstod. Den er bare ikke blevet opdaget før nu.

Afslutning

Ejer har oplyst at udbedringen af kældergulvet og skillevægge er igangsat, og at det er konstateret at undermineringen som ventet var udbredt i hele kælderen. Dette bekræfter efter min opfattelse at den oprindelige vurdering om udbedring ved at bryde gulvet op, var det helt rigtige at gøre."

Af administrativ vurdering fra ekstern ingeniørrådgiver indhentet af selskabet - i forbindelse med sagens indbringelse for nævnet - fremgår bl.a.:

"Der er tale om en ejendom opført tilbage i år 1936.

Forsikringstager overtager ejendommen 1. juni 2019, samme dato hvor den tegnede ejerskifteforsikringen træder i kraft.

Ca. 5 år efter overtagelsen af ejendommen anmelder forsikringstager følgende den 11. maj 2024, der fremgår af skaderapporten fra bygningskonstruktør [...] (forsikringstagers rådgiver):

Skade:

I forbindelse med renovering af eksisterende badeværelse mod NV, er gulvet i badeværelset blevet brudt op. I den forbindelse afsløredes det at kældergulvet, og fundering under skillevægge er undermineret, idet underlaget under betonen er sunket 130 mm. Ved mit besøg konstaterede jeg at hullet under skillevæggen gik 3.50 mm ind fra badeværelset. Jeg konstaterede også at hulrummet under gulvet strakte sig mindst 1700 mod vest, og 2500 mm mod syd. Jeg konstaterede desuden at der var et blødt område under skillevæggen mod øst, der antyder at jorden i det område ikke er bæredygtig.

Den præcise årsag til sætningen af jordlaget/underlaget under det støbte kældergulv er ikke nærmere verificeret i sagen. Det præcise omfang af hulrummet under det støbte kældergulv har jeg heller ikke kunnet endeligt verificere ud fra de foreliggende oplysninger i sagen

Forsikringstagers rådgiver finder det sandsynligt, at sætningen af jordlaget kan skyldes en tidligere ombygning af [...] [større bygning] tilbage i år 2004. En påstand jeg ikke ser endelig verificeret i sagen og derfor ikke kan forholde mig til.

Et faktum i sagen er det tilstedeværende hulrum på de ca. 130 mm mellem jordlaget og undersiden af det støbte kældergulv – igen, endeligt omfang har jeg ikke kunnet endelig verificere ved de foreliggende oplysninger i sagen.

Et andet faktum i sagen er, at trods hulrummet har dette ikke medført en skade på bygningen.

Hvornår hulrummet er begyndt at opstå, er ikke belyst i sagen. Skønsmæssigt ser jeg at hulrummet kan være opstået i tiden helt tilbage fra ejendommen opførelse i år 1936 og frem til i dag, altså over en periode på ca. 90 år. Hvis rådgiverens skøn/teori er rigtig, skulle hulrummet være opstået i perioden fra 2004 og frem til i dag, altså over en periode på ca. 20 år.

En ejerskifteforsikring forholder sig alene til følgende ved en vurdering omkring dækning eller ej:

- 1) Var der en skade på selve bygningen, som påviseligt allerede var aktuelt til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen?
- 2) Var der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen en nærliggende risiko for en at en skade på bygningen kunne opstå?

Uanset om hulrummet er opstået over en periode på 20 eller 90 år, var der ikke opstået en afledt skade på selve bygningen af hulrummet på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen tilbage i år 2019. På den baggrund må der svares nej til ovenstående punkt 1) – og altså ikke en dækket skade på ejerskifteforsikringen.

Skulle rådgiveren have ret i sin antagelse omkring, at årsagen til sætningen stammer tilbage fra år 2004, så er det et faktum, at der ikke i perioden fra år 2004 og frem til overtagelsen i år 2019 er sket en afledt skade på bygningen af hulrummet. Hulrummet anmeldes i år 2024, hvilket er 5 år efter overtagelsen, heller ikke på anmeldelsestidspunktet er sket afledt skade på bygningen. Der er altså tale om at bygningen har beholdt sig intakt trods hulrummet over en periode på 20 år, hvoraf de sidste 5 år har været efter overtagelsen af ejendommen. Henset til det faktum kan der ikke tales for at have været en nærliggende risiko for skade på bygningen på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Og bemærk at ovenstående er ud fra rådgiverens antagelse omkring tidspunktet for en opstået årsag til sætningen af jordlaget, som på ingen måde er verificeret i sagen. Skulle jordlaget sat sig over en periode på ca. 90 år, vil det tale endnu mere for, at der på ingen måde kan siges at have været en nærliggende risiko for skade på tidspunktet for overtagelsen i 2019, da bygningen så trods et hulrum ikke har vist at blive skadet af dette over en periode på 85 år og heller på tidspunktet for anmeldelsen 5 år efter. På baggrund af ovenstående ser jeg ikke, at der kan tales for at have været en nærliggende risiko for skade på bygningen på tidspunktet for overtagelsen, derfor må der svares nej til punkt 2) ovenfor – og altså ikke en dækket skade på ejerskifteforsikringen."

Af mail af 9/4 2025 fra murervirksomhed fremgår bl.a.:

"Da vi gav pris på udbedring af gulv i kælder på [...] Kunne vi konstatere at store arealer var der ikke kontakt mellem gulv og underlag. Nogle steder helt op til 13-20 cm. Da vi gik i gang med at hugge gulvbeton i stykker kunne vi se at der ikke var brugt rionet, det er selvfølgelig helt normalt for den type gulv fra den årgang, men når der ikke er kontakt mellem beton og underlag kan det ikke bære sig selv oppe på langt sigt. Under processen med at fjerne gulvbeton kunne vi konstatere at det ca. var 65 til 80 % der ikke havde kontakt med underlag."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

SKADE

18.3 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, deformering, svækkelse, revne-dannelse, 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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1936 og overtaget af klageren den 1/6 2019. Den 11/5 2024 anmeldte klageren, at der i forbindelse med renovering af kælderbadeværelse blev opdaget hulrum under betongulv. Den 22/5 2024 blev forholdet besigtiget af selskabets taksator, som i brev af 7/6 2024 meddelte afslag på dækning med henvisning til, at forholdet på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Den 26/6 2024 klagede klageren til selskabet, og den 25/10 2024 påbegyndte klageren udbedring af forholdet. Den 28/10 2024 fastholdt selskabet afslaget.

Klageren ønsker at få dækket omkostningerne ved udbedringen. Klageren har anført, at underlaget under betongulvet er sunket 130 mm, at hulrummet har strakt sig mindst 1700 mm mod vest og 2500 mm mod syd, og at forholdet skal udbedres hurtigst muligt på grund af risiko for kollaps af betongulve og indvendige vægge. Der har derfor været tale om en veldokumenteret konstruktionsrisiko, hvorfor opbrydning af 135m² og understøttelse af vægge har været nødvendig. Klageren har anført, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, som er anmærket med K1, og beskrives som enkelte steder med mindre revner i betongulve, samt mindre revner og huller i indvendige kældervægge. Klageren har anført, at det hverken kan be- eller afkræftes, at tidligere ejer har udbedret skader i kælderen, og at badeværelset i kælderen var under ombygning ved overtagelse. Klageren har også anført, at selskabets sagsbehandling har været usammenhængende, mangelfuld og præget af manglende samarbejdsvilje, og at sa-

gen ikke er blevet behandlet i overensstemmelse med god skik og ansvarlighed fra selskabets side.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret en egentlig bygningsskade i form af betydende revnedannelser på betongulvet eller skillevægge, fraset hvad der allerede er nævnt i tilstandsrapporten. Klageren har boet i bygningen i 5 år, og forholdet opdages først i forbindelse med renovering af badeværelset og ikke ved almindelig brug af bygningen. Selskabet har anført, at betongulvs- og skillevægskonstruktionen har bevist sit værd, idet konstruktionerne både på overtagelses- og anmeldelsestidspunktet har været fuldt tilstrækkelige til at fungere som henholdsvis funktionelt gulv og skillevægge til trods for stedvise hulrum under betonpladen.

Det fremgår af tilstandsrapport af 20/3 2019 med K1-anmærkninger, at "der er enkelte steder mindre revner i betongulve", og "enkelte steder mindre revner og huller i indvendig vægge i kælder".

Det fremgår af skadesrapport af 10/5 2024 fra klagerens bygningskonstruktør, at det under renovering af kælderbadeværelse opdages, at "kældergulvet og fundering under skillevægge er undermineret, idet underlaget under betonen er sunket 130 mm. Ved mit besøg konstaterede jeg at hullet under skillevæggen gik 350 mm ind fra badeværelset... hulrummet under gulvet strakte sig mindst 1700 mod vest, og 2500 mm mod syd. Jeg konstaterede desuden at der var et blødt område under skillevæggen mod øst, der antyder at jorden i det område ikke er bæredygtig... Da [større bygning] blev ombygget i 2004, blokerede man en grundvandsledning, hvilket resulterede i adskillige sætningsskader på [vejen]. Det er sandsynligt at denne grundsænkning hænger sammen med det... For at kende skadens fulde omfang skal hele gulvet brydes op. Væggene skal understøbes til bærende grund, og der skal støbes nye gulve".

Det fremgår af selskabets taksators vurdering af 7/6 2024, at "Ved min besigtigelse kunne der ikke konstateres nogen skader på betongulvet, i form af revner eller sætninger. Der kunne ses hårfine revner i skillevæg i badeværelse mod rum 7, men det vurderes ikke at være sætnings-

revner, med mere mindre bevægelsesrevner fra ophugning af gulv. Denne væg bliver også understøbt i forbindelse med planlagt arbejde på badeværelset. Der ses ældre armeringsjern i fundament under skillevæg i badeværelset. I badeværelset ses PVC afløbsrør, så på et eller andet tidspunkt er nogle af de gamle kloakrør udskiftet til nye. I betonrester ses der Leca-nødder, som ligeledes indikerer at der er lavet noget kloak i 80-90'erne. Det er min vurdering at der selvom noget af gulvet uden for badeværelset er undermineret, så var der ikke en nærliggende risiko for skade ved overtagelsen i 2019. Tiden som er gået siden overtagelsen i 2019, bevidner denne påstand, da der nu er gået 5 år, og der er forsat ingen skader".

Det fremgår af klagerens bygningskonstruktørs opfølgning af 19/6 2024, at "Da gulvene, der hvor jeg kunne undersøge dem uden destruktive indgreb, hang frit henover et 130 mm hulrum er det ikke spørgsmål om de styrter ned, men hvornår. Ligeledes er det ikke et spørgsmål om undermineringen af væggene vil føre til sætningsskader, men hvornår... Det er min professionelle vurdering at undersøgelse og udbedring skal ske hurtigst muligt, Da sætningsskader som følge af underminering kun bliver større med tiden, og dermed vil erstatningskravet fra husejer også kun blive større".

Det fremgår af klagerens bygningskonstruktørs uddybende skrivelse af 26/11 2024, at "min rapport [indeholder ikke] beregninger angående det eksisterende terrændæks og skillevægges styrke og bæreevne. Dette skyldes at jeg er bygningskonstruktør og ikke ingeniør. Da jeg derfor ikke er certificeret statiker, må jeg ikke lave ansvarspådragende styrkeberegninger... Du skriver at rapporten bygger på en generel betragtning. Det er som sådan også korrekt, da det er en generel og almenkendt betragtning, at undermineret gulv uden armering vil medføre revner og risiko for sammenbrud... Et uarmeret betondæk har typisk en styrkeklasse mellem 8 og 12 MPa, hvilket betyder, at det kan bære 8-12 ton/m² i tryk. Ifølge Cement og Betonbogen udgør betons trækstyrke kun 5-10% af tryk-styrken, svarende til 800-1200 kg/m². Et betongulv med en tykkelse på 100 mm vejer cirka 230 kg/m². ved en nedbøjning grundet langtidslast, vil oversiden være udsat for tryk, mens undersiden vil være udsat for træk. Hvis et uarmeret betongulv er undermineret, vil gulvet begynde at opføre sig som en bjælke og egenvægten vil over tid få det til at

bøje, da der ikke er indstøbt nogen armering i bunden til at forhindre dette. Den nedbøjning vil på sigt give revnedannelser i undersiden af gulvpladen, der vil reducere styrken betydeligt og til sidst vil disse revner føre til kollaps... Det er korrekt at der ved min inspektion ikke var sket nogen kollaps, hvilket efter min vurdering kan skyldes 2 forhold: • At gulvene er støbt grundigt sammen med væggene. Dette har gjort at de virker som en skive, og lasten er derfor blevet fordelt jævnt på indervægge og bagmur. • Rent held. Det er efter min bedste overbevisning et spørgsmål om tid hvornår gulvene svigter, f.eks. på grund af vibrationer fra en vaskemaskine el. lign. Når gulvene så knækker, vil sammenstøbningen med væggene kunne vride bunden af væggene, og dermed skabe et kollaps af disse også... helt generelt kan jeg sige at undermineringen har været et problem siden den opstod. Den er bare ikke blevet opdaget før nu".

Det fremgår af vurdering fra ekstern ingeniørrådgiver, at "Skønsmæssigt ser jeg at hulrummet kan være opstået i tiden helt tilbage fra ejendommen opførelse i år 1936 og frem til i dag, altså over en periode på ca. 90 år. Hvis rådgiverens skøn/teori er rigtig, skulle hulrummet være opstået i perioden fra 2004 og frem til i dag, altså over en periode på ca. 20 år... Uanset om hulrummet er opstået over en periode på 20 eller 90 år, var der ikke opstået en afledt skade på selve bygningen af hulrummet på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen tilbage i år 2019. På den baggrund må der svares nej til ovenstående punkt 1) – og altså ikke en dækket skade på ejerskifteforsikringen. Skulle rådgiveren have ret i sin antagelse omkring at årsagen til sætningen stammer tilbage fra år 2004, så er det et faktum, at der ikke i perioden fra år 2004 og frem til overtagelsen i år 2019 er sket en afledt skade på bygningen af hulrummet. Hulrummet anmeldes i år 2024, hvilket er 5 år efter overtagelsen, heller ikke på anmeldelsestidspunktet er sket afledt skade på bygningen. Der er altså tale om at bygningen har forholdt sig intakt trods hulrummet over en periode på 20 år, hvoraf de sidste 5 år har været efter overtagelsen af ejendommen. Henset til det faktum kan der ikke tales for at have været en nærliggende risiko for skade på bygningen på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen... Skulle jordlaget sat sig over en periode på ca. 90 år, vil det tale endnu mere for, at der på ingen måde kan siges at have været en nærliggende risiko for skade på tidspunktet for overtagelsen i 2019, da bygningen så trods et hulrum ikke har vist at blive skadet af dette over en periode på 85 år og heller

på tidspunktet for anmeldelsen 5 år efter. På baggrund af ovenstående ser jeg ikke, at der kan tales for at have være en nærliggende risiko for skade på bygningen på tidspunktet for overtagelsen, derfor må der svares nej til punkt 2) ovenfor – og altså ikke en dækket skade på ejerskifteforsikringen".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulv- og skillevægskonstruktion i kælderen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der henses til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet alene blev opdaget i forbindelse med renoivering af badeværelset og næsten 5 år efter overtagelsestidspunktet. Selskabets taksator fandt ved sin besigtigelse den 22/5 2024 ingen skader i form af revner eller sætninger, og der kunne alene ses hårfine revner i skillevæg, som vurderes at være bevægelsesrevner fra ophugning af gulv.

Nævnet har også lagt vægt på bygningens alder og vurderingen fra selskabets eksterne konsulent om, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen ikke var afledt skade på selve bygningen, og at der ikke var nærliggende risiko for skade, henset til, at kælderenes alder er 85 år og der senest for 20 år siden er sket en grundsænkning, der kan være årsag eller medvirkende årsag til den konstaterede underminering.

Nævnet er opmærksom på, at klagerens bygningskonstruktør har vurderet, at det alene er et spørgsmål om tid, hvornår undermineringen vil føre til sætningsskader, da det er almenkendt,

Ankenævnet for Forsikring

30.

102958

at et undermineret gulv uden armering vil medføre revner og risiko for sammenbrud. Nævnet finder imidlertid ikke, at dette i sig selv er nok til, at det er bevist, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade, da vurderingen er bygget på mere generelle betragtninger, og da bygningskonstruktøren ikke konkret har henvist til statistiske beregninger af de eksisterende terrændæks og skillevægges styrke og bærevne.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at selskabets sagsbehandling har været behæftet med sådanne fejl eller mangler, at selskabet på erstatningsretligt grundlag kan pålægges at yde erstatning til klageren.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand