

Ankenævnet for Forsikring

Den 8. oktober 2025 blev i sag nr. 103058:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 11/2 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

[Ægtefælle] og jeg købte et hus i juni 2024 [adresse] – et parcelhus fra 1960'erne med en 1. sal opført i 2003. 1. salen har et større udhæng mod vest, hvor den svæver og er fastspændt på to søjler. Denne del af 1. salen har sat sig ca. 8 cm, hvilket har forårsaget en række indvendige skader, herunder:

- Skævt loft i stuen
- Skævt gulv i soveværelset på 1. sal
- Glasdøre på facaden af 1. sal, der ikke kan lukkes
- Indvendige døre, der ikke kan lukkes

Sagen blev anmeldt sommeren 2024 og afvist ca. 11 måneder senere, da DOMUS mente, at vi burde have vidst, at søjlerne ikke havde den nødvendige stabilitet på baggrund af en geoteknisk rapport som sælger fik foretaget samt forelagde os inden vores køb.

Vi hyrede en tømrer til at løfte 1. salen de 8 cm samt foretage de nødvendige reparationer. Under arbejdet opdagede han, at der manglede en stabiliserende tværgående bjælke, som skulle understøtte netop denne del af 1. salen. Den manglende bjælke var skjult i en gipskasse, som udefra fremstod som en del af konstruktionen.

En ingeniørberegning foretaget i november 2024 viser, at denne bjælke var nødvendig for at stabilisere 1. salen, og at det derfor aldrig har været meningen, at de to søjler alene skulle bære hele vægten og spændet af 1. salen samt hele taget. Vi valgte derfor at anmelde sagen på ny.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker, at forsikringsselskabet dækker omkostningerne til reparation af de skader, som sætningen har forårsaget, herunder:

- Gulvet på 1. sal i soveværelset
- Reparationer efter løft
- Løft af 1. salen
- Reparation af loftet i stuen i stueetagen
- Etablering af en understøttende bjælke
- Reparation af diverse vægge som følge af skaden og efterfølgende reparation
- Reparation af glasdør på gavl, således at den kan lukke/åbne

Som minimum ønsker jeg, at selskabet dækker etableringen af den manglende understøttende bjælke."

Klageren har endvidere i mail af 27/3 2025 bl.a. anført:

"Jeg har dags dato uploadet konstruktionsdokumentation udarbejdet af [ingeniør]. Den samme dokumentation er sendt til Domus' klageafdeling.

Efter nøje gennemgang af materialet og dialog med den ansvarlige ingeniør er det tydeligt, at husets 1. sal ikke er konstrueret til at hvile udelukkende på de to stolper, som har sat sig. Dette er formentlig årsagen til, at sætningen er opstået.

De oprindelige byggetekniske tegninger fra 2003 viser, at der burde være en understøttende bjælke/rem over glaspartiet – en bjælke, der ikke findes i den nuværende konstruktion. De statiske beregninger dokumenterer, at konstruktionen er projekteret med denne understøtning som en bærende del – og ikke med de to stolper som eneste bærende element.

Vi vil gerne understrege, at vi ikke har haft kendskab til den manglende understøtning ved glaspartiet, og vi ved ikke, om den aldrig er blevet etableret, eller om den på et tidspunkt er blevet fjernet. Vi bliver først opmærksomme på problemet i oktober 2024, da vi igangsætter udbedring af sætningen. Sagen anmeldes herefter i november 2024.

Vi vil også gerne præcisere, at den nævnte geotekniske rapport ****ikke belyser skadens årsag****. Rapporten dokumenterer ikke, at jordbundsforholdene alene kan forklare skaden, da de to stolper aldrig har været dimensioneret til at bære hele 1. salens vægt alene. Skaden skyldes i stedet en ****mangelfuld eller manglende konstruktiv understøtning****.

Endelig ønsker vi at kommentere på Domus' gentagne henvisning til, at vi opnåede et afslag i prisen ved huskøbet. Dette forhold er irrelevant i relation til, om der foreligger en dækningsberettiget skade.

Afslaget skyldes almindelige forhandlinger og kan ikke sammenkobles med den nuværende skadesproblematik. Vi har tidligere gjort opmærksom på, at vi selv accepterede et tilsvarende prisafslag ved salget af vores eget hus i samme periode, og har fremlagt eksempler på lignende prisforløb ved andre ejendomshandler i området.

At vi har forhandlet prisen på huset er ikke et juridisk gyldigt argument for at afvise dækning, og det fremstår både usagligt og udokumenteret.

Vi håber, at den nye ingeniørdokumentation vil blive behandlet seriøst og fagligt, og at Domus vil genvurdere sagen på et oplyst og sagligt grundlag."

Selskabet har den 12/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i. Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag den 28. maj 2023 overtog klagerne ejendommen beliggende

Salgsopstilling fra salget af ejendommen fremlægges som sagens bilag A, og heraf fremgår blandt andet, at ejendommen var udbudt til kontant kr. 8.750.000.

Købsaftalen fremlægges som sagens bilag B, og heraf fremgår blandt andet, at klagerne forhandlede sig frem til et afslag i købesummen på kr. 900.000, idet klagerne købte ejendommen for kr. 7.850.000.

Som det endvidere fremgår af købsaftalen, bilag B, side 8, modtog klagerne i forbindelse med købet af ejendommen en geoteknisk rapport.

Derudover modtog klagerne tilstandsrapport.

Tilstandsrapporten fremlægges som sagens bilag C, mens den geotekniske rapport fremlægges som sagens bilag D.

På tidspunktet for købet af ejendommen var der registreret sætninger af ejendommen.

Af den geotekniske rapport fremlagt som bilag D, oplyses på side 1 at formålet med undersøgelsen var at vurdere sætninger, idet det blev oplyst, at der var opstået sætninger i gulvet på 1. salen.

Af den geotekniske rapport fremlagt som bilag D, side 2 – vurderinger, fremgår, at man ud fra de udførte undersøgelser ikke kunne give en entydig årsag til de opståede sætninger, og det oplystes at det ikke kunne udelukkes, at bygningen stedvis kunne være fejlfunderet, altså placeret i fuldaflejringer/sætningsgivende aflejringer.

Klagerne valgte i forbindelse med købet af ejendommen at tegne ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring.

Police med forsikringsvilkår fremlægges som bilag E.

Den 19. juni 2023 anmeldte klagerne at husets 1. sal med et udhæng på ca. 2 x 8 meter var fejlfunderet eller havde sat sig på anden vis.

OBH udarbejdede rapport på baggrund af besigtigelse den 3. november 2023, og denne fremlægges som bilag F.

Ankenævnet *for* Forsikring

4.

103058

Ankenævnet for Forsikring

5.

103058

Af rapporten, side 2, fremgår følgende:

'Sætningsskaden vurderes at være forårsaget af følgende punkter. 1. På oprindeligt tegningsmateriale fra opførelsen af ejendommen, ses fire bærende søjler mellem vinduespartier i stueetagen. Disse er i forbindelse med nye facadepartier fjernet. Ved fjernelse af disse, føres lasten fra tagetagen ud på de bærende søjler monteret ved den overdækkede terrasse. Som konstruktionen er udført idag, vurderes det at der fortsat vil ske yderligere sætning/bevægelse i konstruktionen.

2. Ved den overdækket terrasse, ses ligeledes på oprindeligt tegningsmateriale, at der er tre stolper, hvor der kun er to tilbageværende stolper.

3. Da jordbundsforholdene ikke kendes, samt funderingsforholdene for punktfundamentene for stolperne, vurderes disse ligeledes at være underdimensioneret. For at kende jordbundsforholdene og bæreevnen, bør der udføres en geoteknisk undersøgelse.'

Domus Forsikring har afvist dækning, herunder har klageafdelingen senest den 3. marts 2025, se bilag G, afvist dækning.

ii. Dækning under den indtegnede ejerskifteforsikring?

En ejerskifteforsikring dækker ikke forhold som forsikringstager har haft kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse, se herved forsikringsbetingelser fremlagt som en del af sagens bilag E, punkt 6.4.

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klagerne tilstandsrapport fremlagt som bilag C, der ud for pos. 2, 16, 17, 18 og 19 indeholdt følgende bemærkninger:

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bem.
2	Gult hus	Der er begyndende mørning i nederste del af den østligste søjle ved overdækket terrasse	Der er på sigt risiko for yderligere skadesudvikling	-
16	Gråt hus	Der er en større ujævnhed/ neddyk af gulvbelægning i gangområde imod værelse mod vest.	-	-
17	Gråt hus	Der er flere steder skader på gulvbelægning ud mod de store vinduespartier.	-	-
18	Gråt hus	Der er mindre revner i lysning ved de store ovenlysvinduer.	-	-
19	Gråt hus	Der er tegn på mindre skjold på gulvbelægning under de store ovenlysvinduer.	-	-

Som følge af at klagerne havde konstateret, at der var opstået sætninger i gulvet på 1. sal, blev der udarbejdet geoteknisk rapport fremlagt som sagens bilag D.

I den geotekniske rapport, side 2, nederst, anførtes:

'4. Vurderinger

Ud fra de udførte undersøgelser kan der ikke gives en entydig årsag til de opståede sætninger.

Det kan ikke udelukkes, at bygningen stedvist kan være fejlfunderet, altså placeret i fyldaflejringer/sætningsgivende aflejringer.'

Det oplystes således i rapporten, at der ud fra de udførte undersøgelser ikke kunne gives en entydig årsag til de opståede sætninger. Klagerne kunne således på baggrund af indholdet af den geotekniske undersøgelse ikke konkludere, at årsagen til de konstaterede sætninger på 1. salen nødvendigvis var en fejlfundering og ikke andre forhold.

Klagerne valgte at købe ejendommen og forhandlede sig frem til et nedslag i købesummen på kr. 900.000, se herved sagens bilag A og B.

Dette nedslag/afslag må i mangel af anden dokumentation fra klagerne antages at være givet på baggrund af kendskabet til sætninger, herunder på 1. salen.

Klagerne var i forbindelse med købet bistået af advokat, og det beror på klagernes forhold, at man ikke fra klagerne tillagde det betydning entydigt at have fået klarlagt årsagen til sætningerne.

Denne risiko kan klagerne ikke under disse omstændigheder vælte over på Domus Forsikring som ejerskifteforsikring.

Klagerne har i forbindelse med købet af ejendommen været bekendt med sætninger af ejendommen, herunder af ejendommens 1. sal, været bekendt med at fagmand ikke entydigt kunne konkludere årsagen hertil og har forhandlet sig frem til et afslag i købesummen på kr. 900.000.

Under disse omstændigheder gøres det gældende, jf. i øvrigt det i sagens bilag G anførte, at Domus Forsikring ikke er pligtig at meddele dækning."

Klageren har i brev af 1/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabets afvisning af vores anmeldelse bygger på den vurdering, at skaden skyldes kendt fejlfundering, og at vi derfor skulle have haft kendskab til forholdet før overtagelsen. Vi vil gerne præcisere og dokumentere, at den reelle skadeårsag er en alvorlig skjult konstruktionsfejl, som først blev konstateret efter overtagelsen i forbindelse med reparation.

Skjult og ikke synlig konstruktion – manglende bjælker (B102)

Efter at vi modtog en afvisning af vores første anmeldelse til FRIDA vedr. sætningen og funderingen af de to søjler (B101), igangsatte vi udbedring af de synlige sætninger på 1. sal. I den forbindelse blev det afsløret, at der mangler en bærende bjælke (B102) over store vinduespartier – en mellemunderstøtning, som ifølge oprindelige ingeniørtegninger var projekteret, men aldrig etableret.

Forsikringsselskabets afvisning bygger på en antagelse om, at den anmeldte skade (sætninger og følgeskader på 1. sal) skyldes kendt fejlfundering, som vi havde kendskab til før køb.

Vi skal imidlertid præcisere, at det i løbet af den efterfølgende påbegyndelse af reparation er blevet klart, at årsagen ikke er forkert fundering af de to søjler bed tagenden (B101), men derimod en alvorlig skjult konstruktionsfejl – nemlig manglende bærende bjælker, som ifølge de oprindeli-

ge ingeniørtegninger burde være en del af konstruktionen og som ikke længere er en del af konstruktionen. Desuden viser tegningerne fra konstruktionen af 1. Salen at der burde være tre søjler og ikke kun to (B101) til at supplere den bærende bjækle over glaspartiet (B102), som I dag mangler.

Denne understøttende bjælkekonstruktion er afgørende for at kunne overføre lasterne fra 1. salen, og deres fravær har medført overbelastning af de eksisterende to søjler og efterfølgende deformation. Søjlerne var derfor ikke fejlfunderet, men lavet til at kunne bære vægten fra 1. Salen sammen med B101 bjælken, som dog på et tidspunkt formentligt er blevet fjernet. Måske I forbindelse med udskiftning af glasparti.

Fejlen kunne ikke konstateres før køb, da den lå skjult i konstruktionen og ikke blev omtalt i tilstandsrapporten eller i nogen anden dokumentation modtaget forud for overtagelsen.

Udførelsen af glaspartiet var gjort på en sådan måde at det lignede at der lå en tværgående bjælke, men det viste sig at være en tom gipsboks kun med rockwool indeni, da vi åbnede den op i forbindelse med påbegyndelse af reparation.

Den manglende understøtning blev derfor først opdaget i forbindelse med åbning af konstruktionen på 1. Sal samt åbning af konstruktionen af udhænget I stueetagen.

Vi har fået udarbejdet en ingeniørberegning, der dokumenterer følgende:

- At konstruktionen i sin nuværende udformning er dimensioneringsmæssigt tilstrækkelig
- At der mangler bærende bjælker ifølge gældende byggestandard og de oprindelige ingeniørtegninger
- At konstruktionen ikke opfylder krav til bæreevne og stabilitet

Den ingeniørfaglige vurdering, konkluderer følgende:

"Der ses nærliggende risiko for nedstyrtning, idet etagebjælker er understøttet på ikkebærende vinduespartier. Sætningerne skyldes, at den projekterede mellemunderstøtning over vinduer (B102) ikke er udført."

"Nærværende projekt redegør for nødvendige etablering af mellemunderstøtning, som skal udføres med limtræsbjælke understøttet på murværk i enderne samt mellemunderstøttet på stål stolpe ført til fast bund og frostfri dybde."

"Eksisterende bjælke (B101) har tilstrækkelig bæreevne, forudsat at søjlerne er funderet korrekt."

Dette er efter vores vurdering en alvorlig og skjult konstruktionsfejl, som ikke var synlig ved køb, ikke fremgår af tilstandsrapport eller el-rapport, og ikke kunne opdages uden åbning af konstruktionen. I vores tilfælde lå konstruktionen skjult bag en nedsænket gipskonstruktion med indbygget isolering, hvilket understreger, at forholdet ikke kunne konstateres ved almindeligt eftersyn.

Ingeniørberegning for genetablering af B101 samt -udtalelse vedlægges svaret som BILAG 1.

Oprindelig ingeniørberegning samt teknisk udførelsestegninger fra etablering af 1. Sal vedlægges som Bilag 2.

Oprindelig teknisk tegning fra oprindeligt udført ét-plans-parcelhus vedlægges som Bilag 3.

Forsikringsmæssig vurdering

Det er vores opfattelse, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning:

- Den manglende bjælke (B102) udgør en manglende bygningsdel, som har medført betydelige sætninger og udgør nærliggende risiko for yderligere skade – jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.2.
- Der er tale om en skjult og væsentlig konstruktionsfejl, som ikke kunne konstateres før overtagelse, og som derfor ikke er omfattet af undtagelsen i punkt 6.4.
- Såfremt den manglende bjælke vurderes som en ulovlig bygningsindretning i strid med gældende bygningsreglement, er forholdet desuden dækket under den udvidede dækning i punkt 21.3.

Vi er bekendt med, at det som udgangspunkt er forsikringstagerens ansvar at løfte bevisbyrden for, at et forhold er dækningsberettiget. Vi mener, at denne bevisbyrde er løftet gennem ingeniørfaglig dokumentation og en saglig, sammenhængende forklaring på, hvorfor forholdet først blev opdaget efter køb.

Kommentar til bemærkningen om køberabat

I forsikringsselskabets afvisning henvises der til, at vi ved handlen opnåede et nedslag i prisen på 900.000 kr., hvilket fremføres som argument for, at vi skulle have været kompenseret for den skade, vi nu anmelder.

Vi skal præcisere, at dette nedslag ikke var betinget af den skjulte konstruktionsfejl, som vi nu har fået dokumenteret gennem ingeniørfaglig vurdering. Nedslaget afspejlede markedsvilkårene i juni 2023, hvor boligmarkedet i [by] og omegn var præget af stigende renter, lav aktivitet og usikkerhed blandt købere. Vi måtte samtidig selv acceptere et tilsvarende procentuelt afslag ved salget af vores egen bolig, og nedslaget må derfor betragtes som markedsbetinget – ikke som en kompensation for en konkret skade. Nedslaget afspejlede også at huset havde et ikke-fungerende bad/wc fra 1980'erne, som skulle totalrenoveres, et originalt gæste wc fra 1060'erne, som skulle totalrenoveres samt både et bad/wc samt et køkken fra 2003, som er meget nedslidt og også bør renoveres.

Den alvorlige konstruktionsfejl, vi nu har anmeldt, var hverken synlig, nævnt i rapporter eller kendt af os ved køb, og den har således ikke været genstand for forhandling eller priskorrektion. Vi havde ingen mulighed for at tage højde for hverken risiko eller omkostninger ved den manglende bjælke i vores købsbeslutning.

Vi finder det desuden principielt problematisk, hvis et generelt prisafslag efterfølgende anvendes til at afvise dækning under en ejerskifteforsikring. Det vil i praksis medføre, at en forsikringstager, der har forhandlet sig frem til en lavere pris, bliver stillet ringere end en, der har betalt udbudspris – selvom ingen af dem har haft kendskab til den skjulte fejl. En sådan praksis underminerer det centrale formål med en ejerskifteforsikring og fører til en urimelig og skæv retsstilling, hvor køberens forhandlingsdygtighed straffes frem for at skabe tryghed.

Afslutning og påstand

Vi købte huset i god tro og på baggrund af de foreliggende dokumenter. Vi havde stor forståelse for at Frida I første omgang afviste den først anmeldte sag på baggrund af den geotekniske analyse af søjlerne fundering (B101) foretaget inden huskøbet. Vi gik derfor igang med at udføre reparationen selv. Dog reagerede vi straks, da det under reparationen stod klart, at der var tale om en alvorlig skjult fejl og mangel (manglende B102), som kræver teknisk og konstruktiv udbedring. Efter flere samtaler med vores tømrer valgte vi derfor at melde sagen til forsikringen.

Vi anmoder Ankenævnet om at lægge vægt på, at:

- Der er tale om en skjult og alvorlig konstruktionsfejl, ikke kendt fejlfundering
- Fejlen først blev konstateret efter overtagelsen og ikke kunne konstateres ved køb
- Forholdet er omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 4.2 og 21.3
- Et markedsbetinget prisnedslag ikke kan sidestilles med viden om skjulte fejl

På denne baggrund fastholder vi, at genetablering af den manglende bærende bjælke og tilhørende understøtning (B102) bør være omfattet af ejerskifteforsikringen og dækkes i henhold til police og gældende betingelser.

Vi finder det desuden vigtigt at påpege at at ingeniøruddataelsen påpeger at konstruktionen bør genetaberes snarest for at undgå yderligere alvorlig skade på huset."

Klageren har endvidere i brev af 29/7 2025 bl.a. anført:

"Vi ønsker hermed at orientere om, at vi har iværksat udbedring af den anmeldte skade på baggrund af ingeniørens og øvrige fagfolks klare vurdering af, at manglende udbedring ville forværre skaden og potentielt medføre yderligere følgeskader på huset (bl.a. yderligere konstruktionsskader, fugt, råd og skimmel).

Vi havde meget gerne afventet en afgørelse fra ejerskifteforsikringen, men da bygningens konstruktion har stået åben siden 1. november 2024, blev vi efter flere måneders ventetid nødt til at igangsætte arbejdet. Dette er gjort for at begrænse risikoen for følgeskader, i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes bestemmelse om skadebegrænsning.

Udført udbedring

Arbejdet er udført i fuld overensstemmelse med ingeniørens anvisninger og har bestået i at etablere en ny bærende rem over vinduespartiet, hvor denne tidligere manglede, så konstruktionen nu kan bære førstesalen i kombination med de to eksisterende søjler i udhængets yderkant.

Udbedringen er gennemført i to etaper af to forskellige håndværkere, hvilket afspejles i de vedlagte fakturaer:

1. Undersøgelse af konstruktionen, løft af sætningen samt midlertidig understøtning af konstruktionen (bilag 1)

2. Etablering af ny rem over vinduespartiet samt opsætning af to nye søjler (bilag 2A (tilbud) og 2B (faktura))

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

103058

Jeg vedhæfter desuden billeder af den nye rem-konstruktion over vinduesparti, samt de to integrerede st“lsjler der er indsat i vinduespartiet for at bære den. Se bilag 5,6,7.

Næste skridt

Næste fase bliver genetablering af gulvet på førstesalen, som har været åbent siden november 2024 (se bilag 4 (tilbud)). Gulvet skulle tages op, dels fordi det var kraftigt skævt, dels fordi der var vandskader som følge af de franske døre, der ikke kunne lukkes tæt på grund af sætningen. Gulvet blev også fjernet for at muliggøre løftet af udhænget på ca. 8–10 cm.

3. Genetablering af parketgulv samt VVS-arbejde i værelset på førstesalen, hvor gulvet var 8 cm skævt. Se beskrivelse og tilbud for denne opgave i bilag 4.

Denne fase påbegyndes snarest muligt.

Afsluttende bemærkning

Vi henviser til forsikringsbetingelsernes afsnit om pligt til at begrænse følgeskader og de vedlagte ingeniørberegninger og udtalelser, som påpeger risikoen ved at udskyde udbedringen yderligere. I henhold til forsikringsbetingelsernes bestemmelse om skadebegrænsning har vi iværksat de nødvendige udbedringer, udelukkende for at undgå forværring af skaden og nye følgeskader.

Vi håber fortsat, at ejerskifteforsikringen vil tage ansvar for denne skade – og som minimum skadeudbedring del 1 og 2 - i henhold til policens dækning."

Selskabet har i brev af 22/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers senest indlæg bemærkes supplerende, at det udtrykkeligt af købsaftalen, fremlagt som sagens bilag B, side 8, fremgår, at klager i forbindelse med købet af ejendommen modtog geoteknisk rapport, hvilken geoteknisk rapport er fremlagt som sagens bilag D.

Af den geotekniske rapport, fremlagt som bilag D, fremgår, at det ikke ved de udførte undersøgelser var muligt at give en entydig årsag til de opståede sætninger, idet det samtidig i rapporten anførtes, at det ikke kunne udelukkes, at bygningen stedvis kunne være fejlfunderet, altså placeret i fyldaflejringer / sætningsgivende aflejringer.

Klagerne var med andre ord bekendt med, at der var sætninger samt risikoen for fejlfundering.

Da klagerne har været bekendt med disse forhold, herunder risikoen for fejlfundering, har det for det første formodningen imod sig, at prisafslaget på hele kr. 900.000 ikke blandt andet skulle være med henblik på, at klagerne valgte at påtage sig denne risiko.

I mangel af dokumentation for andet må det som hidtil lægges til grund, at dette prisafslag skyldes risikoen som påpeget i den geotekniske rapport, bilag D.

Når klagerne har været bekendt med risikoen og har været bistået af advokat, gøres det som hidtil gældende, at klagerne ikke under den indtegnede ejerskifteforsikring kan kræve dækning.

Der henvises til det i indlægget af 12. maj 2025 anførte.

Det er for Domus Forsikring væsentligt at påpege, at det netop af sagens bilag D fremgår, at risikoen for fejlfundering blev suppleret med oplysning om at man ikke ud fra de udførte undersøgelser kunne give en entydig årsag til de opståede sætninger, og dermed at dette krævede yderligere undersøgelser, og at forholdet med andre ord kunne skyldes flere forskellige forhold.

Ankenævnet for Forsikring

12.

103058

Det er denne risiko klagerne har valgt at acceptere, hvorfor det ikke er en risiko, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen efterfølgende."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget forsikringsbetingelserne, tilstandsrapport, købsaftale af 27/3 2023, geoteknisk rapport af 21/2 2023, rapport af 3/11 2023 fra OBH Gruppen indhentet af selskabet, konstruktionsdokumentation af 12/3 2025., og fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af tilstandsrapporten:

"

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning

...

2		Der er begyndende møring i nederste del af den østligste søjle ved overdækket terrasse.	Der er på sigt risiko for yderligere skadesudvikling.	-
---	---	---	---	---

...

BEBOELSE - 1. sal - Trapperum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Der er en større ujævnhed/neddyk af gulvbelægning i gangområde imod værelse mod vest.	-	-

BEBOELSE - 1. sal - Værelse mod vest				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17		Der er flere steder skader på gulvbelægning ud mod de store vinduespartier..	-	-
18		Der er mindre revner i lysning ved de store ovenlysvinduer..	-	-
19		Der er tegn på mindre skjold på gulvbelægning under de store ovenlysvinduer..	-	-

"

Det fremgår af geoteknisk rapport af 21/2 2023:

"1.1 Formål

I forbindelse med vurderingen af en eventuel efterfundering af ejendommen på ... er Jordeksperterne af blevet anmodet om at udføre en orienterende, geoteknisk jordbundsundersøgelse.

Huset er, i sin oprindelige udformning, en ejendom i tre plan. Det oplyses, at der er opstået sætninger i gulvet på 1.sal.

Formålet med nærværende undersøgelse er at give en orientering om jordbunds-, grundvands- og funderingsforholdene.

...

4. VURDERINGER

Ud fra de udførte undersøgelser kan der ikke gives en entydig årsag til de opståede sætninger.

Det kan ikke udelukkes, at bygningen stedvist kan være fejlfunderet, altså placeret i fyldaflejringer/sætningsgivende aflejringer."

Det fremgår af købsaftale af 27/3 2023:

"14. Handlens dokumenter

...

Bilag:

...

Geoteknisk rapport for [ejendom] (1)"

Det fremgår af rapport af 3/11 2023 fra OBH Gruppen indhentet af selskabet:

"Registrering / skadesårsag

Ejendommen er oprindeligt udført som 1-etages bolig, hvor der omkring 2003-2004 er påbygget tagetage, samt etableret overdækning.

Ejendommens tagetagen er udført med udkragende dæk, som danner overdækket terrasse i stueplan, med udgang fra stuen.

Facaden i stuen, mod overdækket terrasse er udført med gennemgående vinduesparti uden søjler.

Langs taglinjen er der udført to stk. bærende stolper, udført i træ, monteret på stolpebæringers støbt i punktfundamenter. Størrelsen på punktfundamenter og bæreevnen på jordlaget kendes ikke. Iht. detalje '161 Søjle ved terrasse' Se bilag, er der indtegnet punktfundament til frostfri dybde. Remmen er udført som limtræsbjælke, med vederlag på to stk. stolper, samt facademur. Limtræsbjælken er kileskåret i en afstand på 140 cm. Fra facaden, og fra 0-30 mm.

Sætningsskaden vurderes at være forårsaget af følgende punkter.

1. På oprindeligt tegningsmateriale fra opførelsen af ejendommen, ses fire bærende søjler mellem vinduespartier i stueetagen. Disse er i forbindelse med nye facadepartier fjernet.

Ved fjernelse af disse, føres lasten fra tagetagen ud på de bærende søjler monteret ved den overdækkede terrasse. Som konstruktionen er udført idag, vurderes det at der fortsat vil ske yderligere sætning/bevægelse i konstruktionen.

2. Ved den overdækket terrasse, ses ligeledes på oprindeligt tegningsmateriale, at der er tre stolper, hvor der kun er to tilbageværende stolper.

3. Da jordbundsforholdene ikke kendes, samt funderingsforholdene for punktfundamenterne for stolperne, vurderes disse ligeledes at være underdimensioneret. For at kende jordbundsforholdene og bæreevnen, bør der udføres en geoteknisk undersøgelse."

Det fremgår af konstruktionsdokumentation af 12/3 2025:

"Bygværkets opbygning:

Bygværket er opført som traditionelt muret hus med hanebåndspær og etageadskillelse af træbjælkelag.

Ved en ombygning i 2003 blev der etableret bolig på 1. sal over vinkelbygningen, idet der blev opsat hanebåndspær og eks. tagbjælker blev forstærket og mellemunderstøttet over vinduer, bestående af remme og søjler.

Der foreligger fuldprojekt på ombygningen.

Bygværkets ombygning:

Der ses betydelige sætninger primært på 1. sal og kraftige revnedannelser. Der ses nærliggende risiko for nedstyrtning idet etagebjælker er understøttet på ikke bærende vinduespartier.

Sætninger skyldes at den projekterede mellemunderstøtning over vinduer (B102) ikke er udført samt at der ikke er udført tilstrækkelig fundament under søjler ved bjælken under tagfod (B101)

Nærværende projekt redegør for nødvendige etablering af mellem understøtning over vinduer B102, som udføres med en limtræbjælke understøttet på murværk i ender samt mellem understøttet på stålsøjle på fundament, ført til fastbund og minimum frostfridybde.

Eks. bjælke under tagfod B101 er eftervist for bæreevne med hhv 2 og 3 søjler. Bjælken har tilstrækkelig bæreevne, under forudsætning af at søjlerne er funderet korrekt."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvad dækker forsikringen

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

4.2. Ved skader forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes 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. Hvilke forhold dækkes 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 ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

6.4. Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 28/5 2023. Købsaftalen er dateret 27/3 2023. Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus fra 1963, hvor der i 2003 er tilføjet en 1. sal. Hun anmeldte den 19/6 2023, at husets 1. sal med udhæng på 2x8 meter var fejlfunderet eller havde sat sig. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker, at "forsikringsselskabet dækker omkostningerne til reparation af de skader, som sætningen har forårsaget, herunder: - Gulvet på 1. sal i soveværelset - Reparationer efter løft - Løft af 1. salen - Reparation af loftet i stuen i

stueetagen - Etablering af en understøttende bjælke - Reparation af diverse vægge som følge af skaden og efterfølgende reparation - Reparation af glasdør på gavl, således at den kan lukke/åbne Som minimum ønsker jeg, at selskabet dækker etableringen af den manglende understøttende bjælke". Klageren har efterfølgende oplyst, at de har iværksat udbedring og har fremlagt to fakturaer på samlet 172.773 kr.

Selskabet har anført, at klageren i forbindelse med købet af ejendommen har været bekendt med sætninger af ejendommen, herunder af ejendommens 1. sal, været bekendt med at fagmand ikke entydigt kunne konkludere årsagen hertil, og at klageren havde forhandlet sig frem til et afslag i købesummen på kr. 900.000., hvorfor det må lægges til grund, at klagerne allerede er blevet kompenseret.

Klageren har anført, at årsagen til skaden er en manglende bærende bjælke over vinduespartiet, hvilket er en alvorlig skjult konstruktionsfejl. Klageren har anført, at "den alvorlige konstruktionsfejl, vi nu har anmeldt, var hverken synlig, nævnt i rapporter eller kendt af os ved køb, og den har således ikke været genstand for forhandling eller priskorrektion. Vi havde ingen mulighed for at tage højde for hverken risiko eller omkostninger ved den manglende bjælke i vores købsbeslutning. ... Nedslaget afspejlede markedsvilkårene i juni 2023, hvor boligmarkedet i [by] og omegn var præget af stigende renter, lav aktivitet og usikkerhed blandt købere. Vi måtte samtidig selv acceptere et tilsvarende procentuelt afslag ved salget af vores egen bolig, og nedslaget må derfor betragtes som markedsbetinget – ikke som en kompensation for en konkret skade. Nedslaget afspejlede også at huset havde et ikke-fungerende bad/wc fra 1980'erne, som skulle totalrenoveres, et originalt gæste wc fra 1060'erne, som skulle totalrenoveres samt både et bad/wc samt et køkken fra 2003, som er meget nedslidt og også bør renoveres".

Det fremgår af geoteknisk rapport, som klageren var bekendt med forud for købet af ejendommen af 21/2 2023, at "det oplyses, at der er opstået sætninger i gulvet på 1.sal. ... 4. VURDERINGER: Ud fra de udførte undersøgelser kan der ikke gives en entydig årsag til de opståede

sætninger. Det kan ikke udelukkes, at bygningen stedvist kan være fejlfunderet, altså placeret i fyldeflejringer/sætningsgivende aflejringer".

Det fremgår af rapport af 3/11 2023 fra OBH Gruppen indhentet af selskabet, at "facaden i stuen, mod overdækket terrasse er udført med gennemgående vinduesparti uden søjler. Langs taglinjen er der udført to stk. bærende stolper, udført i træ, monteret på stolpebæringer støbt i punktfundamenter. Størrelsen på punktfundamenter og bæreevnen på jordlaget kendes ikke. Iht. detalje '161 Søjle ved terrasse' Se bilag, er der indtegnet punktfundament til frostfri dybde. Remmen er udført som limtræsbjælke, med vederlag på to stk. stolper, samt facademur. Limtræsbjælken er kileskåret i en afstand på 140 cm. Fra facaden, og fra 0-30 mm. Sætningsskaden vurderes at være forårsaget af følgende punkter. 1. På oprindeligt tegningsmateriale fra opførelsen af ejendommen, ses fire bærende søjler mellem vinduespartier i stueetagen. Disse er i forbindelse med nye facadepartier fjernet. Ved fjernelse af disse, føres lasten fra tagetagen ud på de bærende søjler monteret ved den overdækkede terrasse. Som konstruktionen er udført idag, vurderes det at der fortsat vil ske yderligere sætning/bevægelse i konstruktionen. 2. Ved den overdækket terrasse, ses ligeledes på oprindeligt tegningsmateriale, at der er tre stolper, hvor der kun er to tilbageværende stolper. 3. Da jordbundsforholdene ikke kendes, samt funderingsforholdene for punktfundamenterne for stolperne, vurderes disse ligeledes at være underdimensioneret. For at kende jordbundsforholdene og bæreevnen, bør der udføres en geoteknisk undersøgelse".

Det fremgår af konstruktionsdokumentation af 12/3 2025, at "bygværket er opført som traditionelt muret hus med hanebåndspær og etageadskillelse af træbjælkelag. Ved en ombygning i 2003 blev der etableret bolig på 1. sal over vinkelbygningen, idet der blev opsat hanebåndspær og eks. tagbjælker blev forstærket og mellemunderstøttet over vinduer, bestående af remme og søjler. ... Bygværkets ombygning: Der ses betydelige sætninger primært på 1. sal og kraftige revnedannelser. Der ses nærliggende risiko for nedstyrtning idet etagebjælker er understøttet på ikke bærende vinduespartier. Sætninger skyldes at den projekterede mellemunderstøtning over vinduer (B102) ikke er udført samt at der ikke er udført tilstrækkelig fundament under

søjler ved bjælken under tagfod (B101). Nærværende projekt redegør for nødvendige etablering af mellem understøtning over vinduer B102, som udføres med en limtræbjælke understøttet på murværk i ender samt mellem understøttet på stålsøjle på fundament, ført til fastbund og minimum frostfridybde. Eks. bjælke under tagfod B101 er eftervist for bæreevne med hhv 2 og 3 søjler. Bjælken har tilstrækkelig bæreevne, under forudsætning af at søjlerne er funderet korrekt".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 6.1 og 6.4, at forsikringen ikke dækker "forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet" og "forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold omkring 1. salen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten og den geotekniske rapport, som klageren havde kendskab til på købstidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 2 med karakteren "gult hus", at "søjler ved overdækket terrasse ses med begyndende mørning i nederste del. Der er på sigt risiko for yderligere skadesudvikling", og af nr. 16-19 med karaktererne "gråt hus", at "der er en større ujævnhed/neddyk af gulvbelægning i gangområde imod værelse mod vest", at "der er flere steder skader på gulvbelægning ud mod de store vinduespartier", at "der er mindre revner i lysning ved de store ovenlysvinduer", og at "der er tegn på mindre skjold på gulvbelægning under de store ovenlysvinduer". Gult hus dækker over alvorlig skade som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, mens gråt hus dækker over min-

Ankenævnet for Forsikring

19.

103058

dre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Nævnet har også lagt vægt på, at der inden købsaftalens indgåelse og forsikringens tegning blev udarbejdet en geoteknisk rapport, som havde til formål at undersøge årsagen til sætninger i gulvet på 1. sal, at rapporten ikke kunne give en endegyldig årsag til sætningerne, og at klageren på denne baggrund havde grundlag for at iværksætte yderligere undersøgelser til afklaring af årsagen til sætningsskaderne.

Nævnet har henset til, at klageren fik et nedslag i købsprisen på 900.000 kr.

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