

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. september 2025 blev i sag nr. 103297:

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 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet-dækning. I klageskema af 24/3 2025 har klagerne bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi mener at vores nye ydervæg mod vest (tilbygning fra 00'erne) på grund af manglende fundering/pilotering ikke er opført efter hverken det dengang gældende bygningsreglement (BR98) eller byggetilladelsen, således hele tilbygningen har sat sig og må forventes at sætte sig yderligere. Desuden har vi anmeldt skævheder på indvendige gule, ligeledes i samme tilbygning.

Vi mener at tre forhold bør dækkes af ejerskifteforsikringen:

1) Efterfundering af ydervæggen på tilbygningen mod vest. Den manglende fundering har medført at hele tilbygningen har sat sig og nu hælder mod vest. Der er tale om ulovlig bygningsindretning pga. mangelfuld fundering/pilotering ved opførelse som falder ind under den udvidede dækning. Desuden finder en beregning af restsætninger udført af [firma 2], at det må forventes at tilbygningens fundament vil sætte sig yderligere 55 mm over de næste 10-20 år, dette bør desuden kvalificere til dækning under basisdækningen.

2) Opretning af gulv i tilbygning mod vest som hælder nedad mod ydervæggen mod vest. Dog er kun halvdelen af gulvet i tilbygningen skævt, idet i del mod nord er gulvet rettet op i forbindelse med nyt køkkengulv i 2018. Vi anerkender at nuværende skævhed på gulv måske/måske ikke er nok i forhold til at opfylde skadesbegrebet under basisdækningen. Men idet det er et resultat af den ulovlige bygningsindretning (manglende fundering/pilotering af tilbygningen) bør den udvidede dækning også dække dette forhold. Ydermere, med en forventning om markante restsætninger på tilbygningen opfyldes skadesbegrebet under basisdækningen alligevel idet der må forventes nærliggende risiko for skade/yderligere skævhed på gulvet.

3) Givet at forsikringen påkræves at anerkende dækning af 1) og/eller 2) bør udgifterne til diverse indhentede rapporter også dækkes af ejerskifteforsikringen. Dette drejer sig om opmålingen fra [firma 1] og Geoteknisk rapport fra [firma 2] i alt ca. 20.000 kr.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Ejerskifteforsikringen bør anerkende dækning på ovenstående 3 forhold."

Klagerne har i brev af 24/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi overtog i 2022 vores hus på ... Vi bemærker hurtigt at gulvene udvalgte steder er skæve. Der er tale om et svømmende trægulv på betondæk. Specielt hælder gulvet ned mod ydervæggen mod vest. Den vestlige del af huset er en tilbygning fra 00'erne.

Vi mener at vores nye ydervæg mod vest (tilbygning fra 00'erne) på grund af manglende fundering/pilotering ikke er opført efter hverken det dengang gældende bygningsreglement (BR98) eller byggetilladelsen, således hele tilbygningen har sat sig og må forventes at sætte sig yderligere. Desuden har vi anmeldt skævheder på indvendige gulve, ligeledes i samme tilbygning. Det er dog kun i den ene halvdel af tilbygningen mod vest at gulvene er mærkbart skæve, fordi gulvet i køkkenet (nu epoxy/microcement af en art) er rettet op af tidligere ejer i forbindelse med en totalrenovering af køkkenet i 2018 (ca.)

Sagen blev anmeldt til Frida Forsikring (nu Domus Forsikring) i sommeren 2022 men er trukket ud pga. lange svartider, men også fordi der undervejs er fremskaffet flere undersøgelser og oplysninger.

Efter indhentning af yderligere undersøgelser, har vi modtaget endnu en afvisning af dækning. Vi er fortsat overbeviste om at forsikringen bør anerkende dækning og ser derfor ikke anden mulighed end at eskalere sagen til tredjepart.

Krav

Vi mener at tre forhold bør dækkes af ejerskifteforsikringen:

...

Ad pkt. 1) Ydervæggen mod vest (tilbygning fra 00'erne, ansøgning om byggetilladelsen er opstartet i 2002 men først færdigmeldt et par år senere) er opført på et stribefundament med en dybde på 140 cm og ej pilotering. Dette fremgår af byggetilladelsen (bilag 1) og er bekræftet af [firma 2] graveprøve i den geotekniske rapport (bilag 2).

Til at fastslå jordbundsforholdene har [firma 2] udarbejdet en geoteknisk rapport, hvor en boreprøve er foretaget netop ved ydervæggen mod vest (bilag 2, se boreprøve 2). I rapporten findes også en boreprøve foretaget ved husets østlige ydervæg (se boreprøve 1). Desuden findes også en Geoteknisk rapport udført af ... fra 2018 (bilag 3), indeholdende en boreprøve fra husets nordlige ydervæg (rapporten er udarbejdet ifbm. at vores sælgers ejerskifteforsikring dækkede efterfundering af nordgavlen i 2018).

Både [firma 2's] og [geoteknisk undersøgelse af 2018] geotekniske rapporter viser at jorden på matriklen består af 2,50-3,00 meter stærkt sætningsgivende tørv og gytje. Den mest relevante boreprøve for ydervæggen mod vest er boreprøve 2 fra [firma 2], som netop er udført ved denne. 'I boringen kan konstateres sandfyld underlejret af tørv og gytje indtil 2.80-2.90 meter under ter-

ræn'. Blot for at illustrere hvor ekstremt mangelfuldt det er kun at føre fundament til 140 cm dybde i sådanne jordbundsforhold, kan det nævnes at ydervæggen på ... (opført i 1980'erne), et hus som er placeret 4-5 meter fra vores ydervæg mod vest er piloteret ned i 6 meter. På den anden side af vejen er et nyopført hus fra 2022 piloteret ned i 8 meter.

Vi mener naturligvis at [firma 2]s graveprøve og boreprøve tilstrækkeligt beviser at tilbygningen mod vest er fejlfunderet og en efterfundering af tilbygningens ydervæg bør være dækket af den udvidede dækning. Der er klart tale om ulovlig bygningsindretning. BR98 (4.1.4) siger klart at fundament skal føres til 90 cm eller fast grund – dette er ikke sket idet fundering kun er ført til 140 cm dybde i form af et sribefundament. Ligeledes skriver bygherre selv 'min 90 cm ned eller til fast grund' i ansøgningen om byggetilladelse (bilag 1, fra side 40).

Derudover skriver ... Kommune i byggetilladelsen (bilag 1); *Det anbefales at der foretages en geoteknisk undersøgelse, idet afdelingen er bekendt med at der i området kan forekomme ikke bæredygtig jordforhold - en kopi af geoteknisk rapport bedes fremsendt. Pilotering må ikke påbegyndes, før afdelingen har godkendt piloteringsmetoden* (se side 3 i bilag 1). [Kommune] har bekræftet at de aldrig har godkendt piloteringsmetode (det vil også være svært i og med at der netop ikke er piloteret...).

Domus har i deres afvisning af skaden forsøgt at dreje fokus meget over på skævhederne på gulvet i tilbygningen mod vest og hvorvidt der kan forventes yderligere restsætninger på disse. I vores optik er dette ligegyldigt i forhold til spørgsmålet om ulovlig bygningsindretning. Den manglende fundering af ydervæggen mod vest bør klart være dækket af den udvidede dækning idet der er tale om ulovlig bygningsindretning som har medført sætninger på tilbygningen. Vi hæfter os også ved Nævnets tidligere afgørelser i sag 99148 og 58941 som i vores optik netop viser at Domus' krav om at skaden (manglende fundering) skal give nærliggende risiko på bygningen er underordnet for den udvidede dækning.

Beregninger af restsætninger udført at [firma 2] viser at tilbygningens fundament må forventes at sætte sig yderligere 55 mm over de næste 10-20 år. Uagtet at der naturligvis bør anerkendes dækning under den udvidede dækning bør der altså også anerkendes dækning under basisdækningen idet der rent faktisk er nærliggende risiko for (yderligere) skade.

Vi har indhentet tilbud fra flere udbydere, som alle mener efterfundering bør ske med nedrammede ministålpæle. Prisen forventes at ligge omkring 100.000 ex moms, se tilbud i bilag 4 og 5. Bemærk at tilbuddene ikke medtager diverse tillægsydelser som enterpriseforsikring, vibrationsmålinger, osv. Hvorfor ovenstående estimat er højere end prisen oplyst i tilbuddene.

Ad pkt. 2) Som nævnt afviser Domus også at anerkende de skæve gulve i tilbygningen mod vest som en skade, idet de ikke mener at skævheden er stor nok til at betragte som en skade. Vi forstår det må bero på skadebegrebet under basisdækningen. Vi vil lade det være op til nævnet at vurdere om den nuværende skævhed på gulvet i tilbygningen mod vest er nok til at skadebegrebet under basisdækningen bør dække udbedring af skævheden på gulvet (kun halvdelen af gulvet, idet i del mod nord er gulvet rettet op i forbindelse med nyt køkkengulv i 2018). Vi mener at en skævhed på nu ca. 45 mm (blev målt til 36 mm i 2022, se bilag 6) over et par meter er voldsom, men anerkender at det muligvis ikke er nok jf. praksis på området. Det bør desuden påpeges at [firma 2]s beregning af restsætninger viser at der på tilbygningens fundament kan forventes restsætning-

ger på yderligere 55 mm over de næste 10-20 år. Idet er der således på sigt også nærliggende risiko for en samlet skævhed på gulvet i en sådan grad at skadebegrebet under basisdækningen alligevel opfyldes.

Tidslinje

Nedenstående er et forsøg på mere detaljeret at fremlægge sagens forløb. Det skal dog bemærkes at det er forsøgt 'kogt ned' til de vigtigste punkter og e-mail udvekslinger idet sagen består af hvad der føles som flere hundrede e-mails og telefonopkald. Essensen af sagen skulle dog gerne være opsummeret ovenfor.

Sommeren/efterår 2022

Vi flytter ind tidlig sommer 2022 og bemærker hurtigt at gulvene i huset flere steder er skæve. Det som i dag er vores stue er det oprindelige hus. Der er i 2000'erne lavet tilbygning mod øst, nord og vest. På nedenstående plantegning er 'Stuen' det oprindelige hus fra 1940'erne. Der er omkring denne oprindelige del således opført tilbygninger i 2000'erne mod vest, øst og nord (markeret blå).

Vi er ved købet af huset klar over at tilbygningen mod nord er efterfunderet i 2018 (står nævnt i tilstandsrapporten, så det må antages Frida/Domus også er klar over dette, se bilag 9), men regner

selvfølgelig ikke med at der er yderligere skader pga. manglende fundering. Vi bemærker dog hurtigt at gulvene hælder 'nedad' ud mod de nye ydervægge mod vest og øst. Det er dog klart værst mod sydvest.

...

Vi anmelder de skæve gulve til Frida men får afslag med besked om at skævheden på gulvene ikke er stor nok til at være en skade i deres øjne. Vi får også skævheden på gulvene professionelt opmålt af ... (se bilag 6). Opmålingen viser rigtigt nok at gulvene er mest skæve i tilbygningen mod vest. Det skal bemærkes at køkken er fra 2018, hvor nyt epoxy/beton gulv i køkken også er fra. Gulvet i køkken er i den forbindelse rettet op og det giver således god mening at det kun er i den sydlige del af tilbygningen mod vest at gulvet er skævt. Denne del kaldes også 'køkken' på plantegning men køkkengulv går kun til ca. midt på ydervæg mod vest. Gulvet mod sydvest er ligesom resten af huset det oprindelige svømmende trægulv fra ombygningen i 00'erne og er ikke senere rettet op ligesom køkkengulvet mod nordvest altså er.

Vi begynder også at nærstudere byggesagsarkivet og opdager at tegningen for tilbygningen mod vest kun viser fundering i 140 cm. I tilhørende tekst står der at fundament føres til 90 cm eller fast grund, men vi bliver bekymrede da vi på tegningen ser de 140 cm. Fra naboen mod vest ..., opført i 1980'erne) bliver vi oplyst at deres hus er piloteret i 6 meters dybde. På den anden side af vejen (...) bliver vi bekendt med at et nyopført hus fra 2020'erne piloteret ned i 8 meters dybde. Det virker således ret vildt at man kun har valgt at bygge tilbygningen med et stribefundament i kun 140 cm dybde.

Vi sender derfor nedenstående e-mail med vores bekymringer til Domus, dengang Frida. På dette tidspunkt var vi også bekymret for manglende fundering under tilbygningen mod øst. Vi kommer dog senere i kontakt med bygherre som fortæller at tilbygningen mod nord og øst er piloteret ned i 4 meter, hvilket også står beskrevet i byggetilladelsen for netop denne tilbygning.

Mail af 20/10/2022 til Frida:

Ankenævnet for Forsikring

5.

103297

Hej Frida,

Vi havde igår både jeres taksator, og på eget initiativ [firma1], på besøg.

[Firma1] har nu sendt os vedhæftede mail, med opmålingen der viser skævhederne på gulvet, samt forslag til det videre forløb.

Det vi er bekymret for, er at de nyere tilbygningers ydervægge og gulvet sætter sig. Helt konkret er vi bekymret fordi:

- *Opmålingen fra [firma1] viser op mod 40mm skævhed på gulvet over få meter. Gulvet hælder ned*

mod de nye ydermure (som vi særligt frygter sætter sig).

- *Tilbygningerne er fra 00'erne. Det virker som en meget stor skævhed, på så relativt få år.*

- *Efter at have gravet i byggesagsarkivet, ser det for mig ud til at fundamentet kun går 140 cm ned (vedhæftet). Desuden er jord efterfølgende gravet væk omkring huset, så fundamentet går nok nærmere kun 100 cm ned under nuværende terræn.*

- *Det virker som meget lidt, taget i betragtning af at flere naboer med nybyggede huse, fortæller at de skulle 6-8 meter ned med deres fundament.*

- *Desuden er der i 2018 blevet udbedret en sætningsskade i den anden ende af huset (ud mod vejen).*

Her viste det sig at tilbygningen ikke var funderet ordentligt, og tilbygningen fortsat satte sig. Tilstandsrapporten benævner at denne skade er udbedret og alt er godt - vi har derfor ikke forventet at skulle finde lignende skader. I den geotekniske rapport der blev lavet dengang, benævnes det også at man skal forholdsvis langt ned. Der står noget med 'pæle på 8 meter', uden jeg skal kloge mig for meget på det. Jeg har vedhæftet rapporten. Jeg er godt klar over der kan være forskel på jordbundsforholdene inden for samme grund, men der er vel en vis chance for at det minder om hinanden.

For at opsummere, tyder det, for os, meget på at de skævheder vi kan konstatere på vores gulv, skyldes at fundamentet/ydervæggene på de nye tilbygninger sætter sig. Konkret tyder det, for os, på at de sætter sig fordi fundamentet ikke er udført korrekt.

...

Frida fastholder at skævhederne ikke er store nok til at kunne karakteriseres som en skade:

Mail af 24/10/2022 fra Frida:

Hej [klagerne],

Tak for jeres henvendelse.

Jeres basisdækning dækker jf. forsikringsbetingelserne skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet.

Der er ikke fundet skade på bygningen, som opfylder betingelserne for dækning på ejerskifteforsikringen. Den udvidede dækning dækker jf. forsikringsbetingelserne ulovlige bygningsindretninger i beboelsen jf. forsikringsbetingelserne.

Vi har ikke modtaget dokumentation for, at der er tale om ulovlig bygningsindretning ved det anmeldte forhold.

Vi fastholder derfor på baggrund af ovenstående vores tidligere afgørelse.

Vi taler flere gange i telefon og har e-mailkorrespondance med Frida for konkret at få uddybet hvad det kræves for at bevise skævhederne/sætningerne er dækningsberettiget. Domus gør os opmærksom på at det er os som husejere som beslutter om vi vil sætte gang i yderligere undersøgelser såsom en geoteknisk undersøgelse.

Vi får derudover yderligere nærstuderet byggesagsarkivet som er meget rodet da flere planer/ansøgninger har været oppe at vende i 00'erne, vi forsøger at kontakte 'tidligere-tidligere' ejer som var bygherre. Vi kan hurtigt på naboerne forstå at han desværre også er kendt for meget byggesjusk hos flere naboer. Ud fra telefonisk kontakt med bygherre kan vi konstatere at ydervæggen mod øst angiveligt, i overensstemmelse med byggetilladelsen, er piloteret ned i ca. 4 meters dybde og ind mod oprindeligt hus er last ført til dennes fundament. Det samme er tilfældet med tilbygningen mod nord, men dette har altså alligevel ikke været tilstrækkeligt idet denne blev efterfunderet i 2018 (se bilag 3). S

Han kunne dog ikke huske hvordan den nye ydervæg på tilbygningen mod vest præcist blev funderet, men bekræftede at den ikke blev piloteret ligesom ekstra fundering under tilbygningernes gulve heller ikke blev udført. Derefter har han ikke haft lyst til at svare på yderligere af vores spørgsmål.

For os er det svært at vurdere hvorfor man ikke har piloteret tilbygningen mod vest, men derimod tilbygningen mod nord og øst. Vores naboer fortæller dog at tilbygningen mod vest blev bygget som den første i start/midt 00'erne, mens tilbygningerne mod øst og nord blev bygget samtidigt et par år senere. Man kan selvfølgelig blive klogere med tiden...

Vinteren 2022/2023

Vi vurderer at for at komme videre med sagen må vi bestille og afholde udgiften for en geoteknisk rapport. Vi bestiller derfor en geoteknisk undersøgelse hos [firma 2] (bilag 2). Vi forventer at den viser at jordbundsforholdene ved ydervæggene mod øst og vest minder om jordbundsforholdene mod nord (se den geotekniske undersøgelse udarbejdet af ... i forbindelse med efterfundering af nordgavlen i 2018, bilag 3.) Derudover bestiller vi hos [firma 2] en graveprøve ved ydervæggen mod vest (for at fastslå dybden på sribefundamentet rent faktisk er 140 cm).

Graveprøven finder at sribefundamentet mod vest rigtigt nok kun går ned i 140 cm dybde, hvilket stemmer overens med tegningen i byggesagsarkivet. Samtidig viser boreprøverne ikke overraskende at jorden består af stærkt sætningsgivende tørv og gytje. I boringen kan konstateres sandfyld underlejret af tørv og gytje indtil 2.80-2.90 meter under terræn. Herunder træffes glaciale moræneler i den resterende boreddybde.

...

Vi sender [firma 2]s rapport til Frida men Frida fastholder deres afgørelse:

Mail af 02/02/2023 fra Frida:

Hej [klagerne]

Af rapporten fremgår det at de tidligere udførte undersøgelser viser betydelige sætninger på husets gulve, men ikke på fundamenter og ydervægge, og at der umiddelbart ikke er noget der indikerer, at man har udført lignende ekstrarfundering under gulvene. Det fremgår dog af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, at tilbygningen mod nord er efterfunderet i 2018.

Jeres basisdækning dækker jf. forsikringsbetingelserne skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet.

Uagtet om en efterfunderingen gennemført eller ej, ses der fortsat ikke nogle skader på bygningen, som opfylder betingelserne for dækning på ejerskifteforsikringen.

Gulvet er også vurderet til at kunne anvendes til almindeligt brug.

Den udvidede dækning dækker jf. forsikringsbetingelserne ulovlige bygningsindretninger i beboelsen jf. forsikringsbetingelserne.

Vi har ikke modtaget dokumentation for, at der er tale om ulovlig bygningsindretning ved det anmeldte forhold.

Vi fastholder derfor på baggrund af ovenstående vores tidligere afgørelse.

I afvisningen må vi forstå at Frida hiver nedenstående sætning fra [firma 2]s rapport frem, som altså beskriver hvad den tidligere opmåling af [firma 1] fandt:

De tidligere udførte undersøgelser viser betydelige sætninger på husets gulve, men ikke på fundamenter og ydervægge.

Det er korrekt at [firma 1] ikke fandt sætninger på fundamenter og ydervægge, det var de heller ikke hyret til at opmåle. [Firma1] opmålte således udelukkende skævhederne på gulvene indenfor. Vi forklarer [firma 2], ved bestillingen af den geotekniske undersøgelse, at [firma 1's] opmåling konstaterer skævheder på indvendige gulve og der udefra visuelt ikke er nogle tegn på sætningsskader på ydervæggen mod vest (udover en enkelt vertikal sætningsrevne ca. på midten). Set i bakspejlet giver dette rigtig god mening i det hele ydervæggen er fejlfunderet og tilbygningen har 'sat sig jævnt' på nord/syd-aksen. At Frida bruger denne 'kluntede' sætning fra [firma 2] som en del af deres afvisning er under alt kritik!

Vi lader Frida vide at vi bestemt ikke er enige i deres afgørelse.

Resten af 2023

Vi får vores første barn hvorfor sagen mentalt delvist sættes på pause for os. Der flyder dog en 5-10 e-mails frem og tilbage ligesom vi undersøger diverse muligheder for at komme videre med sagen.

Blandt andet finder vi efter kontakt med ... Kommune ud af at ... Kommune aldrig godkendte piloteringsmetoden og ej fulgte op på dette da bygningen blev godkendt/færdigmeldt. På side 3 i bilag 2 ses det at ... Kommune i forbindelse med opførelsen af tilbygningen mod vest gør opmærksom på at dårlige jordbundsforhold må kunne forventes og at kommunen skal godkende piloteringsmetoden. Dette er ikke sket har vi fået bekræftet af kommunen. Det giver selvfølgelig sig selv, idet tilbygningen netop ikke er piloteret

Det anbefales at der foretages en geoteknisk undersøgelse, idet afdelingen er bekendt med at der i området kan forekomme ikke bæredygtig jordforhold – en kopi af geoteknisk rapport bedes fremsendt.

Pilotering må ikke påbegyndes, før afdelingen har godkendt piloteringsmetoden.

Vi meddeler ovenstående til Frida men de fastholder ikke at anerkende dækning.

Vinteren 2023/2024

Vi laver selv en måling af skævheden på gulvet og måler denne til ca. 45 cm over ca. 3 meter på samme sted hvor [firma 1] fandt skævhed på 36 mm. Det skal siges at vores måling laves på præ-

cis det stræk hvor skævheden er størst. Med baggrund i dette og en fortsat følelse af uretfærdighed beder vi Domus kigge på sagen igen.

Sommeren 2024

Efter lang ventetid meddeler Domus at de fastholder at der skal yderligere nye oplysninger til før man vil kigge på sagen igen. Vi melder tilbage at vi ikke er tilfredse og vi beder selskabets klageansvarlige kigge på sagen, primært så vi kan eskalere sagen til Ankenævnet/byretten.

Vi beder selskabets klageansvarlig gå ind i sagen.

Efterår 2024

Vi har en del e-mail udvekslinger og telefonopkald med klageansvarlige, og føler for første gang at Domus forsøger at sætte sig ordentligt ind i sagen. Vi bliver bedt om at opmåle skævheden igen.

Mail af 04/09/2024 til Domus:

Hej igen

På baggrund af telefonsamtale idag 4. september 2024 blev Vi bedt om at måle skævheden på gulvet i hjørnet mod sydvest igen.

Igen måler vi skævheden til ca. 45 mm (med vores hjemmelavede setup, se billede).

Vi ser frem til at høre fra jer.

Vh [klagerne]

...

Vi modtager derefter en længere e-mail fra klageansvarlig hvor der gøres rede for hvorfor de afviser at dække forholdene (uddrag fra denne herunder):

Uddrag af mail 04/09/2024 Fra Domus:

I tilbygningen mod vest ses der at være foretaget 3 målinger gennem bygningen. Over bygningens længde på 9,5 meter er der en difference på 30 mm. Bygningen ses således at have den største skævhed mod sydvest, og dette område har sat sig mere end resten af tilbygningen. Dog ses bygningens fundament ikke at være knækket på langsiden, hvorfor sætningen ikke har medført nogen skader. Når man måler fra den oprindelige bygning og ud mod tilbygningen mod vest var der en difference på 34 mm, da [firma 1] foretog opmålingen i september 2022. Du har omkring november 2023 samt efter vores telefonsamtale tidligere på ugen foretaget nye målinger, og begge gange får du en difference på ca. 45 mm på det samme område.

Denne måling kan forekomme mere usikker, men kan give en indikation, såfremt tilbygningen fortsat sætter i forhold til den oprindelige bygning.

Dette er ikke korrekt. Som det er forklaret, blev gulvet i køkkenet rettet op i 2018 (ca.) i forbindelse med at køkken blev totalrenoveret. Der blev endda indlagt elektrisk gulvvarme og derefter støbt en form for mikrocement/epoxy gulv. Således er det ikke korrekt at konkludere at områder mod sydvest 'har sat sig mere end resten af tilbygningen'. Hele tilbygningen har sat sig mod vest! Det kræver blot at man kigger på terrassedør mod syd og køkkenvindue mod nord, disse 'hælder' således også mod vest idet hele tilbygningen har sat sig.

Det er svært at illustrere på billeder, men i virkeligheden ses det tydeligt at køkkenvindue og terrassedør 'hælder' mod vest, idet hele tilbygningen har sat sig.

En hel central del i spørgsmålet omkring den manglende fundering af ydervæggen er hvorledes '90 cm eller til fast grund' i bygningsreglementet skal forstås. Klageafdelingen hos Domus giver udtryk for at funderingen af ydervæggen er korrekt/lovlig idet den er dybere end 90 cm:

Uddrag af mail af 04/09/2024 Fra Domus:

Fundamentet er beskrevet som 'minimum 90 cm ned eller til fast grund'. Da fundamentet ses at gå omkring 130 cm ned under terræn, opfylder tilbygningens fundament således den beskrivelse der er blevet godkendt af kommunen i 2002. Der har i byggetilladelsen ej heller været specifikke betingelser for funderingsforholdene, men der bliver dog gjort opmærksom på, at der i området kan være funderingsforhold, som anbefales at undersøge nærmere. Der ses at være et krav at kommunen godkender piloteringsmetoden. Det er dog ikke sikkert at der skulle piloteres, hvorfor det ikke er sikkert at dette har relevans.

Domus slutter i mailen af med at meddele at sagen lukkes fra deres side medmindre graden af restsætninger undersøges:

Uddrag af mail af 04/09/2024 Fra Domus:

Sagens status

Det anmeldte forhold vedrørende skævheder i gulvkonstruktionen og sætninger afvises og din sag lukkes hos os. Såfremt det bliver undersøgt om bygningen fortsat sætter sig, samt størrelsen af disse restsætninger, skal du være velkommen til at vende retur, således at forholdet eventuelt kan revurderes. Dette bedes venligst sendt til kvalitet@domusforsikring.dk, med angivelse af skadenummer i emnefeltet.

Hvis du fortsat er uenig i vores afgørelse, har du mulighed for at påklage denne til Ankenævnet for Forsikring. Læs mere herom på www.ankeforsikring.dk.

Vi meddeler Domus at vi fortsat er uenige i deres afvisning af dækning og at vi vil overveje vores videre skridt, herunder beregning af restsætninger. Særligt er vi meget uforstående over for Domus' fortolkning af bygningsreglementets '90 cm eller til fast grund':

Uddrag af mail af 06/09/2024 til Domus:

Jeg tror vi har en forskellig opfattelse af 'eller'. Vores klare forståelse er at fundamentet jf byggetilladelsen skulle føres minimum 90 cm ned eller længere ned såfremt fast grund først nås længere nede...og det er jo netop tilfældet her jf. [firma 2]'s undersøgelse. Så nej, vi mener ikke 130 cm opfylder ovenstående.

Og vi fortsætter...

Uddrag af mail af 09/09/2024 til Domus:

...

Nu har jeg her til aften googlet løs omkring forståelsen af '90 cm eller til fast grund'.

Må bare konstatere at jeg kun er blevet mere overbevist om at jeg har ret; fundamentet skulle selvfølgelig have været dybere jf lovgivning/standarder.

*Men I mener simpelthen at 130 cm fundering af soklen er tilstrækkeligt når I sammenholder det med den analyse som [firma 2] har foretaget sig?
'Det er dog ikke sikkert der skulle piloteres' skriver du.*

Jo, selvfølgelig skulle der have været piloteret. Det er jo ikke for sjov man har piloteret både yder-væg mod øst og nord, samt at [firma 2] konkluderer behov for efterfundering nu.

Desuden gør kommunen også opmærksom på at det anbefales at undersøge jordbundsforhold og de skal godkende piloteringen... intet af det er efter vores viden sket...

Domus svarer:

Mail af 10/09/2024 fra Domus:

Når et forhold behandles under ejerskifteforsikringens udvidede dækning, ses der helt konkret på hvad der er blevet godkendt i byggesagen. Herunder efter hvilket bygningsreglement tilladelsen er givet og om der har været nogen undtagelser hertil. Undtagelserne kan både være mere lempende eller mere restriktive. Såfremt der fremgår byggetegninger og disse er godkendt, vil dette også have betydning for, hvordan bygningen er godkendt. Hvis den konkrete bygning er opført som det fremgår af byggesagen, er bygningen således godkendt, og ikke ulovlig.

Om det der fremgår af byggesagen har været tilstrækkeligt, behandles ikke under den udvidede dækning, da denne omhandler selve ulovligheden. I stedet bliver dette behandlet under ejerskifteforsikringens basisdækning, da denne omhandler konkrete skader.

Idet fundamentet i din bygning går mere end 90 cm under terræn, er dette således nok i henhold til det der fremgår af byggesagen, og det der er blevet godkendt. Det kan dog godt være der er forhold, som falder under basisdækningen, såfremt der ses konkrete skader.

I din bygning ses der mindre ujævnheder, men disse er i sig selv ikke store nok til at udgøre en skade under basisdækningen, hvis de ikke ses at udvikle sig ud over, hvad der er forventeligt. Ankenævnet for Forsikringen har i deres praksis forhold sig til, hvor store ujævnhederne skal være. Denne praksis kan du fremsøge på deres hjemmeside. <https://ankeforsikring.dk/Sider/default.aspx>

Hvis bygningen fortsat sætter sig aktivt, og den sætter sig mere end forventeligt, kan dette muligvis ændre den afgørelse jeg har truffet i din sag. For at vurdere dette, er det nødvendigt at kende bygningens restsætningers størrelse og tidsforløb. Da dette ikke er undersøgt på nuværende tidspunkt kan jeg dog ikke forholde mig mere konkret til dette. Det kan være at din bygning vil sætte sig mere fremover, det kan også være at den er færdig med at sætte sig på nuværende tidspunkt. Hvis du vælger at undersøge dette, og det medfører et dækningsberettigende forhold, kan rimelige og nødvendige udgifter til undersøgelsen være dækket af ejerskifteforsikringen.

Domus svar giver indtryk af at den udvidede dækning ikke dækker idet de mener at byggetilladelsen er efterfulgt. Det mener vi naturligvis ikke den er, idet det er blevet godkendt at bygningens fundament føres til fast grund, og dette er ikke sket. Hvad vigtigere er, mener vi heller ikke at BR98 er overholdt. Når vi læser vilkårene for den udvidede dækning i forsikringspolice (bilag 7) forstår vi at det essentielle er hvorvidt det gældende bygningsreglement blev overholdt på opførelsestidspunktet:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Vinter 2024/2025

Vi beslutter at indhente en beregning af restsætninger som Domus lægger op til. Vi beder [firma 2], som også forestod den geotekniske rapport lave beregningen (bilag 8).

[Firma 2] finder at restsætninger på tilbygningens fundament må forventes at være 55 mm +/- 10-20 mm og at disse indtræffer over de næste 10-20 år. Vi melder tilbage til Domus at vi fortsat mener at der bør anerkendes dækning jf. den udvidede dækning, men i og med at beregningen viser restsætninger i denne størrelse bør basisdækningen også dække jf. svar fra Domus 10/09/2024: *'Hvis bygningen fortsat sætter sig aktivt, og den sætter sig mere end forventeligt, kan dette muligvis ændre den afgørelse jeg har truffet i din sag. For at vurdere dette, er det nødvendigt at kende bygningens restsætningers størrelse og tidsforløb'.*

Vi sender beregningerne til Domus og hører længe ikke fra dem. Da konklusionerne i [firma 2's] beregninger antageligt ikke passer ind i Domus' narrativ bruger de en del tid på at udspørge [firma 2] om beregningerne og hyrer en anden geotekniker til at gå [firma 2's] beregninger efter.

Domus' geokonsulent [firma 3] kommer ikke overraskende frem til at der må forventes mindre restsætninger end [firma 2's] beregninger og Domus bruger [firma 3's] beregninger til fortsat at afvise dækning.

Igen skal det nævnes at vi, i forhold til den udvidede dækning, egentlig finder beregningen af graden af restsætninger ligegyldig/irrelevant, men at det selvfølgelig er relevant i forhold til basisdækningen.

Vi meddeler jf. nedenstående e-mail at vi nu eskalerer sagen til tredjepart.

Mail af 21/02/2025 til Domus:

[Firma 2] kalder tørt [firma 3's] rapport 'bestillingsarbejde' fra jeres side og er overrasket over at [firma 3] er hoppet med på den.

[Firma 2] konstaterer at forskellige input i beregningerne selvfølgelig giver forskellige output og at sådan en beregning vil altid basere sig på skøn og vurdering.

De beskriver herefter at nogle af deres estimater trækker i positiv retning, mens andre trækker i negativ retning versus [firma 3's] estimater. Så nævner de hvilke estimater de mener at [firma 3] fejlvurderer.

De mener derfor at en diskussion af estimaterne i beregninger vil kunne fortsætte fra nu af og til 'juleaften'.

Det relevante er at huset er fejl funderet og det burde have været opdaget i tilstandsrapporten. De anbefaler derfor at vi ikke går ned ad den vej men i stedet blot eskalerer sagen, nu i ikke vil anerkende dækning.

Forår 2025

Mens vi klargør materiale til Ankenævnet for Forsikring og gennemgår sagens historik endnu engang, studser vi endnu engang over uoverensstemmelserne mellem tegningerne i byggetilladelsen for tilbygningen mod vest og hvordan vi kan konstatere, det endte ud. Følgende uoverensstemmelser kan vi konstatere:

- Vi har ikke vandbåren gulvvarme i tilbygningen mod vest (i modsætning til resten af huset).
- Taget endte ikke med at være tagpap, men i stedet fast undertag med tagpap og derover lægter og skiffertag.

Vi har igennem graveprøven fra [firma 2] konstateret at soklen går 140 cm som tegningen også viser.

(Vi mener så blot ikke dette er tilstrækkeligt idet både byggetilladelse og BR98 kræver den skulle have været til fast grund).

Men vi har også antaget at opbygningen af gulvet indvendigt følger tegningen i byggetilladelsen, og dette bliver vi pga. ovenstående nysgerrige på om nu også er en korrekt antagelse.

Vi begynder derfor, med så lidt skade som muligt, at afmontere det svømmende trægulv (fer og not limet sammen) et par steder i tilbygningen. Derefter borer vi ned igennem undergulvet. Til vores overraskelse er der to lag undergulv (træplader), på i alt ca. 4 cm. Derefter kommer der strøer (med isolering imellem) som er klodset op ovenpå betondæk. Vi borer ikke ned igennem betonen. Vi bemærker særligt at opklodsningen af strøerne ser ud til at være markant større ude ved den nye ydervæg mod vest. Vi mistænker derfor at man på et tidspunkt har rettet gulvet op, men det er altså nu igen skævt. Derudover bemærker vi at begge lag undergulv er lagt ind over soklen på det gamle hus (ind mod stuen). Det forklarer også den meget jævne hældning gulvet har fået mod vest, idet undergulvet forankrer gulvet 'oppe' på den eksisterende sokkel ind mod stuen. Det forklarer måske også behovet for det ekstremt tykke undergulv; man har villet være sikker på at det ikke knækker når/hvis tilbygningen sætter sig.

Det viser sig altså at tegningerne slet ikke passer med virkeligheden. Opdagelsen ændrer ikke vores position og vi melder til Domus at vi fortsat agter at eskalere sagen.

Vi beder derudover Domus forholde sig til flere af vores spørgsmål af juridisk karakter:

Uddrag af mail af 07/03/2025 til Domus:

Du skriver: 'Udgangspunktet er, at en given bygningsdel skal være lovlig i henhold til de relevante byggelove der måtte være. Er en given bygningsdel ulovlig efter de relevante byggelove, og er der ikke givet dispensation ved ansøgningen, så kan dette være dækket af ejerskifteforsikringen. Den første undtagelse er såfremt der i byggesagen er blevet godkendt en opførelsesmetode som ikke opfylder de relevante byggelove, anses det ikke for at være ulovligt, da kommunen direkte har givet dispensation hertil på ansøgningstidspunktet.'

Men er du så ikke sød igen at forklare os hvordan I ikke kan anerkende den manglende fundering under ydervæggen som en skade? Bygningsreglementet siger meget klart at fundament skal føres til fast grund. Vi er vel enige om at der ikke er givet dispensation ved ansøgningen? I stedet gør kommunen faktisk særligt opmærksom på de dårlige jordbundsforhold og anbefaler geoteknisk undersøgelse, ligesom denne og piloteringsmetoden skal sendes til kommunen.

Det kan jo ikke være rigtigt at fordi kommunen ikke har gjort sit opfølgende/kontrol arbejde ordentligt, så kan man bare bygge som man har lyst til. Kommunen har jo i sidste ende færdigmeldt en opførelse hvor de går ud fra at bygningsreglementet overholdes idet de gør særligt opmærksom på at der skal særligt fokus på de dårlige jordbundsforhold og piloteringen.

Uddrag af mail af 09/03/2025 til Domus:

Vi ser dog gerne jeres svar på vores spørgsmål af 7. marts, særligt til punkt 3. Yderligere må du gerne henvise til hvor i policen du finder belæg for at skrive 'Såfremt der i byggesagen er blevet godkendt en opførelsesmetode som ikke opfylder de relevante byggelove, anses det ikke for at være ulovligt, da kommunen direkte har givet dispensation hertil på ansøgningstidspunktet'. Vi kan ikke finde belæg for dette under punkt 21, udvidet dækning.

Ovenstående har vi fortsat ikke modtaget svar på, men tålmodigheden er nu sluppet op."

Selskabet har den 20/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i) Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag den 15. maj 2022 erhvervede klagerne ejendommen beliggende ...

Købsaftalen fremlægges som sagens **bilag A**.

I forbindelse med købet af ejendommen fik klagerne, som det ses af købsaftalens side 8, udleveret geoteknisk rapport af 18. september 2018, hvilken rapport er fremlagt som klagesagens bilag 3.

Der er tale om en geoteknisk undersøgelse foretaget af ..., hvilken rapport side 4 og 5 bl.a. indeholdt følgende anmærkninger:

'9. Sætningsforhold

Tilbygningen ud mod vejen har været udsat for sætninger, hvorfor det vurderes at de eksisterende pæle ikke er rammet langt nok ned i de bæredygtige aflejringer. Tilbygningen er ikke i ro, trods bygningens alder.

10. Gulve – Terrændæk

[Firmaet] har ikke udført undersøgelser af gulve mod jord.

Med de konstaterede forhold udføres sætningsfrie gulve mest økonomisk som selvbærende jernbetondæk.

11. Udbedringsforslag

Det skønnes, at fejlundersøgningen omfatter hele tilbygningen ud mod vejen, men værst ved søjlen imellem bryggers og entre.

Forstærkningen må udføres med indbores konsoller i tilbygningens fundamenter, som understøttes af de nye ministålpælene.

Der må foretages en nærmere lastberegning af belastninger på fundamenter, hvorefter det nødvendige antal rammede pæle kan fastlægges, ligesom der må foretages en regningsmæssig eftervisning af fundamenternes bæreevne før understøbning af fundamenterne.

Det er nødvendigt at udføre et egentligt forstærkningsprojekt, før forstærkningsarbejdet opstartes.'

Klagerne modtog i forbindelse med købet af ejendommen tilstandsrapport, der fremlægges som sagens bilag B.

Efter at have overtaget ejendommen anmeldte klagerne skæve gulve, og indklagede lod taksator foretage besigtigelse.

Dennes besigtigelsesnotat med fotos fremlægges som sagens bilag C.

Som det ses af sagens bilag C, kunne taksator nok konstatere en mindre hældning på gulve, men ikke noget, der vurderedes at nedsætte ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Dette blev kommunikeret ud til klagerne ved mail af 7. september 2022, der fremlægges som bilag D.

Ved mail af 21. april 2023, der fremlægges som bilag E, blev det gentaget, at forhold vedrørende gulve ikke var dækket under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Efterfølgende mail af 10. september 2024 fra Domus Forsikring til klagerne fremlægges som bilag F.

I anledning af at klagerne lod indhente geoteknisk rapport fra [firma 2] (bilag 2 samt bilag 4) rettede Domus Forsikring henvendelse til [firma 3].

Mail af 30. og 31. januar 2025 fra [firma 3] fremlægges som bilag G, medens [firma 3's] notat af 30. januar 2025 fremlægges som bilag H.

Som det bl.a. fremgår af notatet fra [firma 3], er det [firma 3's] opfattelse, at den af [firma 2] udførte sætningsberegning er meget fejlagtig.

Side 1 anfører [firma 3] således:

'Det er [firma 3's] vurdering, at den af [firma 2] udførte sætningsberegning er meget fejlagtig. Dels er der tale om beregning af konsolideringssætninger for et fundament (og ikke en gulvkonstruktion) og dels – men ikke mindst – anfører [firma 2], at de beregnede sætninger kan opfattes som restsætninger fra undersøgelsestidspunktet i 2022.'

På side 8 nederst anfører [firma 3] endvidere:

'Det er [firma 3's] vurdering at en beregning af de primære konsolideringssætninger under tilbygningsens sribefundament er irrelevant for vurdering af restsætninger under tilbygnings gulve, men med lignende bundforhold under den direkte funderede tilbygnings fundamenter, forventes der at optræde restdifferenssætninger af samme størrelsesorden ved fundamentet som for selve gulvkonstruktionen og som anført i afsnit 3.1 og 3.2.'

Domus Forsikring har efterfølgende fastholdt afvisningerne, se herved mail af 7. februar 2025, der fremlægges som **bilag I**.

ii) Dækningsberettigede forhold?

a) Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse (forsikringsbetingelsernes punkt 5, litra E) (sagens bilag 7)

Af købsaftalen fremlagt som sagens bilag A, side 8, kan det konstateres, at klagerne i forbindelse med købet af ejendommen fik udleveret geoteknisk rapport af 18. september 2018.

Denne geotekniske rapport er fremlagt som sagens bilag 3 og indeholdt vedrørende tilbygningen oplysning om, at tilbygningen havde været udsat for sætninger, herunder vurderede [det geotekniske firma], at de eksisterende pæle ikke var rammet langt nok ned i de bæredygtige aflejringer, og at tilbygningen ikke var i ro trods bygningens alder.

[Firmaet] bemærkede, at med de konstaterede forhold skønnedes det, at fejlgrunderingen omfattede hele tilbygningen, ligesom [firmaet] fremkom med udbedringsforslag.

Allerede fordi klagerne i forbindelse med købet af ejendommen var blevet gjort bekendt med, at tilbygningen havde sat sig, samt at sætningen ikke var i ro, herunder som følge af udbedringsforslaget indeholdt i den geotekniske rapport fremlagt som sagens bilag 3, må det efter Domus Forsikrings opfattelse konstateres, at de nu anmeldte forhold ikke er dækningsberettigede under den indtegnede ejerskifteforsikring, idet der er tale om forhold, som klagerne havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse.

Af samme grund er der indtrådt forældelse.

b) Efterfundering af ydervæg mod vest

Efter det oplyste drejer det sig om ydervæggen på tilbygningen mod vest.

Indledningsvis bemærkes, at der ikke af klager er ført noget bevis for, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, således som dette begreb er defineret i forsikringsbetingelserne fremlagt som bilag 7, punkt 21, litra A.

Det forhold, at tilbygningen med hensyn til fundering ikke fuldt ud måtte være funderet i overensstemmelse med gældende normer på udførelsestidspunktet, opfylder ikke ulovlighedsdefinitionen i forsikringsbetingelsernes punkt 21, litra A.

Med hensyn til skadesbegrebet bemærkes, at bilagene fra [firma 2] efter Domus Forsikrings opfattelse ikke kan lægges til grund.

Der henvises til vurderingen fra [firma 3] fremlagt som bilag H, side 1 og side 8, hvor [firma 3] anfører:

'Det er [firma 3]'s vurdering, at den af [firma 2] udførte sætningsberegning er meget fejlagtig. Dels er der tale om beregning af konsolideringssætninger for et fundament (og ikke en gulvkonstruktion) og dels – men ikke mindst – anfører [firma 2], at de beregnede sætninger kan opfattes som restsætninger fra undersøgelsestidspunktet i 2022.'

'Det er [firma 3's] vurdering at en beregning af de primære konsolideringssætninger under tilbygningsens sribefundament er irrelevant for vurdering af restsætninger under tilbygnings gulve, men med lignende bundforhold under den direkte funderede tilbygnings fundamenter, forventes der at optræde restdifferenssætninger af samme størrelsesorden ved fundamentet som for selve gulvkonstruktionen og som anført i afsnit 3.1 og 3.2.'

Derudover fremgår det af [firma 3's] rapport fremlagt som bilag 8, at [firma 3] vurderer følgende: *'Med de oplyste bundforhold vurderer [firma 3], at de primære konsolideringssætninger har været afviklet kort tid efter tilbygningsens opførelse i 2004. Gulvkonstruktionen vil dog fortsat opleve restsætninger som følge af krybning i de postglaciale gytjeaflejringer, som gulvet er funderet over. Krybningssætningerne er dog stærkt aftagende med tiden. På baggrund målinger udført på gulvene i 2022 af firmaet [firma 1] har [firma 3] estimeret restdifferenssætninger efter 2022 (i tilbygningen fra 2004) i størrelsesordenen ca. 7, 9 og 13mm over en 30, 50 og 100 årig periode under forudsætning af uændrede spændingsforhold.*

...

Det er [firma 3's] vurdering, at den af [firma 2] udførte sætningsberegning er meget fejlagtig. Dels er der tale om beregning af konsolideringssætninger for et fundament (og ikke en gulvkonstruktion) og dels – men ikke mindst - anfører [firma 2], at de beregnede sætninger kan opfattes som restsætninger fra undersøgelsestidspunktet i 2022.

Med de oplyste bundforhold vurderer [firma 3], at de primære konsolideringssætninger har været afviklet kort tid efter husets opførelse i 2004. Gulvkonstruktionen vil dog fortsat opleve restdifferenssætninger som følge af krybning i de postglaciale gytjeaflejringer, som gulvet er funderet over. Krybningssætningerne er dog stærkt aftagende med tiden, og vi har på baggrund målinger udført på gulvet i 2022 af firmaet [firma 1] estimeret restdifferenssætninger efter 2022 i størrelsesordenen ca. 7,9 og 13mm over en 30, 50 og 100-årig periode under forudsætning af uændrede spændingsforhold.'

De primære konsolideringssætninger er således for længst afviklet, og de fremtidige sætninger er så beskedne, at det gøres gældende, at skadesbegrebet pr. overtagelsesdagen ikke var opfyldt.

c) Gulve i tilbygning mod vest, som hælder

Det bestrides ikke, at gulve i tilbygningen mod vest hælder som følge af en sket sætning, jf. det tidligere anførte.

Det bestrides imidlertid, at forholdet pr. overtagelsesdagen udgjorde en retlig relevant skade.

Domus Forsikring har ladet taksator besigtige forholdet, og taksators registreringer fremgår af bilag C, og det fremgår, at taksator vurderer, at hældningen på gulvoverfladen er så beskeden, at der ikke er tale om nedsættelse af ejendommens værdi og brugbarhed.

Dette understøttes i øvrigt af rapporten fra [firma 3] fremlagt som bilag H, jf. det tidligere citerede.

Det fremgår herunder af rapporten side 6:

'Det vil sige, at de estimerede restdifferenssætninger stort er identiske med de forventelige resterende totalsætninger svarende til totalsætninger fra år 2022 og de næste 30, 50 og 100 år på henholdsvis ca. 7, 10 og 14mm.'

Følgelig gøres det gældende, at der ej heller med hensyn til hældning af gulvene er påvist retlig relevant skade pr. overtagelsesdagen, ligesom forholdet ej heller opfylder forsikringsbetingelsernes definition af en ulovlig bygningsindretning.

d) Udgifter afholdt, opmåling fra [firma 1] og geoteknisk rapport fra [firma 2]

Med hensyn til rapporten fra [firma 2] fremgår det udtrykkeligt af sagens bilag H, rapporten fra [firma 3], at rapporten fra [firma 2] er 'meget fejlagtig'.

Allerede som følge heraf kan udgiften til denne rapport ikke kræves dækket af Domus Forsikring.

Med henvisning til at der i øvrigt ikke er sandsynliggjort dækningsberettigede forhold, gøres det ligeledes af denne grund gældende, at Domus Forsikring ikke er pligtig at dække de af klager afholdte udlæg."

Klagerne har i brev af 7/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Advokatens svar giver ikke anledning til at ændre vores tre krav i anmeldelsen/klagen til ankenævnet:

...

Under 'i) Faktiske omstændigheder' lægges der vægt på at vi ifbm. købet fik udleveret geoteknisk rapport af 18. september 2018 (bilag 3) og indholdet af denne udpensles. Desuden bemærkes det at vi (selvfølgelig) fik udleveret tilstandsrapporten ifbm. købet. Men herfra går det, efter vores mening, bevidst eller ubevidst skævt for advokaten.

Under 'ii) Dækningsberettigede forhold?' skrives: 'Allerede fordi klagerne i forbindelse med købet af ejendommen var blevet gjort bekendt med, at tilbygningen havde sat sig, samt at sætningen ikke var i ro, herunder som følge af udbedringsforslaget indeholdt i den geotekniske rapport fremlagt som sagens bilag 3, må det efter Domus Forsikrings opfattelse konstateres, at de nu anmeldte forhold ikke er dækningsberettigede under den indtegnede ejerskifteforsikring, idet der er tale om forhold, som klagerne havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Af samme grund er der indtrådt forældelse.'

Det lader til at advokaten her forholder sig til tilbygningen mod nord? Vi mener ellers at vi i anmeldelsen til ankenævnet meget udførligt har beskrevet at huset består af det oprindelige hus (i dag stue), med 3 tilbygninger (tilbygning mod vest fra 2002-2004 samt tilbygninger mod nord og øst opført samtidigt et par år senere). Det er tilbygningen mod vest vi mener ikke er funderet korrekt jf. bygningsreglementet og klagen til ankenævnet altså udelukkende omhandler. Hvorfor skulle vi også anmelde en skade til ankenævnet som er udbedret, skaden på tilbygningen mod nord blev jo netop udbedret med en efterfundering i 2018 (vi overtog huset i sommeren 2022). Det lader til at advokaten har overset dette i tilstandsrapporten (bilag 9). Vi føler derfor at ovenstående desværre skaber forvirring omkring sagens omfang.

Vi er oprigtigt i tvivl om årsagen til det store fokus på tilbygningen mod nord fra advokaten. Hvis der bevidst heri ligger en skjult hentydning til at vi ved købet af huset burde kunne have forudset den ulovlige/mangelfulde fundering af tilbygningen mod vest, kunne man omvendt spørge Domus hvorfor de ej heller kunne forudsige og tage forbehold for dette? Ydermere kan det bemærkes at tilbygningen mod nord rent faktisk var pælefunderet fra opførslen og dette også er oplyst i rapporten fra 2018 (bilag 3), så det kan heller ikke antydes at kendskab til manglende pilotering af tilbygningen mod nord skulle have fået 'alarmklokkerne til at ringe' ifht. tilbygningen mod vest.

Den geotekniske rapport, også indeholdende udbedringsforslaget som blev gennemført, fra 2018 (bilag 3) omhandler udelukkende tilbygningen mod nord. Dette fremgår som nævnt også af tilstandsrapporten. Ikke ét sted i tilstandsrapporten, eller for den sags skyld den geotekniske rapport

fra 2018, står det nævnt at tilbygningen mod vest (eller øst for den sags skyld) skulle have samme problemer med sætninger/ikke tilstrækkelig fundering/pilotering som altså blev konstateret og udbedret på tilbygningen mod nord i 2018.

Baggrunden for at vi inkluderer den geotekniske rapport fra 2018 i sagens materiale er udelukkende at bestyrke konklusionen i den jordbundsundersøgelse vi fik udført af [firma 2] i 2022 (bilag 2); hvor det ud for ydervæggen mod vest blev slået fast at bærende jordlag først træffes i ca. 3 meters dybde. Dette var samme resultat som prøven fra 2018 viste ud for ydervæggen mod nord. Men ved købet af huset er vi jo endnu ikke bekendt med hvordan hhv. tilbygningen mod øst (korrekt funderet) og vest (ikke korrekt/ulovligt funderet) er funderet. Det har, som det også er beskrevet i anmeldelsen, krævet graveprøver samt kontakt til bygherren fra 00'erne at fastslå tilbygningen mod øst er pælefunderet i ca. 4 meters dybde mens tilbygningen mod vest (ulovligt) kun er funderet med et sribefundament i 140 cm dybde (hvilket også er dokumenteret med graveprøven udført af [firma 2] i 2022 (bilag 2).

Fra tilstandsrapporten; det står tydeligt beskrevet at den geotekniske undersøgelse fra 2018 omhandler tilbygningen med nord ligesom denne er efterfunderet/udbedret:

...

Derefter forholder advokaten sig til tilbygningen mod vest:

b) Efterfundering af ydervæg mod vest

Efter det oplyste drejer det sig om ydervæggen på tilbygningen mod vest.

Tilsyneladende er advokaten godt klar over at vores anmeldelse omhandler tilbygningen mod vest, hvorfor vores undren over hans store fokus på tilbygningen mod nord bestemt ikke bliver mindre.

Det ser vi frem til (måske) at få uddybet.

Dernæst argumenter han for hvorfor der ikke bør ydes dækning under den udvidede dækning:

Indledningsvis bemærkes, at der ikke af klager er ført noget bevis for, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, således som dette begreb er defineret i forsikringsbetingelserne fremlagt som bilag 7, punkt 21, litra A. Det forhold, at tilbygningen med hensyn til fundering ikke fuldt ud måtte være funderet i overensstemmelse med gældende normer på udførelsestidspunktet, opfylder ikke ulovlighedsdefinitionen i forsikringsbetingelsernes punkt 21, litra A.

Igen sidder vi tilbage med følelsen af at der bevidst eller ubevidst skabes forvirring, denne gang ved at påstå funderingen ikke er funderet i overensstemmelse med gældende 'normer' på udførelsestidspunktet. Vi er ikke klar over hvilke 'normer' der tænkes på? Desuden er det også fuldstændig irrelevant.

Faktum er at tilbygningens fundament ikke er funderet i overensstemmelse med gældende bygningsreglement på udførelsestidspunkt.

I forsikringsbetingelsernes punkt 21, litra A (bilag 7) står at den udvidede dækning dækker 'Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen. Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet'.

Der er altså, efter vores opfattelse, ingen grund til at bringe 'gældende normer' ind i diskussionen. Det er korrekt at der i policen (under ovenstående tekst) tages forbehold for manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. Det er bare irrelevant i denne sag, idet der er tale om at det gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet (Bygningsreglementet for Småhuse 1998) ikke er overholdt.

BR98 (4.1.4) siger klart at fundamentet skal føres til 90 cm eller dybere såfremt bæredygtig grund først nås dybere; 'Fundering skal ske til frostsikker dybde og bæredygtig bund eller på anden måde, så der ikke opstår skader som følge af bevægelser i jordbunden'.

Vi mener naturligvis at [firma 2]s graveprøve og boreprøve fra 2022 (bilag 2) tilstrækkeligt beviser at fundamentet under tilbygningen mod vest er en ulovlig bygningsindretning. Det er faktisk ret simpelt; 1,4 meter (fundamentets dybde) < ca. 3 meter (bæredygtig bund nås).

Vi ser frem til at få tydeliggjort hvorfor advokaten ikke vil forholde sig til ulovligheden jf. manglende overholdelse af bygningsreglementet, men i stedet inddrager 'normer'? Vi vil desuden venligt minde om at vi fortsat ikke har modtaget svar på vores spørgsmål/undren over Domus' tolkning af policens punkt 21 (anført på sidste side i anmeldelsen til ankenævnet).

Derudover afvises dækning, under basisdækningen må vi forstå, med argumentet om at beregningen af restsætningerne udført af [firma 3] (bestilt af Domus) er beregningerne udført af [firma 2] overlegne.

Først og fremmest bemærker vi igen, at idet der selvfølgelig bør tilkendes dækning af efterfundering af ydervæggen under den udvidede dækning, er spørgsmålet om dækning under basisdækningen på sin vis overflødig ifht. dækning af efterfunderingen. Vi anerkender dog at de forventede restsætninger kan være relevante ifht. vurderingen om hvorvidt basisdækningen bør dække opretning af gulvet i tilbygningen (såfremt dette ikke dækkes under den udvidede dækning som en følgeskade og/eller skævheden allerede nu vurderes stor nok til at opfylde skadesbegrebet under basisdækningen).

Ikke desto mindre giver svaret fra advokaten anledning til nedenstående kommentarer.

Der er uomtvisteligt divergens imellem konklusionerne fra hhv. [firma 3] og [firma 2] angående graden af forventede restsætninger. Det er vi helt enige i. Ligesom [firma 3] betvivler [firma 2]s beregning, betvivler [firma 2] omvendt [firma 3]s beregning. De kalder det sådan set 'bestillingsarbejde' fra Domus' side. [Firma 2] konstaterer at forskellige input i beregningerne selvfølgelig giver forskellige output og at sådan en beregning altid vil basere sig på skøn og vurdering.

[Firma 2] har forklaret os at nogle af deres estimater trækker i positiv retning, mens andre trækker i negativ retning versus [firma 3]s estimater. Dette er hovedårsagen til divergensen. [Firma 2] mener bl.a. at [firma 3] fejlvurderer vandindholdet og den sætningsgivende last. Derudover bemærker vi at [firma 2]s beregning er udført med udgangspunkt i ydervæggen/fundamentet, mens vi forstår [firma 3] beregning tager udgangspunkt i de forventede restsætninger på gulvfladen (som [firma 3] fejlagtigt også mener er gældende for fundamentet/ydervæggen). [firma 2] mener at de forventede restsætninger for fundamentet/ydervæggen er større end for gulvfladen generelt (markant større last føres til stribefundamentet og tilbygningsens vestlige del og dette vil medvirke til yderligere skævhed på gulvet).

Et yderligere problem ved [firma 3]s beregning er nemlig også antagelsen om at tilbygningen er selvbærende. Tilbygningen er nemlig ikke opført som tegningerne i byggesagsarkivet (bilag 1) angiver.

Idet undergulvet på hele 40mm i tilbygningen er 'lagt af', nu 'oppe', på det oprindelige hus' sokkel, må det forventes at tilbygningsens last fordeles med, mere end forventet, last på hhv. det gamle hus' sokkel og tilbygningsens vestligste del. Dette er også beskrevet på side 16 i anmeldelsen. Derudover bør det bemærkes at taget er markant tungere end tegningerne (bilag 1) angiver, idet man over de 2 lag tagpap (som tegningerne angiver som afsluttende tag) har valgt (af kosmetiske årsager) at afslutte med taglægter og 40x40 diagonal skiffereternit.

Man må konstatere at bygherre i den grad har formået ikke at følge egne tegninger i byggetilladelsen. Den altoverskyggende fejl er selvfølgelig at man (i strid med bygningsreglementet) ikke har ført

fundamentet til fast grund på trods af at man i tegningernes tilhørende tekst selv nævner '90 cm eller fast grund', ligesom ... Kommune i byggetilladelsen gør opmærksom på dårlige jordbundsforhold og skriver at pilotering ikke må påbegyndes før piloteringsmetoden er godkendt – og så vælger man ikke at pilotere...."

Selskabet har i meddelelse af 26/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af indklagede, Domus Forsikring, bemærkes i anledning af klagers supplerende bemærkninger af 7. juni, at Domus Forsikring er opmærksom på, at klager klager over tilbygningen mod vest.

Tilbygningen mod vest er også kommenteret i indlægget af 20. maj 2025."

Klagerne har i meddelelse af 5/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har netop læst sagens materiale igennem igen og vil for god ordens skyld gøre opmærksom på en upræcis formulering.

Vi skriver i anmeldelsens første afsnit at gulvet er svømmende trægulv på betondæk. Dette er også tilfældet for trægulv i øvrige hus herunder stuen (som tilbygningen mod vest grænser op imod), og dette var ligeledes forventningen var gældende for trægulvet i tilbygningen mod vest. Men som vi også beskriver på de sidste sider i anmeldelsen, viste en forsigtig boring ned igennem trægulvet umiddelbart inden anmeldelsen til ankenævnet, at der i tilbygningen mod vest findes strøer + 2 lag meget tykt undergulv imellem betondækket og det svømmende trægulv. Således er der i tilbygningen mod vest tale om et svømmende trægulv, men ikke lagt direkte på betondæk.

Beklager at vi ikke fik rettet dette 'bagud' i hele anmeldelsen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder opmåling af skævheder i gulve fremlagt af klagerne, sætningsberegning udarbejdet af geoteknisk firma fremlagt af klagerne, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Det fremgår af kommunens byggetilladelse af 25/7 2002:

"Det anbefales at der foretages en geoteknisk undersøgelse, idet afdelingen er bekendt med at der i området kan forekomme ikke bæredygtig jordforhold - en kopi af geoteknisk rapport bedes fremsendt.

Pilotering må ikke påbegyndes, før afdelingen har godkendt piloteringsmetoden."

Det fremgår af brev fra kommunen af 6/8 2008:

"Med henvisning til Teknisk Administrations breve fra 26. januar 2004, 18. juni, 30. juli, 10. september, 4. oktober, 16. oktober 2007 og 10. marts 2008 vedrørende manglende bilag for afslutning af Deres byggesag til tilbygning på ovenstående ejendom.

Inden afslutning af byggesagen, ses stadigvæk at mangle følgende bilag:

- attest fra vandværk, j f . pkt. 6 af byggetilladelse

...

Der skal i den forbindelse anmodes om fremsendelse af den ønskede dokumentation inden 4 uger fra dato, således sagen forhåbentlig kan finde sin afslutning."

Det fremgår af brev fra kommunen af 27/11 2008:

"Teknisk Administration har den 26. november 2008 modtaget attest fra vandværk til verserende sag på ovennavnte ejendom.

Sagen betragtes herefter som varende afsluttet."

Det fremgår af geoteknisk rapport af 18/9 2018:

"Skadesundersøgelse for fundering af 1-plans parcelhus uden kældere. Der er udført to tilbygninger fra år 2002 til 2006. Tilbygningen ud mod vejen sætter sig.

...

På tilsynstidspunktet blev der konstateret sætninger i søjlen imellem bryggers og entre., hvilket har medført større revnedannelser i entreen og døren binder. I det tilstødende badeværelse er gulvklinkerne omkring døren blevet løse. I bryggerset blev der desuden konstateret revnedannelser imellem samtlige samlinger imellem væg og loft.

...

2. Konklusion

Da de eksisterende pæle under tilbygningen ud mod vejen ikke har den fornødne bæreevne, da tilbygningen fortsat sætter sig, anbefales det, at der rammes nye ministålpæle.

Det skønnes, at fejlfunderingen omfatter hele tilbygningen ud mod vejen, men værst ved søjlen imellem bryggers og entre.

Der må indbores konsoller i tilbygningens fundamenter som understøttes af de nye ministålpæle.

Ud fra vores boring vil vi skønne, at der skal anvendes pælelængder på ca. 8 m.

Der kan påregnes regningsmæssige bæreevner på 150 kN for en Ø1 59 mm pæl.

...

5. Geologiske forhold

Ejendommen er beliggende i et gammelt blødbundsområde.

I boringen træffes 3,20 m postglaciale marine aflejringer af gytjeholdigt sand og gytje. Herunder træffes glaciale aflejringer af moræneler som underlejres af smeltevandssilt.

...

Med de konstaterede forhold udføres sætningsfrie gulve mest økonomisk som selv bærende jernbetondæk."

Det fremgår af tilstandsrapporten af 21/9 2021:

"Ejendomstype:

Enfamilieshus

...

Byggeår:

1946

...

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Ja
	Beskriv hvilke tilbygninger der er opført, byggeåret, og om det er udført som selvbyg.	Større udbygning og ombygning i 2006-2008
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Ja
	Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.	Større udbygning og ombygning i 2006-2008
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Større udbygning og ombygning i 2006-2008
3.4	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	Nej

...

FUNDAMENTER/SOKLER		SVAR
7.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler?	Nej
7.2	Har du kendskab til, at huset er efterfunderet, understøbt eller piloteret efter opførelsen?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der er efterfunderet - Hvornår der er efterfunderet	Tilbygning imod nord er efterfunderet i 2018.
7.3	Har du kendskab til, at der er udarbejdet geoteknisk rapport?	Ja

"

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 7/9 2022:

"Imidlertid er hældningen på gulvfladen ikke af en sådan karakter, at det nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Forholdet afvist."

Det fremgår af geoteknisk jordbundsundersøgelse (firma 2) af 22/11 2022 indhentet af klagerne:

"Formål

Undersøgelsens formål er at vurdere jordbundsforholdene under et eksisterende hus, da der er registreret bevægelser på bygningens gulve. Der er tidligere udført nivellement af gulvet af anden rådgiver, hvoraf der fremgår at der kan indmåles indbyrdes forskel på 36 mm på samme gulvplade.

Det er ligeledes oplyst at huset er funderet på pæle- eller punktfundering, og der fremstår umiddelbart ingen revnedannelser i den synlige del af vægge og fundamenter.

Feltarbejde

Der er på adressen udført 2 stk. prøveboring og 1 stk. prøvegravning, placeret som vist på situationssplanen, bilag nr.1. Resultatet er gengivet på boreprofil, bilag nr. 2-3. Boring og gravning er udført for at fastlægge niveauet for bæredygtige aflejringer og niveauet for underkant eksisterende fundament.

...

Jordbundsforhold

I boringen kan konstateres sandfyldt underlejet af tørv og gytje indtil 2.80-2.90 meter under terræn. Herunder træffes glacialt moræneler i den resterende boreddybde. Se i øvrigt boreprofil på bilag nr. 2-3.

Konklusion

De tidligere udførte undersøgelser viser betydelige sætninger på husets gulve, men ikke på fundamenter og ydervægge. Det er oplyst at huset er funderet på pæle/punkter, men der er umiddelbart ikke noget der indikerer at man har udført lignende ekstrarfundering under gulvene.

Såfremt gulvene ikke er udført med ekstrarfundering, må konstruktionen betragtes som fejlbehæftet, idet gulvene hviler på 2.50-3.00 meter stærkt sætningsgivende tørv og gytje. Såfremt gulvene er udført korrekt alt last føres til bæredygtige aflejringer ved understøtning af pæle, samt vederlag/forankring på/i de udførte sribefundamenter således at alt last føres til de bæredygtige aflejringer.

Såfremt det ikke er muligt finde fyldestgørende oplysninger om husets ombygning i det kommunale byggesagsarkiv, kan det kun undersøges ved at lave hul i eksisterende gulve.

Såfremt forholdet skal udbedres, bør gulve fjernes således at der kan nedrammes et passende antal ministålpæle (forventeligt 4-8 meter under terræn), og inden udstøbning skal der indbores og fastlime armering i alle bærende fundamenter, der er understøttet af pæle. Herefter kan nye gulve støbe..

Som udgangspunkt skønnes hele bygningen påvirket af de ringe funderingsforhold, men der kan foretages yderligere geotekniske borer og frigravninger, for at forsøge at afgrænse problematikken.

Såfremt konstruktionen ikke forstærkes, må der forventes yderligere sætninger, som følge af de svært sætningsgivende aflejringer under fundamenterne, hvilket forventeligt vil betyde følgeskader på indvendige konstruktioner. Der er ligeledes stor risiko for brud, eller ændringer på ledninger og kabler under huset, og det bør undersøges om fx kloakledninger stadig har tilstrækkeligt fald til at være selvrensende.

Afhjælpning

Forstærkningen kan udføres som rammede ministålpæle, samt indboring af armeringsstål efter eksisterende gulve er fjernet. Herefter kan der støbes nye gulve, der skal projekteres som selvbærende konstruktion, dvs alt last skal overføres til pælefundrede stribefundamenter, eller nyetablerede ministålpæle. Pælene skal placeres med ca. 1.00 – 2.00 meters mellemrum, afhængigt af armeringsgraden af de nye gulve.

Det skønnes at pælene skal føres 4-8 meter under terræn, hvor der forventeligt kan opnås en bæreevne på ca. 100 kN, gældende for en $\varnothing 159$ mm ministålpæl. Bæreevnen skal endeligt bestemmes ved anvendelse af den danske rammeformel, og det anbefales at udføres prøveramning på de første pæle for endelig bestemmelse af pælelængder. Der bør føres rammejournal for mindst den sidste meter for alle pæle.

Hvis prøveramning mod forventning giver helt utilstrækkelige bæreevne anbefales det at bestemme bæreevnen ved en dynamisk bæreevнемåling i forbindelse med efterramning.

Som nævnt i EC7, samt det danske nationale anneks, skal der tages hensyn til eventuelle tillægslaster Q_{till} og mulig udvikling af negativ overflademodstand Q_{neg} .

Negativ overflademodstand optræder kun, hvis de ikke bæredygtige lag, påføres merbelastning fra opfyldning med muld eller sandfyld.

I tvivlstilfælde kan det anbefales, at dimensionere fundamenterne for negativ overflademodstand fra de synkende jordlag. Den negative overflademodstand vurderes generelt at kunne ansættes til 50 kN pr. fundament.

Belastningen kan bestemmes endeligt ved beregning. Denne værdi bør fratrækkes fuldt ud fra den bestemte regningsmæssige bæreevne.

...

Økonomi

Forstærkning vurderes at kunne udføres for 12.500 kr. + moms pr. pæl. Herudover må der forventes udgifter til opbrydning og fjernelse af eksisterende gulve, reetablering af gulve mv. Endelig pris bør udarbejdes på baggrund af et projekt, hvor metodevalg og omfang fremgår.

Det vurderes, at der som udgangspunkt skal udføres forstærkning under hele bygningen.

Ankenævnet *for* Forsikring

26.

103297

Arbejdet bør desuden følges af en geotekniker, således at det sikres, at omfanget kan fastlægges præcist og at forstærkningsarbejdet bliver optimalt."

Det fremgår af pristilbud på efterfundering (firma 2) indhentet af klagerne af 17/1 2025:

"I henhold til aftale fremsendes pris på udførelse af rammede mini-stålpæle ved ovenstående projekt. Indtil pælelængde 6 - 8 meter under terræn, eller indtil ønskede bæreevne opnås via rammeformlen, og stoppes ved opnåede bæreevne. Indtil Rcd ca. 120 kN Tryk – Bæredygtige lag træffes ca. 3.30 meter under terræn. FUK ca. 1,30 mut.

Sikring af vestlig gavl eksisterende hus 1 plan. ca. 10 meter.

4 pæle udvendigt og ca. 10 lbm	= 37.250,-
Besigtigelse	= 2.500,-
Anstilling	= 9.500,-
Miljø -, råstofafgifter og vejafgift	= 5.688,-

...

Det nævnte arbejde er inkl. Levering, montering af stålpæle, tilbydes udført til følgende pris.

Kr. 54.938 ekskl. moms,

Det fremgår af geoteknisk rapport (firma 3) indhentet af selskabet af 30/1 2025:

"[Firma 3's] vurdering foretages på baggrund tilsendt materiale herunder to geotekniske rapporter samt en sætningsberegning udført af firmaet [firma 2].

Der er lavet flere ombygninger og tilbygninger til det oprindelige hus, som er opført i 1946. Parcelhusområdet ved ... ligger i et tidligere moseområdet. I tre boringer, der er udført i forbindelse med to geotekniske undersøgelser på ..., er der i tråd hermed fundet postglaciale gytjeaflejringer.

Det oprindelige hus er antagelig opført på punktfundamenter. En tilbygning mod øst står formentlig på pæle og husets nordlige del er efterfunderet med pæle omkring 2018. En tilbygning mod vest (køkken), der er opført i 2004, er derimod direkte funderet. Alle husets gulve er formentlig udført som terrændæk.

Det er [firma 3's] vurdering, at den af [firma 2] udførte sætningsberegning er meget fejlagtig. Dels er der tale om beregning af konsolideringssætninger for et fundament (og ikke en gulvkonstruktion) og dels - men ikke mindst - anfører [firma 2], at de beregnede sætninger kan opfattes som restsætninger fra undersøgelsestidspunktet i 2022.

Med de oplyste bundforhold vurderer [firma 3], at de primære konsolideringssætninger har været afviklet kort tid efter tilbygningens opførelse i 2004. Gulvkonstruktionen vil dog fortsat opleve restsætninger som følge af krybning i de postglaciale gytjeaflejringer, som gulvet er funderet over. Krybningssætningerne er dog stærkt aftagende med tiden. På baggrund målinger udført på gulvene i 2022 af firmaet [firma 1] har [firma 3] estimeret restdifferenssætninger efter 2022 (i tilbygningen fra 2004) i størrelsesordenen ca. 7, 9 og 13mm over en 30, 50 og 100 årig periode under forudsætning af uændrede spændingsforhold.

...

Der er lavet flere ombygninger og tilbygninger til det oprindelige hus, som er opført i 1946. Det oprindelige hus er antagelig opført på punktfundamenter. En tilbygning mod øst formentlig på pæle og husets nordlige del er efterfunderet med pæle omkring 2018. En tilbygning mod vest (køkken), der er opført i 2004, er direkte funderet iht. oplysninger fra kommunens byggesagsarkiv samt iht. oplysninger fra Domus Forsikring. Alle husets gulve er formentlig udført som terrændæk.

Firmaet [firma 1]/4/ har i forbindelse med et tilbud på en geoteknisk undersøgelse udført et indvendigt nivellement til husets gulve. Nivellementet er gengivet på situationsplan fra [firma 2] /2/ se figur 2. [Firma 1] har målt tilsyneladende sætninger (= differenssætninger) på op til +6 -(-30) = 36 mm mellem gulvet i stuen og gulvet i køkkenet (tilbygning 2004). I køkkenet ses på baggrund af målinger en maksimal hældning på en nordsydgående sætningslinje på ca. 1:300.

I henhold til en besigtigelse foretaget af Domus Forsikring er der ikke iagttaget nogle revneskader på bygningen.

Ifølge Domus forsikring er der udført elastiske fuger mellem den oprindelige bygning og tilbygning(er). Af byggesagsarkivet fremgår tillige, at betondækket i tilbygningen mod vest er udført med en gummifuge op mod det oprindelige hus. Desuden fremgår det, at gulvopbygningen består af 100mm beton over 160mm polystyren. Herunder er der anført kapillarbrydende lag i mindst 900mm tykkelse eller til fast grund.

[Firma 2] har foretaget én fundamentsfrigravning og to geotekniske borer placeret som vist i figur 2. Ved frigravningen af fundamentet ved den vestlige tilbygning er fundamentets underkanten indmålt 1,3 – 1,4 meter under terræn. I henhold til oplysninger i byggesagsarkivet er fundamentet ført til 1,4 meter under terræn.

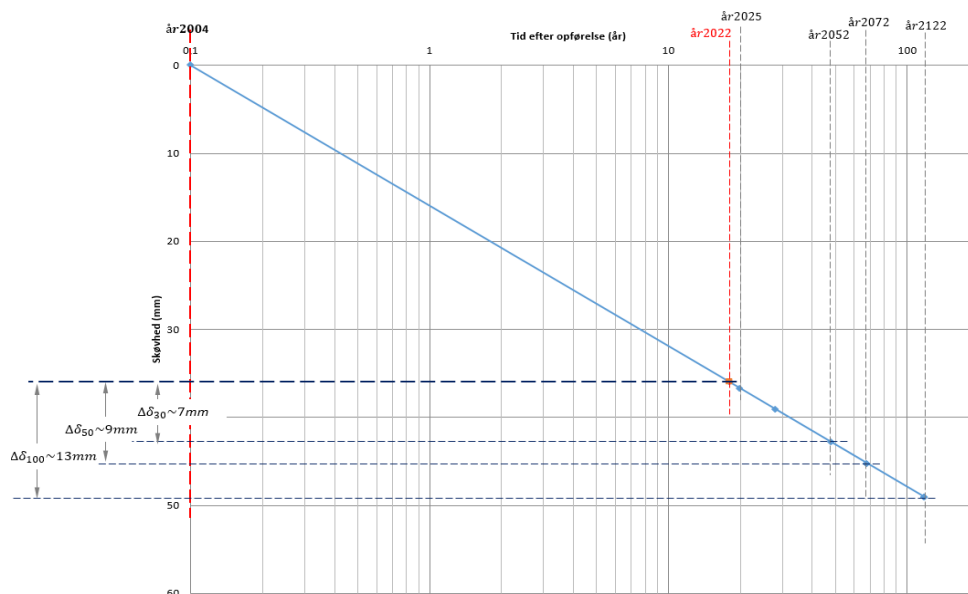
Med forhold som beskrevet ovenfor betyder det, at terrændækket er udført over sætningsgivende postglaciale moseaflejringer (gytje) af varierende tykkelse. Fundamentet under den vestlige tilbygning er ligeledes udført over postglaciale moseaflejringer (gytje) og med forhold som ved fundamentsfrigravningen og boring 2 har det sætningsgivende lag en mægtighed på ca. 1,4 m.

3. Sætninger

...

Tilbygningen mod vest er opført i 2004 og det er [firma 3's] vurdering, at initiale- og konsolideringssætningerne i moseaflejringerne som følge af tilbygnings last er for længst overstået. Konsolideringssætningerne for de pågældende aflejringer (og mægtigheder) af gytje kan variere fra få uger op til flere år (skønsmæssigt op til ca. 2 år). Sætningshastigheden er populært sagt afhængig af, hvor hurtigt vandet kan udpresses af jorden. For meget sandede aflejringer vil sætningerne blive afviklet på få uger, og for rene gytjeaflejringer kan det som sagt tage op til flere år. Uanset sætningstiden gælder det generelt – jf. konsolideringsteorien for jord1 – at 50% af konsolideringssætningerne er afviklet efter 1/10 af sætningstiden samt at 93% af sætningerne vil være afviklet inden for halvdelen af sætningstiden mens de resterende 7% af sætningerne vil optræde i den sidste halvdel af sætningstiden. Med den oplyste gulvkonstruktion med polystyren og kapillarbrydende lag har tillægslasten fra gulvkonstruktionen formentlig været beskeden og hovedparten af de tilhørende (beskedne) konsolideringssætninger har med forhold som beskrevet, været afviklet inden for en relativ kort periode og sandsynligvis i løbet af byggeperioden.

Krybningssætninger og muligvis organisk omdannelse i fyldlagene vil også forårsage sætninger af bygningen i fremtiden, men de er som sagt stærkt aftagende med tiden. Dette er illustreret på figur 3, hvor der er udført en logaritmisk fremskrivning af sætningerne. Vi har på baggrund af det foretagne nivellement af gulvene (2022) antaget, at køkkengulvet har en maksimal differenssætning på ca. 36 mm svarende til forskellen på det højest indmålte punkt på det oprindelige gulv i stuen og det lavest indmålte punkt i på tilbygningsens gulv.



På figur 3 ses, at der – under forudsætning af uændrede spændingsforhold - kan forventes supplerende differenssætninger fra år 2022 og de næste 30, 50 og 100 år på henholdsvis ca. 7, 9 og 13mm. og totalsætninger i samme størrelse fra år 2022 og de næste 30, 50 og 100 år på henholdsvis ca. 7, 10 og 14mm. Gulvene i stuen og tilbygningen (køkkenet) vurderes ud fra de geotekniske undersøgelser, at være funderet på ensdannet bundforhold, men det oprindelige husgulv er opført 58 år (2004 – 1946) før gulvet i tilbygningen.

Det betyder, at jordbunden under det oprindelige hus har været udsat for en større krybnings-sætning end jordbunden under tilbygningen, og med en fremskrivning som anført i det følgende afsnit 3.2 estimeres krybningssætningerne under stuegulve i perioden fra tilbygningens opførelse 2004 og til 2022 at være ca. 2mm. Det vil sige, at de estimerede restdifferenssætninger stort er identiske med de forventelige resterende totalsætninger svarende til totalsætninger fra år 2022 og de næste 30, 50 og 100 år på henholdsvis ca. 7, 10 og 14mm.

3.2 Estimerede restsætninger ud fra en teori

Krybesætninger i bløde aflejringer som de pågældende postglaciale moseaflejringer kan ligeledes estimeres ud fra vandindholdet og dekadehældningen i aflejringerne.

For organisk jord med vandindhold på ca. $w = 50\%$ må i henhold til artiklen, der er omtalt i fodnoten, forventes en dekadehældning på ca. 15% og den tilhørende krybedekadehældning kan bestemmes til $CCR \sim 1\%$. Med et sætningsgivende lag med et tykkelse på ca. 1,4 m vil det medføre en krybningssætning pr tidsdekadedekade på ca. $\delta CR \sim 1\% \cdot 1400mm = 14mm$.

Da de primære sætninger er afviklet kort tid efter huset opførelse i 2004 kan differenssætningerne efter 2022 beregnes/estimeres på baggrund af ovenstående antagelser:

$$\begin{aligned}\Delta\delta_{30\text{år}} &\approx \delta_{CR} \cdot \log \left[\frac{2052 - 2004}{2022 - 2004} \right] = 6 \text{ mm} \\ \Delta\delta_{50\text{år}} &\approx \delta_{CR} \cdot \log \left[\frac{2072 - 2004}{2022 - 2004} \right] = 8 \text{ mm} \\ \Delta\delta_{100\text{år}} &\approx \delta_{CR} \cdot \log \left[\frac{2122 - 2004}{2022 - 2004} \right] = 11 \text{ mm}\end{aligned}$$

De teoretisk bestemte restdifferenssætninger som angivet herover er dermed i samme størrelsesorden, som de estimerede restsætninger udført på baggrund af en logaritmisk fremskrivning af de målte sætninger.

3.3 Sætningsberegninger foretaget af [firma 2] /2/ og /3/

De af [firma 2] udførte sætningsberegninger tager udgangspunkt i et fundament og ikke i en gulvkonstruktion. [Firma 2] har beregnet sætninger – se appendiks 1.A – hvor de anført en sætning på 'ca. 55 mm +/- 10–20 mm'.

Desuden fremgår det af tilhørende (medsendte) mailkorrespondance, at [firma 2] opfatter sætningerne som restsætninger fra undersøgelsestidspunktet i 2022.

...

Det er [firma 3's] vurdering, at dette er en fejlagtig antagelse, da de primære konsolideringssætninger vil være afviklet kort tid efter husets opførelse – som beskrevet i afsnit 3.1 samt ikke mindst, at beregningen er udført for lasten fra et sribefundament og ikke fra en gulvkonstruktion.

Vi har ikke forholdt os detaljeret til den beregnede konsolideringssætning, dog syntes en sætningsgivende last på 30kN/m, at være meget i overkanten for en let væg- og tagkonstruktion jf. byggetilladelse. Desuden er der i beregningerne brugt et fundamentsbredde på 0,3 m. Fundamentet er formentlig bredere jf. tegninger i byggetilladelsen. Endelig er sætningens størrelse afhængig af deformationsegenskaberne i lagene under fundamentsunderkanten, som vi ikke har detaljeret kendskab til. Den i beregningerne anvendte deformationsparametre er skønnet på baggrund af et vandindhold på $w = 48\%$, men det fremgår ikke, hvordan vandindholdet er bestemt.

Det er [firma 3's] vurdering at en beregning af de primære konsolideringssætninger under tilbygnings sribefundament er irrelevant for vurdering af restsætninger under tilbygnings gulve, men med lignende bundforhold under den direkte funderede tilbygnings fundamenter, forventes der optræde fremtidige differenssætninger af samme størrelsesorden ved fundamentet som for selve gulvkonstruktionen – dvs. som anført i afsnit 3.1 og 3.2.

4 Konklusion

Det er [firma 3's] vurdering, at den af [firma 2] udførte sætningsberegning er meget fejlagtig. Dels er der tale om beregning af konsolideringssætninger for et fundament (og ikke en gulvkonstruktion) og dels - men ikke mindst - anfører [firma 2], at de beregnede sætninger kan opfattes som restsætninger fra undersøgelsestidspunktet i 2022.

Med de oplyste bundforhold vurderer [firma 3], at de primære konsolideringssætninger har været afviklet kort tid efter husets opførelse i 2004. Gulvkonstruktionen vil dog fortsat opleve restdifferenssætninger som følge af krybning i de postglaciale gytjeaflejringer, som gulvet er funderet over. Krybningssætningerne er dog stærkt aftagende med tiden, og vi har på baggrund målinger udført på gulvet i 2022 af firmaet [firma 1] estimeret restdifferenssætninger efter 2022 i størrel-

sesordenen ca. 7, 9 og 13mm over en 30, 50 og 100 årig periode under forudsætning af uændrede spændingsforhold.

Det er [firma 3's] vurdering at en beregning af de primære konsolideringssætninger under tilbygningsens sribefundament er irrelevant for vurdering af restsætninger under tilbygnings gulve, men med lignende bundforhold under den direkte funderede tilbygnings fundament, forventes der at optræde restdifferenssætninger af samme størrelsesorden ved fundamentet som for selve gulvkonstruktionen og som anført i afsnit 3.1 og 3.2.

En nøjere vurdering må bero på supplerende undersøgelser."

Det fremgår af sætningsberegning udarbejdet af geoteknisk firma fremlagt af klagerne:

"Konklusion
forventede total sætning ca. 55 mm +/- 10-20 mm

Der må forventes en tolerance i beregningen, af størrelsesorden 10-20 mm, relateret til krybning og skønnede værdier."

Det fremgår af BR98 bl.a.:

"4.1.4
Fundering skal ske til frostsikker dybde og bæredygtig bund eller på anden måde, så der ikke opstår skader som følge af bevægelser i jordbunden."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, 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.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

E Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdekkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom – et enfamilieshus - den 15/5 2022. Den oprindelige del af ejendommen blev opført i 1946 og i perioden fra 2002-2006 blev der opført tilbygninger, bl.a. mod vest. Den 18/9 2018 fik den forrige ejer udarbejdet en geoteknisk rapport, da der var konstateret sætninger i den nordlige tilbygning, idet de eksisterende pæle under tilbygningen ikke havde den fornødne bæreevne. På baggrund af rapporten blev tilbygningen mod nord efterfunderet. Klagerne anmeldte den 23/8 2022, at gulvene i den vestlige tilbygning er skæve, og at tilbygningen kun er funderet i 140 cm dybde.

Klagerne ønsker dækning af efterfundering af ydervæg i tilbygning mod vest, opretning af hældende gulv i tilbygning mod vest, og udgifter til tekniske rapporter. Klagerne har anført, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning på grund af mangelfuld fundering/pilotering. Klagerne har anført, at uanset – at gulvenes skævhed ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb – så bør forholdet være dækket under den udvidede dækning, idet skævheden er en følge af den ulovlige bygningsindretning. Klagerne har anført, at fundamentet alene er ført ned

til 140 cm dybde, hvilket er mangelfuldt, at undersøgelser viser, at fundamentet må forventes at sætte sig yderligere 55 mm over de næste 10-20 år, og at tilbygningen mod nord og øst er piloteret til 4 meter. Klagerne har vedrørende ulovlighed uddybende over for nævnet bl.a. anført, at "Blandt andet finder vi efter kontakt med ... Kommune ud af at ... Kommune aldrig godkendte piloteringsmetoden og ej fulgte op på dette da bygningen blev godkendt/færdigmeldt. På side 3 i bilag 2 ses det at ... Kommune i forbindelse med opførelsen af tilbygningen mod vest gør opmærksom på at dårlige jordbundsforhold må kunne forventes og at kommunen skal godkende piloteringsmetoden. Dette er ikke sket har vi fået bekræftet af kommunen. Det giver selvfølgelig sig selv, idet tilbygningen netop ikke er piloteret." Klageren har vedrørende ulovlighed også anført, "Vi mener naturligvis at [firma 2]s graveprøve og boreprøve fra 2022 (bilag 2) tilstrækkeligt beviser at fundamentet under tilbygningen mod vest er en ulovlig bygningsindretning. Det er faktisk ret simpelt; 1,4 meter (fundamentets dybde) < ca. 3 meter (bæredygtig bund nås)."

Klagerne har anført, at de ved undersøgelse har konstateret, at bygningstegningerne overhovedet ikke passer med virkeligheden. Klagerne har anført, at den af selskabet indhentede geotekniske rapport når til forkerte resultater. Klagerne har anført, at der ved destruktiv undersøgelse er opdaget, at gulvet i tilbygningen mod vest består af strøer og 2 lag meget tykt undergulv mellem betondæk og svømmende trægulv.

Selskabet har afvist dækning af de anmeldte forhold, samt udgifter til teknisk bistand. Selskabet har anført, at klagerne ikke har bevist, at der ved ydervæggen mod vest er tale om en ulovlig bygningsindretning i forsikringsbetingelsernes forstand, og at den af klagerne indhentede geotekniske rapport er meget fejlagtig. Selskabet har indhentet en geoteknisk rapport, som konkluderer, at de primære konsolideringssætninger for længst er afviklet. Selskabet har anført, at de fremtidige sætninger er så beskedne, at skadesbegrebet pr. overtagelsesdagen ikke var opfyldt. Selskabet har anført, at uanset at gulvene mod vest hælder som følge af sket sætning, så udgjorde forholdet på overtagelsesdagen ikke en retlig relevant skade. Selskabets taksator har

Ankenævnet for Forsikring

34.

103297

vurderet, at hældningen er så beskeden, at der ikke er tale om nedsættelse af ejendommens værdi og brugbarhed, og at der heller ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning.

Det fremgår af kommunens byggetilladelse af 25/7 2002, "Det anbefales at der foretages en geoteknisk undersøgelse, idet afdelingen er bekendt med at der i området kan forekomme ikke bæredygtig jordforhold - en kopi af geoteknisk rapport bedes fremsendt. Pilotering må ikke påbegyndes, før afdelingen har godkendt piloteringsmetoden."

Det fremgår af brev fra kommunen af 6/8 2008, "Med henvisning til Teknisk Administrations breve fra 26. januar 2004, 18. juni, 30. juli, 10. september, 4. oktober, 16. oktober 2007 og 10. marts 2008 vedrørende manglende bilag for afslutning af Deres byggesag til tilbygning på ovenstående ejendom. Inden afslutning af byggesagen, ses stadigvæk at mangle følgende bilag: attest fra vandværk, j f . pkt. 6 af byggetilladelse ... Der skal i den forbindelse anmodes om fremsendelse af den ønskede dokumentation inden 4 uger fra dato, således sagen forhåbentlig kan finde sin afslutning."

Det fremgår af brev fra kommunen af 27/11 2008: "Teknisk Administration har den 26. november 2008 modtaget attest fra vandværk til verserende sag på ovennævnte ejendom. Sagen betragtes herefter som varende afsluttet."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 7/9 2022, at "er hældningen på gulvfladen ikke af en sådan karakter, at det nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Forholdet afvist".

Det fremgår af geoteknisk jordbundsundersøgelse (firma 2) af 22/11 2022 indhentet af klagerne, at "Der er tidligere udført nivellement af gulvet af anden rådgiver, hvoraf der fremgår at der kan indmåles indbyrdes forskel på 36 mm på samme gulvplade. Det er ligeledes oplyst at huset er funderet på pæle- eller punktfundering, og der fremstår umiddelbart ingen revnedannelser i den synlige del af vægge og fundamenter. ... **Jordbundsforhold** I boringen kan konstateres

sandfyld underlejret af tørv og gytje indtil 2.80-2.90 meter under terræn. Herunder træffes glacialt moræneler i den resterende bodedybde. ... **Konklusion** De tidligere udførte undersøgelser viser betydelige sætninger på husets gulve, men ikke på fundamenter og ydervægge. ... der er umiddelbart ikke noget der indikerer at man har udført lignende ekstrarundering under gulvene. Såfremt gulvene ikke er udført med ekstrarundering, må konstruktionen betragtes som fejlbehæftet, idet gulvene hviler på 2.50-3.00 meter stærkt sætningsgivende tørv og gytje. ... Såfremt konstruktionen ikke forstærkes, må der forventes yderligere sætninger, som følge af de svært sætningsgivende aflejringer under fundamenterne, hvilket forventeligt vil betyde følgeskader på indvendige konstruktioner. Der er ligeledes stor risiko for brud, eller ændringer på ledninger og kabler under huset, og det bør undersøges om fx kloakledninger stadig har tilstrækkeligt fald til at være selvrensende. ... **Afhjælpning** ... Det skønnes at pælene skal føres 4-8 meter under terræn, hvor der forventeligt kan opnås en bæreevne på ca. 100 kN, gældende for en ø159 mm ministålpæl".

Det fremgår af sætningsberegning udarbejdet af geoteknisk firma fremlagt af klagerne: "Konklusion forventede total sætning ca. 55 mm +/- 10-20 mm. Der må forventes en tolerance i beregningen, af størrelsesorden 10-20 mm, relateret til krybning og skønnede værdier".

Det fremgår af pristilbud på efterfundering fra [firma 2] indhentet af klagerne af 17/1 2025: "I henhold til aftale fremsendes pris på udførelse af rammede mini-stålpæle ved ovenstående projekt. Indtil pælelængde 6 - 8 meter under terræn, eller indtil ønskede bæreevne opnås via rammeformlen, og stoppes ved opnåede bæreevne. Indtil Rcd ca. 120 kN Tryk – Bæredygtige lag træffes ca. 3.30 meter under terræn. FUK ca. 1,30 mut.

Sikring af vestlig gavl eksisterende hus 1 plan. ca. 10 meter.

4 pæle udvendigt og ca. 10 lbm	= 37.250,-
Besigtigelse	= 2.500,-
Anstilling	= 9.500,-
Miljø -, råstofafgifter og vejafgift	= 5.688,-

... Det nævnte arbejde er inkl. Levering, montering af stålpæle, tilbydes udført til følgende pris.

Kr. 54.938 ekskl. moms,"

Det fremgår af geoteknisk rapport (firma 3) indhentet af selskabet af 30/1 2025, at "Det er [firma 3's] vurdering, at den af [firma 2] udførte sætningsberegning er meget fejlagtig. ... Med de oplyste bundforhold vurderer [firma 3], at de primære konsolideringssætninger har været afviklet kort tid efter tilbygningsens opførelse i 2004. Gulvkonstruktionen vil dog fortsat opleve restsætninger som følge af krybning i de postglaciale gytjeaflejringer, som gulvet er funderet over. Krybningssætningerne er dog stærkt aftagende med tiden. På baggrund målinger udført på gulvene i 2022 af firmaet [firma 1] har [firma 3] estimeret restdifferenssætninger efter 2022 (i tilbygningen fra 2004) i størrelsesordenen ca. 7, 9 og 13mm over en 30, 50 og 100 årig periode under forudsætning af uændrede spændingsforhold. ... [Firma 1] har målt tilsyneladende sætninger (= differenssætninger) på op til +6 -(-30) = 36 mm mellem gulvet i stuen og gulvet i køkkenet (tilbygning 2004). I køkkenet ses på baggrund af målinger en maksimal hældning på en nordsydgående sætningslinje på ca. 1:300. I henhold til en besigtigelse foretaget af Domus Forsikring er der ikke iagttaget nogle revneskader på bygningen ... terrændækket er udført over sætningsgivende postglaciale moseaflejringer (gytje) af varierende tykkelse. Fundamentet under den vestlige tilbygning er ligeledes udført over postglaciale moseaflejringer (gytje) og med forhold som ved fundamentsfrigravningen og boring 2 har det sætningsgivende lag en mægtighed på ca. 1,4 m. ... Uanset sætningstiden gælder det generelt – jf. konsolideringsteorien for jord1 – at 50% af konsolideringssætningerne er afviklet efter 1/10 af sætningstiden samt at 93% af sætningerne vil være afviklet inden for halvdelen af sætningstiden mens de resterende 7% af sætningerne vil optræde i den sidste halvdel af sætningstiden. Med den oplyste gulvkonstruktion med polystyren og kapillarbrydende lag har tillægslasten fra gulvkonstruktionen formentlig været beskeden og hovedparten af de tilhørende (beskedne) konsolideringssætninger har med forhold som beskrevet, været afviklet inden for en relativ kort periode og sandsynligvis i løbet af byggeperioden. Krybningssætninger og muligvis organisk omdannelse i fyldlagene vil også forårsage sætninger af bygningen i fremtiden, men de er som sagt stærkt aftagende med tiden. ... jordbunden under det oprindelige hus har været udsat for en større krybningssætning en jordbunden under tilbygningen, og med en fremskrivning som anført i det følgende afsnit 3.2

estimeres krybningssætningerne under stuegulve i perioden fra tilbygningens opførelse 2004 og til 2022 at være ca. 2mm. Det vil sige, at de estimerede restdifferenssætninger stort er identiske med de forventelige resterende totalsætninger svarende til totalsætninger fra år 2022 og de næste 30, 50 og 100 år på henholdsvis ca. 7, 10 og 14mm".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 4, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Det fremgår af punkt 21 "Udvidede dækning", at forsikringen dækker "ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet".

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

Basisdækning:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der var forhold ved tilbygningens fundering eller at entrégulvet på overtagelsestidspunktet var skævt i et omfang, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på firma 1's måling af gulvets nivellement, og at det efter nævnets opfattelse herved eller i øvrigt ikke er godtgjort, at de konstaterede skævheder er af en størrelsesorden, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at der efter det oplyste ikke er konstateret nævneværdige konstruktionsmæssige svigt i form af revner, som var til stede på overtagelsestidspunktet og som kan henføres til mangelfulde funderingsforhold. Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår

af firma 3's geotekniske rapport af 30/1 2025, at "de primære konsolideringssætninger har været afviklet kort tid efter tilbygningens opførelse i 2004. Gulvkonstruktionen vil dog fortsat opleve restsætninger som følge af krybning i de postglaciale gytjeaflejringer, som gulvet er fundet over. Krybningssætningerne er dog stærkt aftagende med tiden", og at "de estimerede rest-differenssætninger stort er identiske med de forventelige resterende totalsætninger svarende til totalsætninger fra år 2022 og de næste 30, 50 og 100 år på henholdsvis ca. 7, 10 og 14mm".

Udvidet dækning:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne har bevist, at funderingen under den vestlige tilbygning er ulovligt udført i henhold til bygningsreglementet på udførelsestidspunktet (BR98). Selskabet skal derfor dække udbedring af det ulovlige forhold herunder i overensstemmelse med det af klageren indhentede tilbud fra [Firma 2] af 17/1 2025.

Nævnet har lagt vægt på, at lovligheden af den vestlige tilbygnings fundament skal bedømmes efter BR98, hvoraf det af punkt 4.1.4 fremgår, at "fundering skal ske til frostsikker dybde og på bæredygtig bund eller på anden måde, så der ikke opstår skade som følge af bevægelser i jordbunden".

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilbygningens fundament er ført til en dybde på 140 cm., og at det må lægges til grund, at der først er bæredygtige lag mellem 2,5 og 3 meter nede, hvilket har medført, at bygningen har sat sig og fortsat ville sætte sig noget, bl.a. med mindre skævheder af gulvet til følge.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at det må lægges til grund, at kommunen har afsluttet byggesagen uden den krævede geoteknisk dokumentation for forholdene i undergrunden blev indhentet, og at kommunens afslutning af byggesagen ikke kan anses som en egentlig godkendelse af fundamentsdybden.

Ankenævnet for Forsikring

39.

103297

Som forsikringsbetingelserne er formuleret, finder nævnet, at det er selskabet, der skal sørge for at indhente fuldmagt til ansøgning om dispensation fra forsikrede, når forsikrede har bevist, at en bygningsdel er omfattet af forsikringens ulovlighedsdækning. Under forudsætning af, at forsikrede giver den fornødne fuldmagt, er det herefter selskabet, der skal bevise, at der kan dispenseres fra ulovligheden, for at forsikrede mister sit krav i henhold til ulovlighedsdækningen.

Nævnet må lægge til grund, at klageren ikke har afvist at give en sådan fuldmagt, og at det beror på selskabets forhold, at en sådan fuldmagt ikke er indhentet. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet ikke har bevist, at der vil kunne opnås dispensation for forholdet.

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

Udgifter til teknisk bistand:

Efter sagens forløb og udfald finder nævnet, at selskabet skal dække udgiften geoteknisk rapport fra [Firma2].

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at rapporten dokumenterer, at fundamentsdybden er utilstrækkelig, og at der er sket og sker sætningsskader på ejendommen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal dække udbedring af de ulovlige funderingsforhold herunder i overensstemmelse med det af klageren indhentede tilbud fra [Firma 2] af 17/1 2025 og udgiften til geoteknisk rapport fra [Firma2].

Ankenævnet *for* Forsikring

40.

103297

Klagerne får i øvrigt ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

41.

103297

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings'.

Peter Thønnings