

Ankenævnet for Forsikring

Den 17. december 2025 blev i sag nr. 103521:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I 2 klageskemaer af 3/5 2025 har klageren bl.a. anført:

"[Skema1] Jeg ønsker hermed at klage over Dansk Boligforsikrings afgørelse om afslag på dækning af sætningsrevner i kældervægge på kælders toilet.

Baggrund

Ved overtagelsen af ejendommen den 1. september 2020 var omtalte skade ikke nævnt i tilstandsrapporten. Revnerne var skjult bag tapet og blev først opdaget i forbindelse med fjernelse af tapet i efteråret 2024. Skaden blev anmeldt 12. oktober 2024. Forsikringsselskabet har afvist at dække forholdet med henvisning til, at revnerne skulle være uden konstruktionsmæssig betydning. Afgørelsen blev fastholdt trods klage.

Nyt væsentligt materiale – Civilingeniørrapport

Vi har efterfølgende fået udarbejdet en fagteknisk ingeniørreport af civilingeniør..., dateret 25. april 2025. Rapporten konkluderer entydigt, at:

- De registrerede revner skyldes sætninger i fundamentet.
- Der er tale om alvorlige revner.
- Revnerne medfører en alvorlig svækkelse af bygningens bæreevne og stabilitet, både for lodret og især for vandret last.
- Der er risiko for yderligere deformationer og skader, hvis ikke forholdet udbedres og forstærkes. Denne vurdering står i direkte modstrid med forsikringsselskabets vurdering og dokumenterer, at revnerne har væsentlig konstruktiv betydning, og dermed opfylder kriteriet for 'skade' i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Juridisk grundlag for klagen

1. Skjult skade, ikke nævnt i tilstandsrapporten:

Skaden var ikke synlig ved overtagelsen og ikke nævnt i tilstandsrapporten. Den opfylder dermed betingelsen for dækning, jf. almindelig praksis og formålet med ejerskifteforsikringer.

2. Revnerne har konstruktiv betydning og udgør en skade:

Forsikringen dækker skader, herunder revnedannelser, der nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi 'nævneværdigt', jf. punkt 3.1. Civilingeniørens vurdering dokumenterer en klar nedsættelse af både bygningens stabilitet og fremtidige holdbarhed – altså både brugbarhed og værdi.

3. Forsikringen skal dække skjulte forhold, også i bagvedliggende konstruktioner:

Punkt 4.11, som forsikringsselskabet har henvist til, fritager ikke selskabet fra ansvar for reelle skjulte skader. Punktet omhandler alene køberens særlige anvendelse eller afvigelse i materialevalg.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

På baggrund af ovenstående anmoder jeg Ankenævnet om:

1. At give mig medhold i, at de anmeldte skader er omfattet af ejerskifteforsikringen og derfor skal udbedres på forsikringens regning.

2. At Dansk Boligforsikring pålægges at refundere udgiften til den tekniske vurdering foretaget af civilingeniør..., da rapporten var nødvendig for at dokumentere skadens omfang og betydning.

...

[Skema2] Jeg ønsker hermed at indgive klage over Dansk Boligforsikrings afvisning af dækning for omfattende revnedannelser og murværksskader i ejendommens kælder – konkret i og omkring skorstenen og den bærende hovedskillevæg.

Ejendommen, som er opført i 1935, blev overtaget 1. september 2020. Skaderne var skjult på overtagelsestidspunktet og blev først opdaget ved fjernelse af klædeskab og senere ved afpudsning af vægge. Skaderne var ikke nævnt i tilstandsrapporten og kunne ikke opdages ved almindelig besigtigelse. De er derfor omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde som skjulte skader.

Skadens omfang

Vi har fået udarbejdet en teknisk rapport af civilingeniør ... (vedlagt), der dokumenterer, at:

- Der er tale om kraftige sætningsskader i skorsten og kældervægge.
- Skaderne udgør en alvorlig svækkelse af bygningens bæreevne og stabilitet.
- Der er risiko for yderligere skadeudvikling, hvis forholdene ikke udbedres.
- Skaderne skyldes ujævne sætninger i fundamentet – ikke almindeligt slid.

Vores påstand

Vi mener, at forholdet opfylder betingelserne for dækning ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, da:

1. Der foreligger aktuelle skader, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger.

2. Der er nærliggende risiko for skade, hvis ikke der sættes ind.

3. Skaderne var til stede ved overtagelsen, men var skjulte og ikke nævnt i tilstandsrapporten (pkt. 3.5).

4. Skaderne kan ikke forklares alene som udløb af bygningens normale levetid (pkt. 4.7), men skyldes væsentlige konstruktive svigt og sætningsproblemer, som ikke burde være til stede – heller ikke i en 90 år gammel bygning i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Afvisning fra selskabet

Selskabet har afvist dækning med henvisning til alder, mulig skorstensbrand og manglende statisk betydning. Vores ingeniørrapport dokumenterer, at dette ikke er korrekt – der er betydelig statisk betydning, og murværket er i en tilstand, der ikke blot er udtryk for normalt slid.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi anmoder om:

1. At skaderne anerkendes som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.
2. At selskabet dækker udgiften til ingeniørrapporten, som er indhentet med henblik på opklaring af skadens karakter og betydning (jf. god skik og retspraksis for bevisførelse ved uenighed om dækning).
3. At selskabet dækker nødvendige udbedringer af skaderne."

Selskabet har den 18/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører en sætningsrevne i fundamentet samt revner i en skillevæg i kælderen, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1935 beliggende [adresse] den 1. september 2020. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 2. juli 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 12. oktober 2024 og dermed over 4 år efter overtagelsen anmeldte klager, at han, i forbindelse med fjernelse af tapet på væggen på kældertoilettet, havde konstateret, at der var en sætningsskade og derved knækkede mursten, manglende fuger samt revne i fundament.

Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B. Sammen med anmeldelsen vedlagde klager fotos (bilag C).

Den 12. november 2024 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 11. december 2024 afviste DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 20. marts 2025 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondancen fremlægges som bilag E.

Efterfølgende indhentede klager en byggeteknisk rapport (bilag F).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække reparation af en sætningsskade i fundament og revner i en væg i kælderen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2020 var forholdet ved ejendommens fundament, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1935. Tagkonstruktionen er udført med et Mansardtag. Ydermurene er udført af tegl/kalksandsten. Fundamentet er udført som et punktfundament og kældergrulvet er støbt af beton.

DBF har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at efter at klager har pillet tapet og løst puds ned, er der kommet nogle revner frem i murværket. Konsulenten oplyser, at revnen kommer fra fundamentet og render ind i skillevæggen, hvor der er knækket nogle mursten.

Hertil vurderer konsulenten, at revnen er en gammel sætningsrevne, som er kommet for mange år siden, og som ikke har udviklet sig i mange år. Den har derfor ingen konstruktiv betydning. Der til er revnen først blevet opdaget efter pudsen er blevet fjernet af klager, og den har derfor ikke haft nogen betydning for brugbarheden af kælderen på overtagelsestidspunktet.

Klager har fremlagt en byggeteknisk rapport (bilag F). Rådgiveren har ligesom DBF's besigtigelseskonsulent konstateret, at der er en sætningsrevne i gavlen samt en sætning i skillevæggen i toiletet i kælderen. Hertil har rådgiveren konstateret revner i skorstenen i den modsatte væg i kælderen.

Rådgiveren har ligesom DBF's besigtigelseskonsulent ikke konstateret nogen former for følgeskader eller påvist, at der er risiko for yderligere væsentlige sætninger fremadrettet.

At der i en 90 år gammel ejendom kan forekomme ældre sætningsskader i en kælder, som ikke er godkendt til beboelse, er ikke usædvanligt og udgør derfor ikke et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og konstruktion.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2020 var forhold ved ejendommens kælder, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 21/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg ønsker hermed at fastholde min klage over Dansk Boligforsikring A/S' afvisning af dækning i relation til sætningsskader i fundament og vægge i min ejendom. Jeg mener, at der er tale om dækningsberettigede skader, jf. ejerskifteforsikringens bestemmelser, særligt pkt. 3.1 og 3.5.

1. Skaderne var skjulte og til stede ved overtagelsen

Det er ubestridt, også af DBF's egen konsulent, at skaderne var til stede på overtagelsestidspunktet den 1. september 2020, men først blev synlige, da puds og tapet blev fjernet under renovering. Det forhold, at skaderne ikke var synlige ved besigtigelsen for tilstandsrapporten, understreger netop, at der er tale om skjulte skader – hvilket er dækket af ejerskifteforsikringen.

2. Skaderne har konstruktiv betydning og udgør alvorlige svækkelser

Jeg har ladet en uvildig bygningsingeniør udarbejde en faglig vurdering (rapport af 11. april 2025), som er vedlagt. Heraf fremgår følgende væsentlige punkter:

- Der er tale om **alvorlige sætningsskader i fundamenter**, som har medført revner i hovedskillevægge og skorstenen.
- Revnerne udgør **en væsentlig svækkelse af bygningens bæreevne og stabilitet** – både for lodrette og vandrette laster.
- Skillevægge har mistet en betydelig del af deres styrke, og revnerne vurderes at ville udvikle sig yderligere, medmindre de udbedres korrekt med armering.

Det fremgår tydeligt, at skaderne ikke blot er kosmetiske, men **har direkte teknisk og konstruktiv betydning** for bygningens helhed. Dette står i modsætning til DBF's påstand om, at skaderne skulle være uden betydning og ikke dækningsberettigede.

3. Risiko for følgeskader

Rapporten påpeger også, at hvis revnerne ikke udbedres og forstærkes, er der **stigende risiko for væsentlige følgeskader og deformationer** i bygningen. Dette understøtter, at der ikke alene foreligger en aktuel skade, men også en nærliggende risiko for fremtidige skader – hvilket ligeledes er dækket efter vilkårenes pkt. 3.5.

4. Konklusion

Jeg mener, at der med den fremlagte bygningsfaglige vurdering og sagens øvrige omstændigheder er dokumenteret, at:

- Skaden var skjult og til stede ved overtagelsen.
- Skaden har væsentlig konstruktiv betydning.
- Skaden medfører en nærliggende risiko for følgeskader.
- Skaden nedsætter bygningens tekniske værdi og brugbarhed væsentligt.

På den baggrund anmoder jeg Ankenævnet om at tilsidesætte Dansk Boligforsikrings afvisning og anerkende, at der foreligger en dækningsberettiget skade, der skal udbedres i henhold til forsikringsaftalen."

Selskabet har i brev af 22/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på klagers høringssvar fra den 24. juli 2025.

Indledningsvis vedlægges DBF's besigtigelsesnotat vedr. skorstenen i kælderens som bilag G på baggrund af ankenævnets anmodning herom fra den 4. september 2025.

Årsagen til at DBF ikke tidligere har fremlagt notatet er, at klager ikke i sit første høringsindlæg har haft indsigelser over DBF's afgørelse vedr. skader ved skorstenen.

DBF **opfordrer (1)** klager til at meddele, om klager ønsker, at ankenævnet også skal tage stilling til dette punkt.

Hvis klager ønsker, at ankenævnet skal tage stilling til punktet, følger nedenfor DBF's kommentarer.

Hertil følger DBF's kommentarer til klagers ankenævnsvar fra den 24. juli 2025 sidst i denne besvarelse.

Supplerende sagsfremstilling

Klager anmeldte den 30. november 2024, at der var revner i skorstenen i kælderen, som var opdaget efter at klager fjernede et klædeskab (bilag H). Som det fremgår af anmeldelsen, var klager i tvivl om, om skorstenen kunne bære 1. salen forsvarligt.

Forud for anmeldelsen havde ankenævnet i sagen 97320, som omhandlede en tidligere sag fra klager, givet DBF medhold i bl.a. følgende:

- At DBF ikke skulle dække efterfundering af ejendommen, jf. en geoteknisk rapport som konkluderede, at der ikke var tydelige sætninger af huset, og at skader i husets murværk og vægge ikke skyldtes mangelfuld fundering.
- At der ikke var revner i murværket i facaderne, som gik ud over, hvad der i tilstandsrapporten var beskrevet som en K2-skade.

Den 24. januar 2025 afviste DBF dækning af det anmeldte forhold (bilag I).

Revner i skorstenen i kælderen

Der er tale om en skorsten fra husets opførelse i 1935, som derfor nu har en alder på 90 år.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der er revner i skorstenen, som ikke længere er i brug.

Konsulenten vurderer, at revnerne evt. kan skyldes en mindre skorstensbrand, eller at skorstenen i længere perioder har været udsat for høj varme.

I den forbindelse vurderer konsulenten også, at årsagen til revnerne generelt skyldes almindelig slid og ælde, og at tilstanden af skorstenen i øvrigt ikke afviger nævneværdigt for tilsvarende skorstene af samme alder.

Hertil finder konsulenten heller ikke, at revnerne har nogen konstruktiv betydning.

DBF finder derfor ikke, at revnerne udgør nærliggende risiko for skade, når der nu over 4 år efter overtagelsen ikke har vist sig nogen former for stabilitetsmæssige problemer eller følgeskader som følge af revnerne i skorstenen.

Som følge af, at forholdet ikke nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt og det heller ikke er usædvanligt, at der kan forekomme revner i en 90 år gammel skorsten, fastholder

DBF, at forholdet ikke udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 og 3.5.

Hertil finder DBF også, at revnerne skyldes sædvanlig slid og ælde samt udløb af skorstenens sædvanlige løbetid, som jf. vilkårenes pkt. pkt. 4.6 samt 4.7 ikke er muligt at få dækket af forsikringen.

Klager har fremlagt et notat fra sin rådgiver (bilag F). Rådgiveren har ligesom DBF's konsulent konstateret, at der er revner i skorstenen. Rådgiveren vurderer, at revnerne skyldes, at hovedskilleveggen er sunket i forhold til skorstenen.

Som det fremgår af billederne fra DBF's konsulents notat (bilag G), er der alene konstateret revner i skorstenen, som konsulenten hverken finder udgør et stabilitetsproblem eller nærliggende risiko for skade, men derimod almindelig slid og ælde.

Hertil påviser geotekniske undersøgelser fremlagt i kendelsen 97320, at ejendommen ikke sætter sig og DBF finder derfor ikke, at rådgiverens notat dokumenterer, at revnerne i skorstenen udgør nærliggende risiko for skade.

I forhold til klagers høringssvar fra den 24. juli 2025 gør klager bl.a. gældende, at hvis ikke revnerne udbedres og forstærkes, er der ifølge klagers rådgiver øget risiko for væsentlige følgeskader og deformationer i bygningen.

Set i forhold til at der alene er konstateret revner i selve skorstenen, og at skorstenen ikke længe er i brug, og da der på nuværende tidspunkt i 90 år ikke er sket nogen former for følgeskader, som følge af standen af skorstenen samt revnerne i kælderen i øvrigt og kendelsen 97320 dokumenterer, at ejendommen ikke er fejlfunderet, finder DBF samlet ikke, at klager har påvist, at revnerne i skorstenen samt kælderen i øvrigt udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hertil er der i tilstandsrapporten nævnt følgende skader, som omhandler revner i ejendommens sokkel og facader:

Pkt. 2.1. Ydervægge. Facader/gavle. Der er revnedannelser i murværk. Note: Årsagen vurderes at være sætninger. Revner vil kunne optræde igen efter evt. reparation.

Pkt. 4.2. Sokkel. Sokkel er med revner forløber videre op i murværket og i gesims. Note: Årsagen vurderes at være sætninger. Henset til husets alder vurderes det at sætningerne er klinget af og at revner ikke vil udvikle sig nævneværdigt.

Forholdene har fået karakteren K2, som beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdels funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Når klager ikke har fremlagt dokumentation på, at de alvorlige skader ved soklen samt facaderne er udbedret siden overtagelsen den 1. september 2020 og dermed nu over 5 år efter overtagelsen, finder DBF det ikke overraskende, at der indvendigt i kælderydervæggen og i skilleveggen op til ydervæggen forekommer revner. Revnerne er derfor heller ikke dækket af DBF, som følge af anmærkningerne i tilstandsrapporten, jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

103521

DBF har ingen yderligere bemærkninger, og klagen kan derefter behandles af nævnet på et foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 24/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skriver vedrørende mine klager over Dansk Boligforsikring, som jeg indsendte som to separate sager – sagsnr. 103521 og 103522.

Ankenævnet har besluttet at sammenlægge disse to sager til én samlet sag. Denne beslutning har desværre medført en vis uklarhed, da der er tale om to forskellige skadesforhold, som hver især kræver særskilt vurdering.

Jeg skal derfor hermed præcisere, at min samlede klage omfatter følgende to punkter:

1. Klagepunkt vedr. sætningsrevner i væg og fundament i kældertoilet

Denne del af klagen omhandler Dansk Boligforsikrings afslag på dækning af sætningsrevner i vægge og fundament i kælders toilet.

På den baggrund anmoder jeg Ankenævnet om:

1. At give mig medhold i, at de anmeldte skader er omfattet af ejerskifteforsikringen, og derfor skal udbedres på forsikringens regning.
2. At Dansk Boligforsikring pålægges at refundere udgiften til den tekniske vurdering foretaget af civilingeniør ..., da rapporten var nødvendig for at dokumentere skadens omfang og betydning.

2. Klagepunkt vedr. revnedannelser og murværksskader ved skorsten og hovedskillevæg

Denne del af sagen vedrører Dansk Boligforsikrings afvisning af dækning for omfattende revnedannelser og murværksskader i ejendommens kælder – konkret i og omkring skorstenen og den bærende hovedskillevæg.

DBF har opfordret mig til at tilkendegive, om jeg ønsker, at Ankenævnet også skal tage stilling til dette punkt i den sammenlagte sag. Det kan jeg hermed bekræfte, at jeg ønsker. Jeg tager hermed kort til genmæle overfor Dansk Boligforsikrings 2. høringsvar

Om årsagen til revnerne

Det bestrides, at revnerne i skorstenen alene skyldes almindelig slid og ælde. Min rådgiver har vurderet, at revnerne skyldes bevægelser i hovedskillevæggen – en bærende konstruktion – hvilket taler for en byggeskade med konstruktiv betydning, og dermed for dækning under ejerskifteforsikringen.

Om nærliggende risiko for skade

DBF lægger vægt på, at skorstenen ikke er i brug. Det ændrer dog ikke ved, at skaden – ifølge min rådgiver – kan have indflydelse på bygningens stabilitet, og at der er risiko for følgeskader, hvis den ikke udbedres. Dette må efter praksis vurderes som nærliggende risiko for skade.

Om tidligere kendelse (97320)

Den tidligere kendelse vedrørte ikke den konkrete skade i skorstenen, som blev opdaget senere og først kunne konstateres ved fjernelse af et skab. Sagen skal derfor behandles ud fra sine egne omstændigheder.

Om tilstandsrapporten

Skaderne i skorstenen og hovedskillevæggen er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Det forhold, at andre revner (med K2-karakter) er nævnt, ændrer ikke på, at der her er tale om ikke-beskrevne, skjulte skader, som burde have været dækket.

Jeg anmoder derfor Ankenævnet om:

1. At skaderne anerkendes som dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen.
2. At selskabet dækker udgiften til den ingeniørrapport, som er indhentet med henblik på opklaring af skadens karakter og betydning – i overensstemmelse med god skik og gældende retspraksis for bevisførelse ved uenighed om dækning.
3. At selskabet dækker de nødvendige udbedringer af skaderne.

Jeg håber, at denne præcisering kan bidrage til en korrekt og fyldestgørende behandling af sagen, hvor begge skadesforhold vurderes selvstændigt og i henhold til reglerne for ejerskifteforsikringer."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af nævnets udtalelse i klagerens tidligere sag 97320, der blev afgjort af nævnet den 16/11 2022, at "klageren ikke har bevist, at der er forhold ved ejendommens fundering, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at det heller ikke er bevist, at der er nærliggende risiko for fremtidige skade, hvis der ikke foretages efterfundering af vægge. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for en efterfundering af vægge. Nævnet har blandt andet lagt vægt på geoteknisk rapport af 12/5 2022, hvoraf det fremgår, at 'Det udførte sokkelnivellement viser tillige beskedne koteforskelle og indikerer således ikke betydelige sætninger i huset. Bygherren fremviste et nivellement af gulvet i stueetagen, der viste varierende koteforskelle op til 63 mm. En efterfølgende opmåling af kældergulvet (udført af ...) viste, at dette var vandret. Med baggrund ovenstående, vurderes de fremkomne skader i husets vægge og murværk ikke umiddelbart at være forårsaget af en mangelfuld fundering'".

Af tilstandsrapport af 2/7 2020 fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2 Der er revnedannelser i murværk.

Note: Årsagen vurderes at være sætninger. Revner vil kunne optræde igen efter evt. reparation.

...

Ankenævnet for Forsikring

11.

103521

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

...

K2 Sokkel er med revner forløber videre op i murværket og i gesims.

Note: Årsagen vurderes at være sætninger. Henset til husets alder vurderes det at sætningerne er klinget af og at revner ikke vil udvikle sig nævneværdigt.

4.3 Udvendige trapper

K2 Adgangstrappe i beton er med revner. Kældertrappe på havesiden er med revnede trin og van-ger. Revner forløber videre ind i sokkelpuds på hus.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion

...

K1 Betongulve i kælder er med revner.

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
	K3	Under kældertrappen er der skimmeldannelse på gulvtæppet på det område hvor der har været udlagt en træplade. Note: Gulvbelægninger bør fjernes og rummet sikres ventilation.
5.2 Vægge	K1	Kældervægge er med overmalede og afskalninger, særligt langs gulv, særligt nedenfor trappe. Note: Årsagen vurderes at være opstigende og indtrængende grundfugt. Ved trappen er der hultlydende puds.
	K2	Under trappen er der porøs og afskallet puds og kældervæggene er synligt opfugtede. Note: Årsagen vurderes at være opstigende og indtrængende grundfugt.
	K3	Kælderydervægge er med celotexbeklædning. Kælderydervæggen er med opfugtning, særligt ved indføring af vandstik. Note: I 1950"erne og 1960"erne brugte man i vid udstrækning bløde træfiberplader som isolerende beklædning af vægge og lofter i enfamiliehuse og sommerhuse. Pladerne har vist sig at indebære risiko for både brand og fugtskader. Om træfiberpladerne i huset er lovlige eller ej afhænger af, hvornår de er sat op. Er pladerne sat op før 1972 er de i princippet lovlige, men er de sat op efter 1972, er de ulovlige. Pladerne bør nedtages.
5.5 Etagedskillelse	K3	Loft i kælder er med celotexbeklædning. Note: I 1950"erne og 1960"erne brugte man i vid udstrækning bløde træfiberplader som isolerende beklædning af vægge og lofter i enfamiliehuse og sommerhuse. Pladerne har vist sig at indebære risiko for både brand og fugtskader. Om træfiberpladerne i huset er lovlige eller ej afhænger af, hvornår de er sat op. Er pladerne sat op før 1972 er de i princippet lovlige, men er de sat op efter 1972, er de ulovlige. Pladerne bør nedtages.
	K2	Kælderloftet er med enkelte beskadigelser, særligt i det store rum mod have i området over den monterede bruser.

...

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K1 I tagrummet ses skelvæg revner.

Note: Årsagen vurderes at være sætninger i bygningens fundamenter.

K1 Under vindue i trapperum mod vejen er der revner.

Note: Årsagen vurderes at være sætninger.

K1 Vægge har området med løstsiddende tapet, bl.a. midtervæg i stue med indhak. Vægge har områder med hultlydende puds. Bl.a. også i kælder.

...

10. Indvendige trapper

10. 1 Funktion

K2 I trappevanger er der nedbrydning der hvor de ligger an på kældergulv ved ydervæg. Forholdet ses under trappen.

Note: Årsagen vurderes at være opstigende grundfugt.

C. Installationer

11. VVS-installationer

11.1 Vandinstallationer

...

K3 Kælderen er monteret en bruser

Note: Det vil være u hensigtsmæssigt at foretage badning i det pågældende rum idet kældergulvet er med revner og vægge er uegnede for vandbelastning. Forholdet kan medføre følgeskader. "

Af skadesanmeldelse af 12/10 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? 12/10/2024

Hvordan blev skaden opdaget? I forbindelse med fjernelse af tapet på væggen på kældertoilettet. Skaden var derfor skjult.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) Sætningsskade og derved knækkede mursten, manglende fuger, samt revne i fundament. Væggene er derfor stærkt svækket.

Hvad er årsagen til skaden? Sætningsskade.

Hvor er skaden lokaliseret? I nordlig og østlig væg på toilettet i kælderen. Se plantegning i salgsopstilling."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/11 2024 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Efter er der pillet tapet og løst puds ned er der kommet nogen revner frem i murværket, revnen kommer fra fundamentet og render ind i skillevæggen hvor der er knækket nogen af murstenen, revnen er en gammel sætningsrevne som er kommet for mange år siden og der er lavet puds rep af revnen på bagsiden af skillevæggen og revnen er ikke kommet igen i pudsen, revnen er først blevet synlig efter pudsen er pillet ned i på toilettet. Revnen har ikke udviklet sig i mange år og den kommer heller ikke til det. Revnen i fundament og skillevæg har derfor ingen konstruktiv betydning.

Fundament og skillevæg er fra huset blev opført i 1935.

Konstruktionen følger sædvanlig byggemetode.

Der ses ingen følgeskade.

Anmeldte forhold var tilstede ved overtagelsen.

...

Tilstandsrapport

Der er ingen relevante anmærkninger til det anmeldte forhold

Udbedring og økonomi

Afmontering af toilet og genmontering

Udskiftning af revnet mursten

I lægning af rustfri stål i mørtelfugerne og at armere revnerne

Puds rep af vægge

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

15.000-20.000 kr. inkl. moms"

Af skadesanmeldelse af 30/11 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

29/11 2024

Hvordan blev skaden opdaget?

Jeg fjernede et klædeskab, der fulgte med huset. Skorstenen bag klædeskabet viste nu væsentlige skader.

Hvad er skaden? (Hvad er skaderamt)

Jeg har tidligere anmeldt skader på skorstenen i stueetaget, som var dækningsberettiget. Det er skorstenen, der bærer en del af førstesalen. Skorstenen i kælderen har væsentlige skader i opbygningen, og det er tvivlsomt om den kan bære førstesalen forsvarligt. Den er flækket, stort set hele vejen ned og der er løse mursten.

Hvad er årsagen til skaden?

Det ved jeg ikke. Formentlig samme årsag til skaden i skorstenen i stueetagen – som var dækningsberettiget.

Hvor er skaden lokaliseret?

Skaden er lokaliseret i kælderen i skorstenen. I rummet der vender mod sydøst. Se vedhæftet billede."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/1 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Der anmeldes revne i nedlagt skorsten i kælderetagen

Konklusion

Årsag til revnedannelser skal tilskrives ælde/udløb af levetid og evt. en mindre skorstensbrand.

Ved gennemgang af skorstenen ift. tidligere sag om bjælke, vurderes det at, de nu opagede revner i kælder ikke skal sammenlignes med den tidligere sag. Revnerne i kælderplan skyldes primært andre forhold. Bl.a. ser det ud til, ved nærmere gennemgang af de billeder som blev taget ind i skorstenen, at der kan være tale om en mindre skorstensbrand, som har overophedet skorstenen og derfor slået revner. Dette ses på revner i mursten og synlig sod, det vurderes dog at have

Ankenævnet for Forsikring

14.

103521

været en lille brand hvis det er tilfældet. Kan også skyldes for høj varme generelt i perioder. Skorstenen er kun $\frac{1}{2}$ stens og ikke foret med isokern.

Hus og skorsten er opført samme byggeår 1935. Der er tale om datids konstruktionsvalg og udført efter datidens byggeskik. Skorstenen er ikke længere i brug og jeg finder ikke, at revnerne har nogen konstruktiv betydning.

Man kan jo sige at revnerne er følger af andet forhold, dertil også almen ælde.

Anmeldte forhold har stået som nu opdaget i en del år. set ud fra at der er sod og mørtel med en del tjære indhold i.

Ved besigtigelsen tale vi om muligheden for at revner kunne skyldes en evt. ældre mindre skorstensbrand. I første omgang afviste jeg denne mulighed. Da man typisk ved skorstensbrande ser flere revner og flækkede sten/smeltet pga. varme. Men ved gennemgang af billeder efterfølgende, kan det ikke helt udelukkes.

Mener forsat ikke at det har en stor statisk betydning ift. sagen om det oplagte stålprofil.

...

Skorstenen er opbygget i $\frac{1}{2}$ sten uden isokernforing. De ene af siderne på skorstenen udgør også skillevæg i kælder. I stueetage er denne fjernet

Der har tidligere stået fyr tilslutte til skorsten i kælder.

I stueetage er der oplagt stålprofil op mod loft til etageadskillelsen på 1. sal.

Skorsten er ikke længere i brug.

...

Foto 1



Her ses skorstenen i kælder, hvor der ses revner i markeret område

Foto 2



Revnerne ses at løbe op til den udtråkning som er i etageadskillelsen.

Ankenævnet for Forsikring

15.

103521

Foto 3



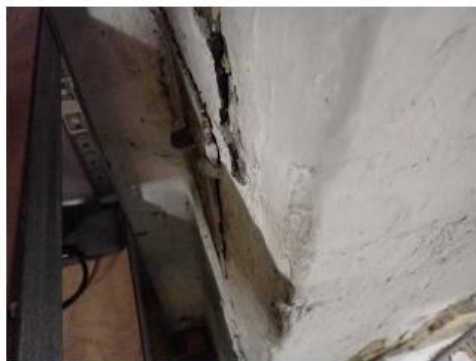
Der ses revner i skillevæggens øverste 5 skifter. Som løber ud fra de revner som ses i selve skorstenen

Foto 4



Inde i tilstødende kælderrum ses der ikke større område med revner. kun antydning af revnerne i toppen af de 5 sidste skifter. Det ser ud til at der her har stået et fyr.

Foto 5



Her ses renselemmen i skorsten som har revner over lemmen. (skorstenen er ikke i brug længere)

Foto 6



Der ses sod aftegninger på udvendig side af skorstenen. Fuger i dette område er mangelfulde.

Foto 7



Her et større stykke mørtel/murbrokker som er faldent ned oppe fra skorsten et sted.

Foto 8



Her ses revner som er gennemgående indvendig i skorstenen. Blå pil viser tidligere indgang fra fyr, som er lukket til.

Foto 9



Her ses skorsten og den nye oplagte bjælke i stueplan. Den del af skorstenen som bjælken hviler af på, er i kælderplan skillevæggen.

Foto 10



Det meste af trykket fra bjælken er placeret i den side som er markeret.

...

Udbedring og økonomi

Overflade på skorsten hvor der ses revner renses ned af for mørtel og fuger renses også ud min. 2,5 cm. ind. Derefter fuges revner i murværket. overflade svummes og pudses våd i vådt. Når pudsen er tørret ud plet, males overfladen.

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

Anslået pris 5.000,00 kroner inkl. moms (håndværker plus 500,00 kr. i materialer) så er vi også flinke."

Af selskabets e-mail til klageren af 20/3 2025 fremgår bl.a.:

"Jeg har drøftet sagen med en af vores øvrige murerkonsulenter, der er enig i den besigtigende konsulents vurdering. Det blev oplyst, at revnen i fundamentet må være opstået som følge af mindre bevægelser i terrænet. At der alene har været tale om mindre bevægelser underbygges af, at der ikke ses større sætninger/forskydninger i konstruktionen. Revnen ses ikke at fortsætte fra fundamentet og op i murværket, men løber parallelt med murpappen, der ligger mellem murværket og fundamentet. Fundamentet har kunnet bevæge sig langs murpappen, hvilket har skånet det overliggende murværk.

Revnerne i skillevæggen udspringer formentlig af bevægelserne i det tilstødende fundament. Selvom murværket ses med større revner og flere knækkede mursten, er der ikke noget der indikerer, at dette skulle have statisk betydning. Der ses således ikke sætninger/nedbøjninger i loftet, ligesom nedløbet ikke ses at have forrykket sig.

Begge konsulenter er enige om, at revnerne må være opstået for længe siden, hvilket også underbygges af, at revnerne har været skjult bag tapet og puds fra før din ejertid.

Begge vores konsulenter er enige om, at der ikke vil opstå yderligere sætninger, henset til husets alder. Jeg kan desuden se på sagen, at der tilbage i 2022 blev foretaget geotekniske undersøgelser på ejendommen med det formål at afklare, om der på sigt måtte forventes sætninger. Det frem-

går af rapporten, at der blev foretaget en boreprøve centralt i kælderen, samt udvendigt ved husets hjørner mod nordøst og nordvest. Der blev ligeledes foretaget et indledende sokkelniveaulement. Det udførte sokkelniveaulement viste beskedne koteforskelle, hvilket indikerer, at der ikke har været betydelige sætninger i huset. Set i lyset af husets alder konkluderes det i rapporten, at eventuelle sætninger har stabiliseret sig, og at restsætninger vil være yderst beskedne.

Samlet set er der intet der indikerer, at de konstaterede revner i soklen og skillevæggens fuger og mursten, har nogen konstruktionsmæssig betydning. Jeg er derfor enig med skadebehandleren i, at forsikringen ikke skal dække forholdet."

Af klagerens rapport fra civilingeniør af 25/4 2025 fremgår bl.a.:

"Jeg har besigtiget dele af ejendommen d. 11.04.2025, primært revner i skorsten og vægge i kælder og stueetagen.

Med henvisning til mit tidligere notat af 14.02.2021 er der foretaget udbedring af bl.a. bjælke i stueetage og revner i hovedskillevæggen i kælderen. Efterfølgende er der blevet afdækket flere alvorlige revner i de indvendige vægge.

...

Kraftig revne i gavlmur i toilet i kælder.

Hovedskillevæggen i toilettet viser at der har været væsentlig sætning af gavlen, til venstre på fotoet.

I den modsatte ende af kælderen ses der kraftige revner i skorsten som umiddelbart må skyldes at hovedskillevæggen er sunket i forhold til skorstenen.

...

Der ses en kraftig lodret revne i skorsten og løse sten langs hovedskillevæggen.

Der ses flere revner i kældervæggene. Revnerne skyldes primært sætninger i bygningens fundamenter.

Revner i murværk opstår altid på grund af ydre påvirkninger som overskrider murværkets bæreevne.

Den aktuelle hustype er ikke bygget ud fra beregninger, men ud fra erfaringer. Det kan derfor ikke umiddelbart ses hvor kraftigt de aktuelle vægge er udnyttet. Bygningen er funderet på en relativ blød bund. Så længe der ikke er revner i væggene kan kræfterne fordeles så alle fundamenter udnyttes nogenlunde ens og alle fundamenter får lige store sætninger.

Opstår der en lodret revne i en væg kan kræfterne ikke længere fordeles over hele væglængden og fundamenterne på hver side af revnen får forskellig udnyttelsesgrad og dermed forskellige sætninger. Efterhånden vil der opstå flere revner og vægge med størst last synker og revner fra de vægge som har mindre last.

Bygningens vægge skal ikke kun bære lodret last, men også vandret last. Det er ofte den vandrette last der er dimensionsgivende for væggene.

En vægs bæreevne for vandret last på langs af væggen er afhængig af bl.a. væggenes længde og væggenes fastholdelser / sammenmuringer ved væggenes ender. En skillevæg uden fastholdelser

ved enderne mister ca. 50 % af sin vandrette bæreevne hvis der opstår en lodret revne ved midten af væggen.

En skillevæg med fastgørelser ved enderne kan miste mere end 50% af sin vandrette bæreevne hvis revnen opstår ved enden af væggen og dermed fjerner fastgørelsen. Alle revner har derfor betydning for bygningens samlede styrke og stabilitet.

De registrerede revner udgør en alvor svækkelse af murværket og dermed en alvorlig svækkelse af bygningens bæreevne og stabilitet. Hvis revnerne ikke udbedres og forstærkes med armering, så vil der fortsat ske større eller mindre bevægelse i revnerne og der vil være en stigende risiko for væsentlige skader og deformationer i bygningen.

Afhængig af de aktuelle funderingsforhold kan der fortsat opstå revner på grund af sætninger, men risikoen for nye revner begrænses væsentligt hvis eksisterende revner udbedres så kræfterne kan fordeles mere ensartet på fundamenterne."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

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

...

4. Undtagelser fra dækning

4.1

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

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Klageren har indsendt fotos af kældervægge og murværk.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog et halvt dobbelthus, der er opført i 1935, den 1/9 2020. Nævnet afgjorde den 16/11 2022 klagerens sag 97320, hvor nævnet bl.a. fandt, at der ikke var forhold ved husets fundering, som udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efterfølgende har klageren henholdsvis den 12/10 2024 og 30/11 2024 anmeldt, at der er sætningsskader, revnedannelser og murværksskader på væggene i husets kælder, omkring skorstenen og den bærende hovedskillevæg, og på kældervæggen i kælders toilet. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Klageren ønsker, at selskabet udbedrer skaderne, og at selskabet refunderer udgiften til den tekniske vurdering, som han fik foretaget af en civilingeniør.

Klageren har anført, at skaderne var skjult på overtagelsestidspunktet, ikke blev nævnt i tilstandsrapporten og først blev opdaget i forbindelse med fjernelse af et tapet og et klædeskab i efteråret 2024. Klageren har anført, at han har fået udarbejdet en ingeniørrapport i april 2025, der vurderer, at revnerne skyldes sætninger i fundamentet, at der er tale om alvorlige revner, der medfører en alvorlig svækkelse af bygningens bæreevne og stabilitet, og at der er risiko for yderligere deformationer og skader, hvis ikke forholdet udbedres og forstærkes. Klageren har anført, at murværket er i en tilstand, der ikke blot er udtryk for normalt slid og udløb af bygningens

gens normale levetid, men som skyldes væsentlige konstruktive svigt og sætningsproblemer, som ikke burde være til stede, også til trods for at bygningen er 90 år gammel.

Selskabet har anført, at selskabets konsulent har vurderet, at der er tale om ældre revner, som ikke har udviklet sig i mange år og derfor ingen konstruktiv eller stabilitetsmæssig betydning har. Selskabet har anført, at revnerne først er blevet opdaget 4 år efter overtagelsen, og at de derfor ikke har haft nogen betydning for brugbarheden af kælderen på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret følgeskader eller risiko for yderligere væsentlige sætninger fremadrettet. Selskabet har anført, at det ikke er usædvanligt, at der i en 90 år gammel ejendom kan forekomme ældre sætningsskader i en kælder, som ikke er godkendt til beboelse, og at det derfor ikke nedsætter bygningens byggetekniske værdi væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og konstruktion. Selskabet har videre anført, at revnerne skyldes sædvanlig slid og ælde samt udløb af sædvanlig levetid. Selskabet har anført, at geotekniske undersøgelser fremlagt i kendelse 97.320 viser, at ejendommen ikke sætter sig. Selskabet har anført, at der i tilstandsrapporten er nævnt skader, der omhandler revner i ejendommens sokkel og facader.

Det fremgår af tilstandsrapport af 2/7 2020, at ved ydervæggene, herunder facader/gavle, er der en "K2. Der er revnedannelser i murværk... Årsagen vurderes at være sætninger. Revner vil kunne optræde igen efter evt. reparation... K2. Sokkel er med revner forløber videre op i murværket og i gesims... Årsagen vurderes at være sætninger. Henset til husets alder vurderes det at sætningerne er klinget af og at revner ikke vil udvikle sig nævneværdigt... K1. Kældervægge er med overmalede og afskalninger, særligt langt gulv, særligt nedenfor trappe. Note: Årsagen vurderes at være opstigende og indtrængende grundfugt. Ved trappen er der hultlydende puds".

Det fremgår af skadesanmeldelse af 12/10 2024, at skaden blev opdaget den "12/10/2024. Hvordan blev skaden opdaget? I forbindelse med fjernelse af tapet på væggen på kældertoiletet. Skaden var derfor skjult. Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) Sætningsskade og derved

Ankenævnet for Forsikring

21.

103521

knækkede mursten, manglende fuger, samt revne i fundament. Væggene er derfor stærkt svækket".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 28/11 2024, at "Efter er der pillet tapet og løst puds ned er der kommet nogen revner frem i murværket, revnen kommer fra fundamentet og render ind i skillevæggen, hvor der er knækket nogen af murstenene, revnen er en gammel sætningsrevne som er kommet for mange år siden og der er lavet puds rep af revnen på bagsiden af skillevæggen og revnen er ikke kommet igen i pudsen, revnen er først blevet synlig efter pudsen er pilet ned i på toilettet. Revnen har ikke udviklet sig i mange år og den kommer heller ikke til det. Revnen i fundament og skillevæg har derfor ingen konstruktiv betydning. Fundament og skillevæg er fra huset blev opført i 1935. Konstruktionen følger sædvanlig byggemetode. Der ses ingen følgeskade. Anmeldte forhold var tilstede ved overtagelsen".

Det fremgår af skadesanmeldelse af 30/11 2024, at skaden blev opdaget den "29/11 2024. Hvordan blev skaden opdaget? Jeg fjernede et klædeskab, der fulgte med huset. Skorstenen bag klædeskabet viste nu væsentlige skader. Hvad er skaden? (Hvad er skaderamt). Jeg har tidligere anmeldt skader på skorstenen i stueetage, som var dækningsberettiget. Det er skorstenen, der bærer en del af førstesalen. Skorstenen i kælderen har væsentlige skader i opbygningen, og det er tvivlsomt, om den kan bære førstesalen forsvarligt. Den er flækket, stort set hele vejen ned og der er løse mursten. Hvad er årsagen til skaden? Det ved jeg ikke. Formentlig samme årsag til skaden i skorstenen i stueetagen – som var dækningsberettiget. Hvor er skaden lokaliseret? Skaden er lokaliseret i kælderen i skorstenen".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 20/1 2025, at "Der anmeldes revne i nedlagt skorsten i kælderetagen. Konklusion. Årsag til revnedannelser skal tilskrives ælde/udløb af levetid og evt. en mindre skorstensbrand. Ved gennemgang af skorstenen ift. tidligere sag om bjælke, vurderes det at, de nu opdagede revner i kælder ikke skal sammenlignes med den tidligere sag. Revnerne i kælderplan skyldes primært andre forhold. Bl.a. ser det ud til, ved nærmere gennemgang af de billeder som blev taget ind i skorstenen, at der kan være tale om en mindre

skorstensbrand, som har overophedet skorstenen og derfor slået revner. Dette ses på revner i mursten og synlig sod, det vurderes dog at have været en lille brand hvis det er tilfældet. Kan også skyldes for høj varme generelt i perioder. Skorstenen er kun ½ stens og ikke foret med isokern. Hus og skorsten er opført samme byggeår 1935. Der er tale om datids konstruktionsvalg og udført efter datidens byggeskik. Skorstenen er ikke længere i brug og jeg finder ikke, at revnerne har nogen konstruktiv betydning. Man kan jo sige at revnerne er følger af andet forhold, dertil også almen ælde".

Det fremgår af selskabets e-mail til klageren af 20/3 2025, at "Jeg har drøftet sagen med en af vores øvrige murerkonsulenter, der er enig i den besigtigende konsulents vurdering... Revnerne i skillevæggen udspringer formentlig af bevægelserne i det tilstødende fundament. Selvom murværket ses med større revner og flere knækkede mursten, er der ikke noget der indikerer, at dette skulle have statisk betydning. Der ses således ikke sætninger/nedbøjninger i loftet, ligesom nedløbet ikke ses at have forrykket sig. Begge konsulenter er enige om, at revnerne må være opstået for længe siden, hvilket også underbygges af, at revnerne har været skjult bag tapet og puds fra før din ejertid. Begge vores konsulenter er enige om, at der ikke vil opstå yderligere sætninger, henset til husets alder. Jeg kan desuden se på sagen, at der tilbage i 2022 blev foretaget geotekniske undersøgelser på ejendommen med det formål at afklare, om der på sigt måtte forventes sætninger. Det fremgår af rapporten, at der blev foretaget en boreprøve centralt i kælderen, samt udvendigt ved husets hjørner mod nordøst og nordvest. Der blev ligeledes foretaget et indledende sokkelnivellement. Det udførte sokkelnivellement viste beskedne koteforskelle, hvilket indikerer, at der ikke har været betydelige sætninger i huset. Set i lyset af husets alder konkluderes det i rapporten, at eventuelle sætninger har stabiliseret sig, og at restsætninger vil være yderst beskedne. Samlet set er der intet der indikerer, at de konstaterede revner i soklen og skillevæggens fuger og mursten, har nogen konstruktionsmæssig betydning".

Det fremgår af klagerens rapport fra civilingeniør af 25/4 2025, at ingeniøren "har besigtiget dele af ejendommen d. 11.04.2025, primært revner i skorsten og vægge i kælder og stueeta-

gen... Hovedskillevæggen i toilettet viser at der har været væsentlig sætning af gavlen, til venstre på fotoet. I den modsatte ende af kælderen ses der kraftige revner i skorsten som umiddelbart må skyldes at hovedskillevæggen er sunket i forhold til skorstenen... Der ses en kraftig lodret revne i skorsten og løse sten langs hovedskillevæggen. Der ses flere revner i kældervæggene. Revnerne skyldes primært sætninger i bygningens fundamenter. Revner i murværk opstår altid på grund af ydre påvirkninger som overskrider murværkets bæreevne. Den aktuelle hustype er ikke bygget ud fra beregninger, men ud fra erfaringer. Det kan derfor ikke umiddelbart ses hvor kraftigt de aktuelle vægge er udnyttet. Bygningen er funderet på en relativ blød bund. Så længe der ikke er revner i væggene kan kræfterne fordeles så alle fundamenter udnyttes nogenlunde ens og alle fundamenter får lige store sætninger. Opstår der en lodret revne i en væg kan kræfterne ikke længere fordeles over hele væglængden og fundamenterne på hver side af revnen får forskellig udnyttelsesgrad og dermed forskellige sætninger. Efterhånden vil der opstå flere revner og vægge med størst last synker og revner fra de vægge som har mindre last. Bygningens vægge skal ikke kun bære lodret last, men også vandret last. Det er ofte den vandrette last der er dimensionsgivende for væggene. En vægs bæreevne for vandret last på langs af væggen er afhængig af bl.a. væggenes længde og væggenes fastholdelser / sammenmuringer ved væggenes ender. En skillevæg uden fastholdelser ved enderne mister ca. 50 % af sin vandrette bæreevne hvis der opstår en lodret revne ved midten af væggen. En skillevæg med fastgørelser ved enderne kan miste mere end 50% af sin vandrette bæreevne hvis revnen opstår ved enden af væggen og dermed fjerner fastgørelsen. Alle revner har derfor betydning for bygningens samlede styrke og stabilitet. De registrerede revner udgør en alvor svækkelse af murværket og dermed en alvorlig svækkelse af bygningens bæreevne og stabilitet. Hvis revnerne ikke udbedres og forstærkes med armering, så vil der fortsat ske større eller mindre bevægelse i revnerne og der vil være en stigende risiko for væsentlige skader og deformationer i bygningen. Afhængig af de aktuelle funderingsforhold kan der fortsat opstå revner på grund af sætninger, men risikoen for nye revner begrænses væsentligt hvis eksisterende revner udbedres så kræfterne kan fordeles mere ensartet på fundamenterne".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at "Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger". Det fremgår af punkt 3.5, at dækningen er betinget af, at forholdet var til stede ved overtagelsestidspunktet.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning". Det fremgår af punkt 4.6, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede". Det fremgår af punkt 4.7, at forsikringen ej heller dækker " Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold vedrørende sætningsskader, revnedannelser og murværksskader i husets kælder på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse. Nævnet finder videre, at der

Ankenævnet for Forsikring

25.

103521

ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens omkostninger til ingeniørrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt, at der efter nævnets opfattelse ikke er godtgjort forhold, der understøtter, at revnedannelserne mv. på overtagelsestidspunktet havde konstruktiv betydning, herunder betydning for bygningens stabilitet. Nævnet henviser til selskabets besigtigelsesnotater af 28/11 2024 og 20/1 2025, hvoraf det bl.a. fremgår, at "Revnen har ikke udviklet sig i mange år og den kommer heller ikke til det. Revnen i fundament og skillevæg har derfor ingen konstruktiv betydning. Fundament og skillevæg er fra huset blev opført i 1935. Konstruktionen følger sædvanlig byggemetode. Der ses ingen følgeskade" samt "Skorstenen er ikke længere i brug og jeg finder ikke, at revnerne har nogen konstruktiv betydning. Man kan jo sige at revnerne er følger af andet forhold, dertil også almen ælde".

Nævnet har videre lagt vægt på, at revnedannelserne først blev opdaget fire år efter overtagelsen, og at der er tale om en 90 år gammel bolig, hvor forekomsten af revner i murværket ikke er usædvanlig.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at "Huset til husets alder vurderes det at sætningerne er klinget af og at revner ikke vil udvikle sig nævneværdigt".

Nævnet har også henset til den geotekniske rapport af 12/5 2022, der henvises til i kendelse 97.320, hvor det fremgår, at "'Det udførte sokkelniveaulement viser tillige beskedne koteforskelle og indikerer således ikke betydelige sætninger i huset".

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder ingeniørrapportens vurderinger – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

26.

103521

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen