Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. august 2026 blev i sag nr. 103556:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. Den forsikrede ejendom er et fritidshus opført i 1960 og overtaget af klageren den 15/4 2021. Tilstandsrapporten af 15/3 2021 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager ud-over kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto eta-geareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Sommerhus	1960	108	-	2	47	155	-
B	Udhus	-	9	-	1	-	-	-
C	Overdækning	-	14	-	1	-	-	-

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Sommerhus

Skunke/skunkrum: Skunke/skunkrum kunne ikke besigtiges grundet manglende adgang.

Krybekælder a: Krybekælder kunne ikke besigtiges grundet manglende adgang.

...

SOMMERHUS - 1. sal - Værelser og opholdsrum				
Nr.	**Vurdering**	**Skade**	**Risiko**	**Bemærkning**
6	GRÅ	Trægulve er stedvis ikke vandret, med afstand ved stød-og længdesamlinger samt reparationer.	-	-

SOMMERHUS - Stueplan - Krybekælder a				
Nr.	**Vurdering**	**Skade**	**Risiko**	**Bemærkning**
7	RØD	Ventilationsriste er afblændede, tilstoppede og/eller mangelfuld.	Antal og placering af ventilationsriste er ikke i overensstemmelse med gældende regler for ventilation af krybekældre, hvilket øger risikoen for trænedbrydning i gulvkonstruktionen over krybekælder.	-

SOMMERHUS - Stueplan - Værelser generelt				
Nr.	**Vurdering**	**Skade**	**Risiko**	**Bemærkning**
8	GRÅ	Trægulve er stedvis ikke vandret, med afstand ved stød-og længdesamlinger samt reparationer.	-	-

SOMMERHUS - Stueplan - Køkken				
Nr.	**Vurdering**	**Skade**	**Risiko**	**Bemærkning**
9	GRÅ	Trægulv er stedvis ikke vandret, med afstand ved stød- og længdesamlinger samt reparationer.	-	-

...

SÆLGEROPLYSNINGER

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMMEN	SVAR

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.	2005/06 er hele huset renoveret - selvbyg med fagfolk 2013 er der skiftet tag og monteret solceller - begge dele af håndværkere

...

KÆLDER/KRYBEKÆLDER		SVAR
8.3	Har du kendskab til at der har trukket vand (ikke kun fugt) ind i krybekælderen?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der er trukket vand ind - Hvornår der er trukket vand ind	Der står altid vand i krybekælderen. Dele af huset står på stenpiller. Der har altid været vand.

Klagen er indgivet til nævnet den 8/5 2025. I brev af 27/5 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:"Klageren, [navn], har anmeldt en skade vedrørende fundamentet og understøtningen i krybekælderen af sit sommerhus, som blev købt i 2021. Skaden blev opdaget i marts 2023 under oprydning af byggeaffald i krybekælderen. Klageren har gjort følgende hovedpunkter gældende:

Mangelfundt fundament:
Fundamentet er kun 5 cm dybt og bygget på sand, hvilket har medført, at store dele af det er ved at kollapse. Flere fundamentselementer er brudt eller har tabt understøtning, hvilket dokumenteres ved billeder af løse støttesøjler, misfarvning af træbjælker og områder, hvor fundamentet ikke længere hviler på jorden.

Udeladelse i tilstandsrapport:
Den tidligere ejer har erstattet seks sammenstyrtede murede støttesøjler med træbjælker uden at oplyse dette i tilstandsrapporten. Skaderne var skjult af byggeaffald, hvilket forklarer, hvorfor de ikke blev opdaget ved overtagelsen.

Inspektionens mangler:
Forsikringsselskabets inspektion blev udført fra en afstand af 5-6 meter uden nærmere undersøgelse af fundamentets tilstand. Inspektøren afviste skaden med reference til, at huset har stået siden 1960, hvilket ifølge klageren ignorerer den underliggende konstruktionsfejl.

Vand i krybekælder:
Selskabet hævder, at vand i krybekælderen er nævnt i tilstandsrapporten og derfor ikke dækkes. Klageren argumenterer for, at vandstanden ikke er årsagen til fundamentets svigt, men derimod den mangelfulde konstruktion.

Forsikringsselskabets afvisning
Selskabet har afvist kravet med følgende begrundelser:
Skaden anses for at være en følge af almindeligt slid og ikke en dækningsberettiget skade. Tilstandsrapporten nævner vand i krybekælderen og manglende ventilation, hvilket ifølge selskabet udelukker dækning. Inspektøren vurderede, at der ikke var tegn på skader på de eksisterende støttesøjler.

Klagerens argumenter for anken

Konstruktionsfejl:
Fundamentet er ikke bygget efter gældende standarder, hvilket har medført en nærliggende risiko for kollaps. Dette opfylder forsikringens definition af 'skade' (jf. punkt 18.3 i betingelserne).

Skjulte fejl:
Skaderne var skjult af byggeaffald og blev ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket undtager dem fra undtagelserne i punkt 19a.

Inspektionens utilstrækkelighed:
Besigtigelsen var overfladisk og tog ikke hensyn til de tekniske beviser for fundamentets svigt.

Tidsforsinkelse:
Forsikringsselskabet forsinkede sagen i 3 måneder på grund af en administrativ fejl, hvilket har forværret skaden.

Konklusion
Klageren nedlægger påstand om, at Ankenævnet for Forsikring omstøder selskabets afgørelse og godkender dækning for:

Omkostninger til reparation af fundamentet og understøtningen. Erstatning for juridisk og teknisk bistand i forbindelse med sagen. Klagerens dokumentation (billeder, tømrerrapport og korrespondance) understøtter, at skaden var til stede ved overtagelsen og skyldes en konstruktionsfejl, ikke almindeligt slid."

Selskabet har den 4/8 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta
Oplysninger om ejendommen
Ejendommen er et fritidshus opført 1960. Den 5/3 2021 udarbejdes tilstandsrapport (bilag 4). Vores forsikringstager tegner basis ejerskifteforsikring for en 5 års periode pr. 15/4 2021 (bilag 2). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag 3).

Tilstandsrapport
Relevante anmærkninger er nævnt i seniortaksators rapport (bilag A).

Overordnet sagsforløb
Den 20/3 2023 anmelder klager forholdet, som besigtiges af netværkshåndværker. Der afdækkes ikke dækningsberettigende forhold, hvorfor skadeafdelingen afviser dækning.

Vi modtager herefter klagehenvendelse fra klagers 1. advokat. Kontortaksator (navn) vurderer og fastholder afgørelsen (bilag 2). Kontortaksator tilbyder dog besigtigelse ved den stedlige taksator (navn). Besigtigelse giver ikke grundlag for at ændre afgørelsen.

Sagen indbringes for ankenævnet ved klagers 2. advokat. Forholdet besigtiges af seniortaksator (ingeniør [navn]), som meddeler dækning til udskiftning af understøttende træstolper i krybekælder til fire betonsøjler, som er udført af klager. Som anført af seniortaksator kan klager sende regning for udførelse af fire betonsøjler til seniortaksators vurdering.

Seniortaksator afdækker ikke yderligere dækningsberettigende forhold, jf. rapport.

Vores vurdering
Vi vil i det følgende forholde os til klagen om fundament og rådgivningsbistand, henset til at seniortaksator allerede har meddelt dækning til fire betonpiller. Angår klagen andre forhold bedes dette præciseret, hvorefter vi vil afgive bemærkninger hertil.

Ad fundament
Som det fremgår, er bygningen opført i 1960 og beliggende på [stednavn]. Bygningens beliggenhed virker i sig selv, at bygningen ikke alene udsættes for grundfugt, men også blankt vand (jf. sælgers
oplysninger til tilstandsrapporten punkt 8.3). Det antages, at bygningen netop af den grund er udført med krybekælder.

Om fundamentet udførelse anfører seniortaksator bl.a.:

'…Krybekælderen blev besigtiget.
Bunden er udført af sand uden betondæk, hvilket var normalt ved opførelsen i 1960. Der stod ikke blank vand, men sandet i bunden var fugtigt. Krybekælderen er opført med et træbjælkelag med isolering, som oprindeligt er understøttet med murpiller og ydrefundamenter og opmurede midterfundamenter af mursten. Der ses, at enkelte murpiller tidligere er kæntret, og udskiftet med træstolper.

Træstolperne ses opfugtet pga. opstigende vand, da der i nogle perioder er blank vand i bunden af krybekælderen.

Ved min besigtigelse var der opsat 4 nye støbte betonsøjler til aflastning af de opsatte opfugtede træsøjler. Udført af vores kundens murer.

Ligeledes ses der at stribefundamenter i krybekælderen er udført af mursten, og flere steder er de nederste mursten løse og skredet ud. Underkant af stribefundamenterne er udført ned til sandbunden, og der kunne flere steder graves ind under fundamentet i sandet. Kunden mener, at vandet i bund af krybekælderen underminerer og skyller en del af sandet væk under fundamenterne.

Kunden har fået den langsgående midterste fundament understøbt længere ned fra en side.
…
Vurdering
…

Når krybekælderen ikke er ventileret, må der forventes opfugtning, og hvis der står blank vand, som i perioder suges op ved hjælp af en dykpumpe, kan der risikere, at der også suges sand væk under stribefundamenterne (undermineres).
…
Herudover har kundens murer udført en ensidig understøbning af det midterste stribefundament, det er ok, men det vurderes ikke at være nødvendigt. Det at fundamenterne i krybekælderen er opmuret direkte på sandbunden i krybekælderen vurderes at være ok, idet sandbunden vurderes at være bæredygtigt niveau. Den udførte opbygning af krybekælderen med murede fundamenter og murpiller vurderes at være iht. dagældende byggeskik i 1960.

Afgørelse/Vurdering
…
At der så på et tidspunkt er sket en kæntring af nogle af murpillerne, formentlig pga. at der står blank vand i perioder, som har undermineret nogle af fundamentspuderne til murpillerne, så de er kæntret. Dette har formentlig medført at etagebjælkelaget derved har sat sig og medført de registrerede skævheder af det ovenliggende trægulv i hhv. stue og køkken.

At de kæntrede murpiller er blevet erstattet af træstolper, vurderes at være en fejl, og en forkert udførelse pga., at træstolper nedbrydes pga. fugtopstigning i den nederste del. Det er derfor en korrekt løsning at erstatte træstolper med de 4 betonsøjler, som kunden har fået udført.

Den udførte understøbning af midterstribefundamentet vurderes ikke at være nødvendigt, da fundamentet jo har fungeret siden 1960, og der er ikke tegn på sætninger, udover det som er sket da nogle murpiller kæntrede. …'

Som det anføres, er bygningen funderet i overensstemmelse med den skik, som var gældende i 1960, og under hensyn til funderingsforholdene. Funderingen er sket på sandbund, som betragtes som bæredygtigt grundlag. Der er monteret dykpumpe, som afhjælper bortledning af vand.

Fraset kæntrede murpiller, ses der ikke nogen form for aktuel skade eller tegn på mulige skadeforhold i krybekælderens-/øvrig bygnings konstruktioner, som kunne indikere, at funderingen er utilstrækkelig.

For så vidt angår stedvise løse og skredet mursten i stribefundament er dette et forhold, som skal udbedres som led i den almindelige vedligeholdelse. Dette er ligeledes gældende for sand under fundament, som stedvist ses skyllet væk. Dette er et naturligt og forventeligt forhold, henset til vandforekomsten samt dykpumpen, jf. også seniortaksators rapport. Som led i den almindelige og løbende vedligeholdelse må der ske stedvis opfyldning med sand. Ingen af de anførte forhold har medført skade i ejerskifteforsikringens forstand.

På det foreliggende grundlag må vi fastholde, at krybekælderen er funderet i overensstemmelse med den byggeskik, som var gældende på opførelsestidspunktet og fraset de allerede anerkendt murpiller, er der ikke afdækket dækningsberettigende skade.

Vi vedlægger seniortaksators billeder (bilag B), som viser en krybekælder, som fremstår med forventelige og aldres svarende forhold for en krybekælder. Det er vores opfattelse, at krybekælderen fremstår i god stand henset til alder og beliggenhed.

Ad omkostninger til teknisk- og juridisk bistand
Klagers rådgiver ([navn]) har udarbejdet rapport, som ikke er indhentet og heller ikke belyser forholdene i ejerskifteforsikringens kontekst eller for den sags skyld på anden måde, som kan danne grundlag for vurdering i lyset af ejerskifteforsikringens dækning.

Det er derfor vores opfattelse, at rapporten ikke har bidraget til sagens oplysning. Uanset dette er vi indstillet på at dække 1/3 af undersøgelsesudgiften svarende til forhold omkring krybekælder.

For så vidt angår juridisk bistand kan vi anerkende et arbejdsvederlag til advokat 1 for klageskrivelse svarende til 2.500 kr.

I relation til advokat 2 klage til ankenævnet skal vi henvise til ankenævnets vedtægter § 23, stk. 3, som angiver, at hver part bærer egne omkostninger."

Klagerens advokat har i brev af 2/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Min klient bestrider i sin helhed forsikringsselskabets konklusion om, at der ikke foreligger et dækningsberettiget forhold. Forsikringsselskabets afgørelse bygger på en fejlagtig og unuanceret vurdering af sagens fakta, en misforståelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang og en utilstrækkelig dokumentation af den faktiske tilstand.

Ad. Fundamentets konstruktion og datidens byggeskik
Forsikringsselskabet hævder, at fundamentet er opført i henhold til tidssvarende byggeskik fra 1960 og at tilstanden er 'forventelig' for en krybekælder af denne alder.

Denne påstand bestrides, idet den ignorerer den fundamentelle forskel i konstruktionen mellem punktfundamenterne og stribefundamenterne.

- Punktfundamenterne er konstrueret korrekt: 40-50 cm dybe og støbt i beton.
- Stribefundamenterne derimod er fejlkonstruerede: de er kun anbragt ovenpå sandbunden og opført af løse mursten og andre upassende materialer (f.eks. gamle fliser), hvilket fremgår af den byggesagkyndige rapport fra …

Bygherren i 1960 var tydeligvis bekendt med nødvendigheden af et dybt, stabilt fundament (som demonstreret af punktfundamenterne), men valgte at undlade dette for stribefundamenterne. Dette er en konstruktionsfejl, ikke byggeskik for tidspunktet for opførelsen af ejendommen.

Ad. Karakteren af skaderne: Almindelig vedligeholdelse ctr. skade
Forsikringsselskabet betegner løse mursten og udskyllet sand under fundamentet som et forhold, der hører under den almindelige vedligeholdelse.

Denne påstand er misvisende og bestrides. Skaderne omfatter:
- Delvist kollaps: Dele af stribefundamentet er fuldstændigt kollapsede og henstår som en bunke murbrokker.
- Betydelige underminering: Der er huller under fundamentet, der er så store, at en voksen mands arm kan føres igennem fra den ene side til den anden.
- Manglende understøtning: Store sektioner af fundamentet 'svæver' uden kontakt til underlaget.

Skaden kan ikke udbedres ved at 'fylde lidt sand på' eller 'lægge nogle løse mursten'. Der foreligger en signifikant strukturel skade på fundamentet, der direkte truer bygningens stabilitet. At forsikringsselskabet negligerer dette, vidner om en mangel på sagkundskab eller en bevidst strategi for at underminere kravets alvorlighed.

Ad. Dykpumpe som årsagen til undermining
Forsikringsselskabets seniortaksator anfører, at sandet under fundamentet kan være blevet udsuget af en dykpumpe, hvilket har forårsaget undermineringen.

Denne forklaring afvises og er ikke underbygget af konkrete observationer.
- Der er ikke installeret en permanent dykpumpe i krybekælderen.
- En almindelig husholdningsvandpumpe er ikke i stand til at pumpe betydelige mængder sand op. Praksis viser, at sådanne pumper tilstoppes umiddelbart, hvis de placeres direkte på sandet, og efterlader kun vandpytter.
- Hvis store mængder sand var blevet pumpet op gennem årene, ville der være et synligt sanddyn ved huset – hvilket ikke er tilfældet.

Den eneste plausible årsag til den betydelige erosion og underminering, er den vandgennemstrømning, der naturligt forekommer i den fugtige krybekælder, kombineret med den fejlbehæftede, overfladiske konstruktion af stribefundamenterne.

Ad. Nødvendigheden af de udførte reparationsarbejder
Forsikringsselskabet påstår, at de udførte understøbninger af midterfundamentet ikke har været nødvendige.

Denne påstand bestrides ligeledes, og det bemærkes, at såfremt de udførte understøbninger ikke var blevet udført, havde det resulteret i en nærliggende risiko for yderligere skade. Min klient handlede på baggrund af en fagmands (murerens) vurdering af, at de udførte arbejder var kritiske for at forebygge yderligere og alvorligere skader på husets konstruktion.

Ad. Billeddokumentationen (Bilag B)
Forsikringsselskabet hævder, at deres billeddokumentation viser en krybekælder i 'god stand'.

Denne påstand bestrides ligeledes, og det gøres gældende, at billedrapporten er vildledende, idet;
- Den ikke viser de værst ramte områder, herunder den kollapsede del af fundamentet eller hullerne, der er store nok til at føre en arm igennem.
- Den fokuserer i stedet på uproblematiske områder og allerede reparerede elementer (de nye betonsøjler).
- Mange billeder er af dårlig kvalitet, og det er umuligt at se, hvilken del af konstruktionen de viser.

Billederne giver et unøjagtigt og misvisende indtryk af omfanget af skaderne og kan derfor ikke danne grundlag for en saglig vurdering.

Ad. Omkostninger til rådgivning
Forsikringsselskabet tilbyder kun at dække 1/3 af omkostningerne til den byggesagkyndige rapport og et symbolsk beløb for juridisk bistand.

Den byggesagkyndige rapport var afgørende for at dokumentere omfanget og årsagen til skaderne – især i lyset af forsikringsselskabets egen mangelfulde og usaglige vurdering. Den er langt mere detaljeret og sagligt underbygget end forsikringsselskabets egen takseringsrapport.

Behovet for omfattende juridisk bistand er udelukkende forårsaget af forsikringsselskabets principfaste og urimelige samt forsinkende håndtering af sagen, herunder en initial afvisning baseret på en fejlbehæftet og overfladisk inspektion.

Forsikringsselskabet bør af den grund dække samtlige omkostninger til fulde, til både den byggesagkyndige og den juridiske bistand, da denne bistand blev nødvendiggjort som en direkte følge af forsikringsselskabets fejl.

Sammenfattende bemærkninger vedrørende omkostninger
Forsikringsselskabets afgørelse er baseret på en utilstrækkelig og fejlagtig vurdering af de faktiske forhold. Der foreligger en tydelig, dokumenteret og dækningsberettiget skade på fundamentet, der skyldes en konstruktionsfejl og ikke almindeligt slid eller vedligeholdelse.

Vi påberåber os derfor, at Ankenævnet for Forsikring omstøder selskabets afgørelse og samtidigt tilkender min klient fuld dækning for:

- Omkostningerne ved de allerede udførte, nødvendige reparationsarbejder (4 betonsøjler og understøbning).
- Omkostningerne til de fremtidige, nødvendige reparationer af det øvrige, stærkt medtagne stribefundament for at bringe det i en stabil og sikker stand.
- Omkostningerne til uafhængig byggesagkyndig og juridisk bistand i forbindelse med sagen."

Selskabet har i brev af 20/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal her vende tilbage til klages indlæg fra advokat af 2. september 2025, som har været forelagt seniortaksator. Vi henviser i det hele til seniortaksators bemærkninger, som er citeret nedenfor:

'Ad. Fundamentets konstruktion og datidens byggeskik:
Sommerhuset er opført i 1960. Og det har stået i 65 år uden, at det har medført skader, der har påvirket stabiliteten og brugbarheden af sommerhuset.

Der var i 1960 ingen konstruktive krav til opførelse af sommerhus i dagældende Bygningsreglement. Et sommerhus fra 1960 skulle kun overholde evt. lokalplaner og afstandsregler til øvrig bebyggelse. Først i 1998 blev konstruktive krav og regler om opførelse af sommerhuse med taget i Bygningsreglement BRS 98.

Ad. Karakteren af skaderne: Almindelig vedligeholdelse ctr. Skade:
Udover de fremviste og konstaterede forhold (dokumenteret via mine fotos fra besigtigelsen) er der ikke konstaterede konstruktive skader som følge af, at der nogle steder er løse mursten. Ej heller på de ovenliggende bygningsdele. Og det har stået i 65 år uden, at det har medført skader, der har påvirket stabiliteten og brugbarheden af sommerhuset.

Ankenævnet *for* Forsikring

10. 103556

Ad. Dykpumpe som årsagen til underminering:
Det er korrekt, at der ikke ved min besigtigelse kunne konstateres en permanent dykpumpeinstallation med pumpesump i krybekælderen.

Men kunden oplyste, at der har været anvendt en eller anden form for dykpumpe til at pumpe vand væk, når der stod blank vand i bund af krybekælderen.

Opstigende grundvand og indtrængning af overfladevand via sprækker i fundamenter kan sagtens medføre, at sandet bliver opblødt og dermed skylle sand væk, og partielt underminere fundamenter.

Kunden er jo netop oplyst om i sælgeroplysningerne, at der altid står vand i krybekælderen.

Ad. Nødvendigheden af de udførte reparationsarbejder:
Jeg er ikke enig i, at den udførte understøbning var nødvendig, idet der ikke er påvist skader eller nærliggende skader på de ovenliggende bygning og gulve. Brugbarheden er ikke nedsat, og de skæve gulve er jo bemærket i Tilstandsrapporten.

Ad. Billeddokumentationen:
Jeg fastholder at mine fotos efter omstændighederne viser et realistisk billede af krybekælderens opbygning og stand. Ligeledes har jeg tilføjet en forklarende tekst på hver enkelt fotos.

Det er svært at fotografere i en sådan lav krybekælder, som flere steder var mere eller mindre utilgængelig. …'

Ad. Omkostninger til rådgivning
For omkostninger til klagers rådgiver, som er fugttekniker, fastholder vi i det hele det anførte i høringssvar 1.

Vi bemærker, at klagers rådgivers fagtekniske baggrund synes at være fugttekniker.

I relation til juridisk bistand fastholder vi ligeledes, og fremhæver, at der ikke er tale om juridisk tvist eller anden form for juridisk problemstilling, derimod er sagen mere af byggeteknisk karakter."

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

"Vi fastholder i deres helhed de indvendinger og bemærkninger, der er fremsat i vores tidligere høringssvar. Selskabets svar ikke blot gentager deres oprindelige, fejlagtige konklusioner, men ignorerer også sagens kernepunkter, som vi har dokumenteret gennem en uafhængig byggesagkyndig rapport og detaljeret billedmateriale.

Nedenfor besvarer vi de enkelte punkter fra selskabets seneste svar, under opremsning af de væsentligste bemærkninger fra vores klient.

<u>*Ad. Fundamentets konstruktion og datidens byggeskik*</u>
Forsikringsselskabet hævder fortsat, at fundamentet er opført i henhold til datidens byggeskik og at huset har stået i 65 år uden problemer. Denne påstand er uholdbar og ignorerer den funda-

mentale forskel i konstruktionen mellem de korrekt udførte punktfundamenter og de fejlkonstruerede stribefundamenter. Som dokumenteret i den byggesagkyndige rapport er stribefundamenterne blot anbragt oven på sandbunden og opbygget af løse mursten og upassende materialer. Dette er en konstruktionsfejl, ikke et spørgsmål om datidens byggeskik. At bygherren korrekt konstruerede punktfundamenterne viser netop, at viden om behovet for stabile fundamenter var til stede, men at dette blev undladt for stribefundamenterne. En sådan konstruktionsfejl er et klart dækningsberettiget forhold under en ejerskifteforsikring.

Ad. Karakteren af skaderne: Almindelig vedligeholdelse ctr. skade

At betegne de konstaterede skader – herunder delvist kollaps, betydelig underminering og 'svævende' fundamentdele – som 'løse mursten' og 'almindelig vedligeholdelse' er misvisende og fagligt uforsvarligt. Vores klient har konkret konstateret, at skaderne er forværret markant i løbet af det seneste år. Der er nu områder, hvor en voksen mands arm kan føres helt igennem under fundamentet. Dette dokumenterer en igangværende og alvorlig strukturel forvitring, der direkte truer bygningens stabilitet. Det er ikke et spørgsmål om, hvornår huset kollapser fuldstændigt, men om at forebygge en sådan skæbne ved at rette en dækningsberettiget, skjult skade.

Ad. Dykpumpe som årsagen til underminering

Forsikringsselskabets postulat om, at en dykpumpe skulle have forårsaget undermineringen, er en spekulativ teori uden dokumentation. Vores klient har præciseret, at en pumpe kun er brugt to gange i husets historie, og udelukkende for at lette inspektion af de allerede opdagede skader. Der findes ingen permanent installation, og en almindelig pumpe ville ikke kunne pumpe de store mængder sand op, som teorien forudsætter, uden at tilstoppe øjeblikkeligt. Der er heller ingen tegn på et opbygget sanddynge ved huset. Den eneste plausible årsag til den konstaterede erosion er den naturlige vandgennemstrømning i krybekælderen i kombination med den fejlbehæftede konstruktion af stribefundamenterne.

Ad. Nødvendigheden af de udførte reparationsarbejder

At påstå, at de udførte foreløbige understøbninger ikke var nødvendige, er fagligt uforsvarligt. Vores klient handlede på baggrund af en fagmands (murerens) vurdering om en nærliggende risiko for yderligere og alvorligere skader. At afvise dækning for forebyggende foranstaltninger mod en tydelig og dokumenteret risiko strider imod formålet med en forsikring.

Ad. Billeddokumentationen

Vi bestrider kraftigt, at forsikringsselskabets billeddokumentation giver et 'realistisk billede' af krybekælderens tilstand. Rapporten undlader bevidst at dokumentere de værst ramte områder, herunder de nyligt konstaterede huller under fundamentet og de kollapsede sektioner. I stedet fokuseres der på uproblematiske områder og allerede reparerede elementer. Mange billeder er af så dårlig kvalitet og mangel på kontekst, at de er værdiløse for en saglig vurdering. En professionel taksator bør have mulighed for at dokumentere de kritiske forhold, uanset besværlige omstændigheder.

Ad. Forsinkelse og dækning for fremtidige skader

Vi er dybt bekymrede over forsikringsselskabets tilsyneladende strategi om unødig forsinkelse. Skaden blev første gang rapporteret den 20/3 2023. Den lange behandlingstid har direkte forhindret vores klient i at iværksætte de nødvendige totale reparationer.

Vi gør hermed opmærksom på, at forsinkelsen er forsikringsselskabets fulde ansvar. Derfor må enhver skjult skade, der afdækkes i forbindelse med de endelige reparationer – også efter den løbende ejerskifteforsikrings udløb i april 2026 – anses for at være dækket. Forsikringsselskabet kan ikke drage fordel af sin egen forsinkelse til at begrænse sit ansvar.

Ad. Omkostninger til rådgivning
Behovet for både byggesagkyndig og juridisk bistand er en direkte følge af forsikringsselskabets principfaste, urimelige og forsinkende håndtering af sagen, samt deres initiale afvisning baseret på en mangelfuld inspektion. Den uafhængige byggesagkyndige rapport var afgørende for at modbevise forsikringsselskabets fejlagtige vurdering. Derfor må forsikringsselskabet bære omkostningerne i deres fulde omfang."

Selskabet har i brev af 25/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal her vende tilbage til klages indlæg fra advokat af 7/11 2025, som har været forelagt seniortaksator. Vi henviser i det hele til seniortaksators bemærkninger af 17/11 2025, som er citeret nedenfor. Vi bemærker, at seniortaksators svar af 19/9 2025 svarer til sagens bilag C:

'Hermed mine bemærkninger til advokatens indlæg dateret den 07/11 2025. Der er ikke fremkommet nye oplysninger eller påpeget tekniske forhold, som kræver yderligere ekstern byggeteknisk vurdering/bistand.

Ad. Fundamentets konstruktion og datidens byggeskik
Som nævnt i mit svar af 19/9 2025 var der i 1960 ingen konstruktive krav til opførelse af sommerhus i dagældende Bygningsreglement. Tit blev sommerhuset på dette tidspunkt bygget af simple materialer, og hvad der kunne skaffes. Herudover ikke yderligere bemærkninger.

Ad. Karakteren af skaderne: Almindelig vedligeholdelse ctr. skade
Der er i Tilstandsrapporten pkt. 7 med rødt hus (kritisk skade), angivet at der er manglende ventilation, når der så samtidigt er oplyst, at der i krybekælderen altid står vand, så vil der ikke ske den krævede ventilation/udtørring af bunden krybekælderen. Derfor er der stor risiko for at blankt vand i bunden af krybekælderen over tid vil medføre at sandbunden opfugtes og sand skylles væk og underminere fundamenterne.

Det er så nødvendigt, at kunden løbende tjekker krybekælderen for om der står blank vand, og om der f.eks. ved kraftigt regnskyl eller en meget våd periode, er sket bortskylning af vand og underminering af fundamenter, idet det jo er en sandbund fundamenterne er bygget på. Dette er en nødvendig vedligeholdelse, som en husejer må påregne, med denne opbygning af kælderen, hvor der jævnligt står blankt vand.

Ad. Dykpumpe som årsagen til underminering
Mit tidligere svar af 19/9 2025 fastholdes, og herudover henvises til mit ovenstående svar.

Ad. Nødvendigheden af de udførte reparationsarbejder
Ingen yderligere bemærkninger.

Ad. Billeddokumentationen
Ingen yderligere bemærkninger. …'

Ankenævnet *for* Forsikring

14. 103556

Ad. Omkostninger til rådgivning
Klager har alene benyttet juridisk bistand til klageskrift fra advokat 1, som allerede er anerkendt med et arbejdsvederlag, jf. gældende praksis. Derudover er der alene benyttet juridisk bistand til klage for nævnet, hvor praksis tilsiger, at hver part bærer egen omkostninger.

Vi bemærker igen, at der ikke er tale om en juridisk tvist.

For så vidt angår klagers rådgiver er det fortsat vores opfattelse, at klagers rådgiver med sin rapport ikke har bibragt sagen relevante oplysninger. Vi fastholder, at med vores tilbud om at dække 1/3 af honoraret er klager honoreret, jf. gældende praksis.

Vi er uforstående overfor advokatens påstand om urimelig og forsinkende håndtering af sagen. Det er vores opfattelse, at sagen er håndteret i overensstemmelse med praksis. Det er korrekt, at vi har to forsinkede svar, som dog ikke synes at have haft betydning for sagen. For god ordens skyld må vi nævne, at sagen på samme måde har været forsinket fra klager og advokat 2.

Ad konklusion
For omkostningspunkt 1 og 2 skal vi bemærke, at klagers krav samt det tilbud, som klager har indhentet i høj grad er udtryk for almindelig vedligeholdelse med en opgradering af krybekælderen, hvilket ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning."

Klagerens advokat har i brev af 5/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Generel bemærkning til fremgangsmåden
Vi bemærker, at selskabets høringssvar i vid udstrækning gentager tidligere standpunkter uden at tilføre nye saglige eller tekniske vurderinger. Henvisningen til seniortaksatorens bemærkninger af 17/11 2025 indeholder ingen ny vurdering af de konkrete, dokumenterede skader, men gentager tidligere påstande om almindelig vedligeholdelse. Dette understreger, at sagens faktiske kernepunkter fortsat ikke er blevet forholdsvist behandlet.

2. Sagens kerne: Den skjulte skade
Ankesagen handler ikke om almindelig vedligeholdelse, men om en skjult skade, som var til stede på købstidspunktet, men ikke synlig eller kendelig for en almindelig køber ved rimelig undersøgelse.

- **Fundamentets mangelfulde udførelse og den aktuelle underminering** var begge skjult på købstidspunktet. Fundamentets mangelfulde dybde kunne ikke konstateres, og den allerede indtrufne erosion/underminering var skjult af byggeaffald i krybekælderen. Dette fremgår klart af den foreliggende dokumentation.
- Selskabets nye påstand om, at køber skulle have kontrolleret krybekælderen for 'bortskylning af vand og underminering af fundamenter' anerkender implicit risikoen for en strukturel skade. Netop denne risiko realiserede sig som en allerede **eksisterende, skjult skade** ved ejerskiftet, hvilket er præcist den situation, ejerskifteforsikringen er beregnet til at dække.
- At sammenblande dette med spørgsmål om manglende ventilation er misvisende. Den dokumenterede skade er erosion og underminering af fundamentet på grund af vandig gennemstrømning, ikke fugtskader i boligkonstruktionen som følge af manglende ventilation.

3. Konstruktion og byggeskik i 1960

Det gentages, at der i 1960 ikke var konstruktive krav til sommerhuse. Dette er irrelevant for dækningsspørgsmålet. Ejerskifteforsikringen dækker skjulte fejl og mangler, uanset om de stammer fra tidligere byggeskik eller ikke-overholdelse af den. Kernen er, at der på købstidspunktet forelå en skade (underminering), som ikke var åbenbar.

4. Forholdet mellem parterne og selskabets håndtering

- **Inspektionsmulighed:** Selskabet blev specifikt inviteret til at inspicere krybekælderen før forsikringens ikrafttræden – en invitation der ikke blev benyttet. I henhold til almindelig forsikringsretlig praksis og de givne telefonforhøringer før tegningen (som dokumenteret i sagens bilag), må det derfor anses for fastholdt, at eventuelle skjulte mangler i dette område ville være dækket.
- **Urimelig forsinkelse:** Vi fastholder vurderingen af, at selskabets håndtering har været urimeligt forsinkende. At selskabet henviser til 'to forsinkede svar' uden betydning, samt påstår modparten har forsinket sagen, er ikke relevant for dækningsvurderingen og afsporer ikke fra sagens faktiske substans.

5. Dækning af omkostninger til rådgivning og reparationsudbud

- Vores klient har haft behov for faglig rådgivning for at dokumentere omfanget af den skjulte skade og dens årsag. Denne rapport har været afgørende for at klarlægge sagens tekniske forhold.
- Vi fastholder, at de udførte og nødvendige reparationsarbejder udelukkende har til formål at afværge husets sammenstyrtning ved at rette op på den skjulte skade (den erosionerede og underminerede fundamentkonstruktion). Det er ikke en 'opgradering' af krybekælderen, men en nødvendig sikring af bygningens bæreevne. Hvis selskabet har en alternativ, fagligt forsvarlig og mindre omkostningsfuld løsning til håndtering af den dokumenterede skade, har det altid stået frit for – og har stadig mulighed for – selv at få udført sådanne undersøgelser og arbejder.

6. Konklusion og anmodning til Ankenævnet

Idet tidligere fremsatte anbringender fastholdes, anmodes Ankenævnet om at afvise selskabets argumenter og stadfæste, at der foreligger en dækningspligtig, skjult skade i form af den erosion og underminering af fundamentet, som var til stede ved ejerskiftet. Selskabets svar har ikke tilført nye saglige argumenter, der modbeviser eksistensen af denne skjult skade eller dens dækningspligt. Arbejderne er en direkte og forsvarlig reaktion på denne skade for at bevare ejendommens sikkerhed og værdi.

Vi anmoder derfor endeligt om, at Ankenævnet finder fuldt medhold for klagen og pålægger selskabet at dække de omkostninger, der er nødvendigt for at rette op på den skjulte skade, herunder de allerede udførte nødarbejder, samt at anerkende fuld dækning af klagerens rimelige omkostninger til faglig og juridisk bistand i sagen."

Selskabet har i brev af 22/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal her vende tilbage til klagers indlæg fra advokat af 5/12 2025, som har været forelagt seniortaksator.

Ad 1. Generel bemærkning til fremgangsmåde

Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker skader i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes nærmere angivelser. Det er netop dette, som vi både forholder os til og besvarer i vores høringssvar.

Ad 2. Sagens kerne: Den skjulte skade
På baggrund af de samlede vurderinger i de tidligere høringssvar kan det fastslås, at der ikke foreligger en skjult skade i krybekælderen. Forholdene omkring krybekælderen – herunder manglende ventilation, konstante vandforekomster og begrænsede besigtigelsesmuligheder – fremgår tydeligt af tilstandsrapporten og var derfor kendte for køber forud for købet. Eventuel opfugtning, udskylning af sand og risiko for underminering af fundamenter er almindelige og forventelige følgevirkninger af netop disse oplyste forhold og udgør således ikke en uforudsigelig eller skjult skade.

Fundamentets konstruktion svarer samtidig til den byggeskik, der var gældende ved opførelsen i 1960, og der er ved besigtigelserne ikke påvist konstruktive skader eller tegn på svækkelse i de bærende bygningsdele. De observerede forhold – herunder løsrevne mursten, tidligere kæntring af enkelte murpiller og behov for lejlighedsvis opfyldning af sand – falder inden for, hvad der må betragtes som almindelig vedligeholdelse af en ældre krybekælder opført på sandbund.

På denne baggrund vurderes de arbejder, som klager har fået udført, i al væsentlighed som vedligeholdelses- eller opgraderingsarbejder mere end udbedring af en dækningsberettigende skade. Selskabet har allerede anerkendt dækning for de fire betonsøjler, der udgør den eneste relevante udbedring af fejludført trækonstruktion. Derudover foreligger der ikke forhold, der kan karakteriseres som skjulte skader i ejerskifteforsikringens forstand. Fraset det allerede anerkendte er der ikke tale om skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Kontrol før overtagelsen:
Det ses ikke anført i de tidligere høringssvar, at vi har anført, at klager før overtagelsen skulle kontrollere krybekælderen for bortskylning af sand eller underminering af fundamenter. De tidligere bemærkninger handler udelukkende om den løbende vedligeholdelsesmæssige kontrol, som en ejer må påregne efter overtagelsen, når der – som beskrevet i Tilstandsrapporten – er både manglende ventilation og perioder med stående vand i krybekælderen.

Seniortaksators udtalelse om, at 'kunden løbende bør tjekke krybekælderen for blankt vand og eventuel bortskylning', vedrører derfor almindelig drift og vedligehold, ikke et krav eller en forudsætning for køber før køb. Advokatens gengivelse er således ikke i overensstemmelse med selskabets faktiske udtalelser.

Ventilation:
Vi fastholder, at ventilationsforhold har betydning for forhold af denne karakter.

Ad 3. Konstruktion og byggeskik i 1960
Vi henviser til tidligere høringssvar samt seniortaksators bemærkninger i bilag E, punkt 3.

Ad 4. Forholdet mellem parterne og selskabets håndtering
Inspektionsmulighed: Der er tale om en ejerskifteforsikring, som indtegnes på baggrund af tilstandsrapporten.

Urimelig forsinkelse: Vi har og beklager fortsat den forsinkelse, som vi har forårsaget.

Ad 5. Dækning af omkostninger til rådgivning og reparationsudbud
Vi henviser til seniortaksators bemærkninger (bilag E) samt det anførte i tidligere høringssvar.

Ad 6. Konklusion og anmodning til Ankenævnet
Vi henviser til seniortaksators opsummering i bilag E, ligesom vi henviser til det anførte i tidligere høringssvar."

Klagerens advokat har i brev af 12/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"1. 'Almindelig vedligeholdelse', byggeaffald og skjult skade
Selskabet gør gældende, at der er tale om forhold, der falder ind under almindelig vedligeholdelse, herunder 'lejlighedsvis opfyldning af sand'. Såfremt Ankenævnet måtte lægge selskabets præmis til grund – at der eksisterer en pligt til løbende at efterfylde med sand for at opretholde fundamentet – gøres det gældende, at den tidligere ejer åbenlyst har misligholdt denne forpligtelse i en årrække. Denne massive mangel på vedligeholdelse var hverken oplyst til min klient ved købet eller synlig ved en almindelig gennemgang. Det var i øvrigt i praksis fuldstændig umuligt at foretage en sådan løbende sandopfyldning, idet krybekælderen fra sælgers side var fyldt med byggeaffald fra en større renovering i perioden 2000-2004. Skaden og undermineringen var således en skjult mangel, som var til stede forud for købet, og som min klient først reelt kunne konstatere, da han møjsommeligt havde fjernet sælgers efterladte byggeaffald fra kælderen. Undermineringen af ejendommens fundament er selvsagt ikke opstået pludseligt i løbet af de få måneder, min klient har ejet huset.

2. Tilstandsrapporten og fundamentets mangelfulde udførelse
Selskabet anfører fortsat, at oplysningerne i tilstandsrapporten om stående vand og manglende ventilation medfører, at skaden ikke er uforudsigelig. Det bestrides på det kraftigste, at disse generelle forbehold fritager for dækning af det konkret mangelfulde udførte fundament. Tilstandsrapporten nævner intet om, at fundamentet under ejendommen kun stedvist er korrekt funderet i 50 cm dybde, mens andre dele er yderst mangelfuldt udført og blot ligger løst direkte på sandbunden. Det vand, der forekommer i kælderen i den våde årstid, ville ikke have medført nogen skadevirkning, såfremt fundamentet overalt havde været udført fagligt korrekt. Dette understreges af det faktum, at der intet problem er at spore ved de korrekt udførte punktfundamenter, men udelukkende ved de mangelfuldt udførte stribefundamenter. Spørgsmålet om ventilation er i denne sammenhæng, som tidligere nævnt, fuldstændig irrelevant for vurderingen af dækning af en undermineret fundamentkonstruktion.

3. Selskabets besigtigelse og afvisning af samme
Det skal for god ordens skyld bemærkes, at forsikringsselskabet forud for indgåelsen af forsikringsaftalen udtrykkeligt blev tilbudt en besigtigelse af ejendommen, hvilket selskabets sagsbehandler imidlertid afviste. Efterfølgende har krybekælderen til enhver tid stået til fuld rådighed for selskabets taksatorer. Forud for begge de besigtigelser, som selskabets sagkyndige har foretaget, har min klient desuden sørget for at pumpe vandet væk netop for at muliggøre en grundig undersøgelse.

4. Konklusion og anmodning til Ankenævnet

Sagen og dens tekniske omstændigheder må på det foreliggende nu anses for at være fuldt ud tilstrækkeligt oplyst. Selskabets forsøg på at kategorisere en omfattende, strukturel undergravning af et fundament som 'almindelig vedligeholdelse' må afvises."

20. 103556

Selskabet har i brev af 4/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Påstanden om skjult skade og 'mangelfuldt udført fundament'.
Det fastholdes, at der ikke foreligger en skjult skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Tilstandsrapporten oplyser udtrykkeligt:
- At krybekælderen ikke kunne besigtiges pga. manglende adgang
- At der altid står vand i krybekælderen
- At der er manglende ventilation (kritisk skade)

Disse forhold indebærer, at opfugtning, udskylning af sand og lokal underminering er forventelige følgevirkninger, ikke uforudsigelige skader. Det stemmer med seniortaksators vurdering, hvorefter krybekælderen fremstår med forhold, der er alders- og opbygningstilpassede for et sommerhus fra 1960 opført på sandbund.

Det bestrides, at funderingen er 'mangelfuldt udført'. Konstruktionen er i overensstemmelse med datidens byggeskik, hvilket gentagne besigtigelser bekræfter.

Om byggeaffald og adgangsforhold
Advokaten gør gældende, at skaden var skjult pga. byggeaffald efter tidligere ejer. Det kan vi ikke tiltræde, ligesom det ikke ændre vores vurdering:

Den bygningssagkyndige anfører i tilstandsrapporten, at 'Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige' (side 8). Vi forstår, at det ikke var ikke mulig for den bygningssagkyndige at få adgang, fordi der stod vand, ikke pga. affald, jf. sælgers oplysninger til tilstandsrapportens (punkt 8.3).

Klager var således oplyst om, at grundlaget under huset ikke kunne vurderes, og at der derfor ville være forhold, som ikke kunne afdækkes før køb. Denne risiko påhviler køber.

Påstanden om underminering som skade
Der er ikke påvist konstruktive skader eller svækkelse af bærende bygningsdele. Stedvist bortskyllet sand og løse mursten i et 65 år gammelt sommerhus på sandbund med vedvarende vandstand er almindelig vedligeholdelse, ikke skade. Selskabet har allerede anerkendt den eneste faktiske fejludførelse, nemlig udskiftning af tre træsøjler til betonsøjler.

Om selskabets besigtigelse
Advokaten anfører, at selskabet afviste at besigtige ejendommen før tegning.

Ejerskifteforsikringer indtegnes på baggrund af tilstandsrapporten, og der foretages ikke forhåndsbesigtigelser, jf. høringssvar 4 og bilag E.

5. Samlet vurdering
De af klager udførte arbejder – herunder understøbning og reetablering af stribefundament – er opgraderings- og vedligeholdelsesarbejder, ikke udbedring af en dækningsberettigende skade. Det
foreligger fortsat, at:
- Der ikke er påvist konstruktiv skade
- Forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten

- Forventelige følger af oplyste forhold ikke er dækket
- Dækning allerede er meddelt for de eneste relevante forhold (fire betonsøjler)."

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

Af notat fra telefonsamtale den 18/3 2021 mellem klageren og selskabet fremgår det bl.a.:

"

Approximate time in recording	**[klageren]**	**[selskabet]**
02:13		(call is answered)
[…]		
02:33	Do you want the tilbudsnummer? Does that help you?	
		Yeah.
	It is [nummer]	
		Just trying to find it
	Sure	
		It is loading right now. It is called… [adresse]?
	Yeah, [adresse]	
		Yes sure, on [adresse]
		Are you born in …?
	That is correct.	
[…]	[…]	[…]
3:20	During the inspection for the tilstandsrapport, the person could not get into the krybekælder. I think that is what it's called, the small basement.	
		Yeah.
	Ahem, so, I have no knowledge of what is down there, because it just wasn't inspected.	
		Yeah
	He only said that from the outside, maybe the ventilation should be improved. Or today you would do it differently than they did it in the 60ies. Is that a problem?	
		No.
	Is that then not covered by the insurance?	
		No. Yeah so in our company, ahem because it is mentioned in the tilstandsrapport on page 8
04:02	Yeah	
		So he has mentioned that he could not inspect two rooms.
	Yeah	
		Two locations. It was the basement or the krybekaelder
	Yeah	
		And something called the skunkrum
	OK	
		Which is a small area
	OK	
		Because he couldn't get access.
	Mhm	
04:40		And thats why he couldn't inspect them. Because he has written in the inspection report, the condition report, then in our company, we don't, ahem, **you are covered by the insurance.**
	OK. So if there is a surprise, then I am covered.	
		Yeah
	OK, because this is a big difference.	
		It might be, some insurance companies may immediately say no to this.

	Yes, cause that's what I have read in a quote from another company, and I just wanted to double check. That is great news. That also explains why yours is a little bit more expensive than the other one.	
		Yeah
	And then my second question is the expanded cover-age[…]	
[…]		

"

I mail af 25/3 2021 til klageren har klagerens tømrer bl.a. anført:

> "Jeg har i formiddag besigtiget krybekælder på [adresse]. Efter min vurdering er der ingen skader dernede på grund af vand. Grundvand står højt i området, men det er der taget højde for, da sokkel er i beton med ventilation. Da vi åbnede til kælder, var der ingen dårlig luft, som følge af op fugtet træ, hvilket nok betyder at krybekælder er ok ventileret."

I mail af 21/3 2023 til selskabet har klageren bl.a. anført:

> "Vedhæftet nogle billeder, der illustrerer skaden på fundamentet, vi lige har opdaget. Skaden vedrører den østlige halvdel af huset, hvor der er krybekælder (den vestlige halvdel af huset har ikke krybekælder). Hvis jeg er gået glip af noget, så lad mig det vide. Jeg møder en tømrer på fredag for at besigtige skaden. Hvis du vil være med, så gør det.
> …
> IMG_3265.jpeg - Beskadiget isolering og fugtspærre (flere områder)
>
> IMG_3268.jpeg - Eksempel på løse støttesøjler. De er misfarvede af fugten, men ikke rådne (endnu). De er fastgjort i toppen, men hviler ikke længere på betonfundamentelementerne. Du kan også se resterne fra tidligere sammenstyrtede støttesøjler, der blev udskiftet med træbjælker af den tidligere ejer.
>
> IMG_3277.jpeg - Eksempel på fundament, der ikke længere hviler på jorden. Dette er et problem på flere områder. Støttesøjler hviler på dette 'fundament'.
>
> IMG_3278.jpeg - … Et af de understøttende fundamentselementer, der er ved at bryde sammen.
>
> IMG_3280.jpeg - … Endnu et eksempel på beskadiget/brudt fundamentelement.
>
> IMG_3289.jpeg - Skaderne var skjult af store mængder byggeaffald – det er omkring 1/3 af det vi fjernede."

I mail af 24/3 2023 til selskabet har klageren bl.a. anført:

> "Jeg opdagede skaden, da jeg smed gammelt byggeaffald ud fra krybekælderen. Det var byggeaffald fra de tidligere ejere. 'Arbejdet' var ved at rydde op – jeg havde ikke planer om at lave andet."

I mail af 30/3 2023 til klageren har selskabet bl.a. anført:

> "Jeg har kigget sagen igennem og bemærker, at du er gjort opmærksom på følgende i tilstandsrapporten:
>
> Sommerhus - stueplan - Krybekælder: Nr. 7
> Vurdering: RØDT HUS
> Skade: Ventilationsriste er afblændede, tilstoppede og/eller mangelfuld.
> Risiko: Antal og placering af ventilationsriste er ikke i overensstemmelse med gældende regler for ventilation af krybekældre, hvilket øger risikoen for trænedbrydning i gulvkonstruktionen over krybekælder.
>
> Dertil er følgende oplyst på s. 16:
> Kælder/krybekælder:
> 8.3: Har du kendskab til at der har trukket vand (ikke kun fugt) ind i krybekælderen?
> Vi vil gerne vide:
> - Hvor der er trukket vand ind?
> - Hvornår der er trukket vand ind?
> Svar: Der står altid vand i krybekælderen. Dele af huset står på stenpiller. Der har altid været vand.
>
> Jeg vil understrege, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 19a. Det røde hus forstås som en kritisk skade. Kritiske skader er skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele. Af din beskrivelse udleder jeg, at der muligvis er sammenhæng mellem det røde hus og dit anmeldte forhold."

Af tilbud af 16/6 2023 fra klagerens tømrer-/snedkerfirma fremgår det bl.a.:

> "Udbedring af fundamenter og punkt fundamenter kr. 120.660
> - *Udskiftning af træ søjler til beton, 6 stk medregnet.*
> - *Udskiftning af opmuret søjler, som ingen vedhæftning har mere, 6 stk er medregnet.*
> - *Understøbning af stribefundament over 2 omgange, 9 meter er medregnet.*
> - *Efterisolering af gulve, imellem krybekælder og stue/køkken.*
> - *Generelt efterse fundamenter (ikke rigtig udført, mangler beton flere steder)*
> - *Tilfyldning med sand, for plan bund i krybekælderen.*
>
> | | | |
> |---|---|---|
> | I alt excl. moms | kr. | 120.660 |
> | + moms 25 % | kr. | 30.165 |
> | I alt incl. moms | kr. | 150.825" |

I mail af 17/6 2023 til selskabet har klageren bl.a. anført:

> "Undskyld det tog LANG tid at få et tilbud fra tømreren, find det venligst vedhæftet. De indsigelser, du gør, gælder de 6 træbjælker, der er i kontakt med vandet. Vi dækker omkostningerne ved at erstatte dem. Alle de andre skader er ikke relateret til de problemer, der er nævnt i rapporten, hvilket også blev bekræftet af min tømrer.

> Fundamentet var ikke konstrueret korrekt. Skaderne på fundamentet, som den tidligere ejer kendte til - seks sammenstyrtede støttesøjler, som han erstattede med træstøttesøjler - var ikke nævnt af ham. Grunden til, at de kollapsede, er den samme grund til, at der er problemer med andre dele af fundamentet: Det blev ikke bygget ordentligt og er ved at falde. Dette ville have ført til en undersøgelse, der ville have afsløret de andre problemer. De blev først synlige, efter at vi fjernede byggeaffaldet fra den tidligere ejer, der skjulte skaderne.
>
> Jeg vil gerne i gang med reparationerne imens. Vi er i huset fra 23/6 – 7/7. Hvis du kan sende din inspektør inden for denne tidsramme, så du har al den information og dokumentation, du måtte have brug for, mens vi fortsætter med at argumentere for sagen (også hvis jeg skal starte med reparationerne, mens vores advokater stadig skændes. Det kan tage et år eller to, og jeg vil ikke vente så længe med reparationer af fundamentet)."

I mail af 7/7 2023 til klageren har selskabet bl.a. anført:

> "Du har anmeldt, at der er væltet understøtninger til gulvkonstruktionen i krybekælderen samt at der er understøtninger, der er sunket så bjælker svæver/mangler understøtning. Det er ikke dækket af forsikringen.
> …
> Vi har modtaget en rapport fra [taksator], der har været på besigtigelse på ejendommen. De skriver følgende af relevans:
> - Gulve kunne ikke konstateres som eftergivende grundet manglende understøtning.
> - Der står altid vand i krybekælderen.
> - De murede piller er opført i 1960, samtidig med opførelsen af bygningen.
>
> At der er piller, der er sunket i en krybekælder, der står lavt i forhold til vandspejlet, er ikke usædvanligt, sammenlignet med tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det vurderes også at være et forhold som sandsynligvis kan være opstået/have udviklet sig efter din overtagelse, hvorfor det ikke opfylder forsikringens betingelse om, at det skal have været til stede for 2 år siden, jf. pkt. 15.
>
> Du gør også i tidligere besked gældende, at fundament ikke er konstrueret korrekt. Det finder vi ikke belæg for. Der er tale om en ejendom, der har stået på det pågældende fundament siden 1960 altså 63 år.
>
> Det må derfor siges at have bevist sit værd. At der på nuværende tidspunkt er punktunderstøtninger til bjælkerne, der er sunket og har givet behov for opklodsning er ikke usædvanligt og må forventes, særligt med de oplysninger, der er i tilstandsrapporten afgivet af sælger, omkring konstant vandstand i krybekælder."

I fugt- og byggeteknisk gennemgang af 2/8 2023 har klagerens byggesagkyndige bl.a. anført:

> "[Byggesagkyndig] har i dag foretaget en visuel besigtigelse og gennemgang af ejendommen beliggende [adresse]. … Ved besigtigelsen og gennemgangen af ejendommen deltog ejer [klageren]. Vejret på datoen for besigtigelsen er tørt med sol +20˚. Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse at gennemgå boligen og undersøge gulve og fundament for de problemer, der er med synkende og ikke-understøttet fundament, som ejer har konstateret, og ønsker

afklaret. Det er af ejer [klageren] oplyst, at gulvene er sunket og at bærende dele i krybekælder er rådnet væk.

[Foto 1 – krybekælder]
[Foto 2 – indgangsparti set udefra]Der er ved vores besigtigelse i dag lavet en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger og
evt. termografiske målinger. Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb i forbindelse med vores undersøgelser af ejendommen i dag. Vi er ikke blevet gjort bekendt med eventuelle andre eller tidligere undersøgelser på/af ejendommen.
…
Spisestue
Gulvet i spisestue er med lunker og toppe, der er i krybekælder under gulvet lavet flere tiltag af tidligere ejer, for at understøtte gulvet.
[Foto 3 – spisestue gulv]**Observationer**
På gulvet i spisestuen er der toppe og ujævnheder.
[Foto 4 – spisestue gulv med vaterpas og målingkile]
Spisestue
Der måles toppe på op til 7 mm, hvilket er langt over tolerance.
[Foto 5 – spisestuegulv med vaterpas og målingkile]
Gang
I gangen måles lunker over 2 mm som er tolerance.
[Foto 6 – ganggulv med vaterpas og kile]
Krybekælder
Det står i tilstandsrapporten at krybekælderen altid står fuld af vand, dags dato er den tør.
[Foto 7 – viser tør krybekælder]
Krybekælder
I krybekælderen ses fundamenter og understøtninger som ikke er lavet håndværksmæssigt rigtigt fra starten, der er tale om det originale fundament.
[Foto 8 – fundament i krybekælder]

Krybekælder
Som det står i tilstandsrapporten, stå der vand i kælderen, dog ikke i dag, dette ses på betonfundament.
[Foto 9 – viser at vandet tidligere har stået højere – angivet med rød pil]

Fundering
Der er i krybekælder en langsgående og en tværgående sokkel som understøtter gulve og vægge denne sokkel er undermineret og man kan stikke en hånd ind under soklen.
[Foto 10 – hånd under sokkel]
Krybekælder
Der er opmurede søjler under bjælkelag, disse søjler er ikke underet rigtigt, det ses således at de synker.
[Foto 11 – opmurede søjler synker]

Krybekælder
Under spisestuen er flere murstens søjler kolapset og væltet, de er af den tidligere ejer erstattet af træstolper, stolperne står direkte i sand, og et par af træstolperne er lavet af sammensatte stykker træ.

[Foto 12 – murstenssøjler erstattet af træsøjler]

Sokkel i krybekælder
Både den langsgående og den tværgående sokkel er undermineret er lavet af dårlige materialer blandt andet brudstykker af gammelt terrazzogulv.
[Foto 13 – sokkel med terrazzo]
Vurderinger
Det vurderes, at gulve i spisestue er ujævne på grund af dårlig understøtning og forkert opklods-ning i forbindelse med udskiftning af søjler i krybekælder. Fundament og søjler i krybekælder er lavet af dårlige materialer og viser klart tegn på dårlig 'gør det selv'. Det er en direkte fejl at opstil-le træ stolper ned i sandet i krybekælderen. Den bærende sokkel på langs under huset er dårlig lavet med de forhåndenværende materialer, og mangler under støbning flere steder.
[Foto 14 (identisk med foto 6) – ganggulv med vaterpas og kile]**Konklusion**
Træstolper i krybekælder skal udskiftes med beton/murstens søjler, der skal funderes dybt i un-dergrunden, det samme skal de øvrige betonsøjler. Samtidigt skal gulvet i spisestue rettes op, så-ledes, at gulvet er plan. Beton sokkel på langs og på tværs under huset skal understøbes, således at den ikke kan synke sammen. Gulvet i gangen skal rettet på således, at den overholder gælden-de regler/tolerancer.

1. Gulvene vil forblive ujævne og det vil udvikle sig mere, da der til tider er vand i krybekælderen, når vandet synker, tager det sand med ned, således at de stolper og sokler der er lagt på san-det bliver undermineret. Et par steder kan man få hånden ind under soklen, fordi sandet er va-sket bort.
2. Der vil forsat komme skader, synkende gulve og dermed sandsynligvis også indervægge, der vil synke, der er flere steder opsat træ stolper i stedet for de oprindelige murede søjler, som er væltet, da sandet er vasket bort, træstolperne vil med tiden rådne op, da de ofte står i vand.
3. Som omtalt i 2. vil skaden udvikle sig løbende efterhånden som krybekælderen bliver fyldt med vand og efterfølgende synker, det er fint strandsand, der er underlag i krybekælderen.
4. Når skaden udvikler sig yderligere, vil gulv og eventuelt indervæg synke, og dermed vil under-laget for skabe og køkken være ustabilt."

I mail af 24/9 2023 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Jeg er ikke enig i jeres afgørelse af 7/7 2023. Jeg har som følge heraf været nødsaget til at enga-gere juridisk såvel som byggeteknisk bistand, og jeg forventer, at udgifterne hertil dækkes i det omfang at deres bistand resulterer i, at de anmeldte forhold bliver betragtet som dækningsberet-tigede."

I mail af 28/9 2023 til sælger (c.c. klagerens advokat) har klageren bl.a. anført:

"Mange tak for snakken!!! Nedenfor den opdaterede liste, baseret på vores samtale:

Renoveringer efter køb (1999), men før de store renoveringer 2005/2006 - præcist årstal ukendt:
- Krybekælder: Delvis udskiftning af støttesøjler med træsøjler
- Krybekælder: Isolering af gulvet
- Etablering af stor stue ovenpå, inkl. vægbeklædning, isolering og pejs

Hovedpunkter i renoveringerne 2005/2006:

- Stueetagens vægge: Fuldstændig renovering udvendig, indvendig og isolering (ekskl. de bærende elementer)
- Nyt stort badeværelse med gulvvarme og sauna. Husets vestside ligger på en betonplade, noget arbejde på det som en del af renoveringen af det store badeværelse
- Lille badeværelse
- Krybekælder: Nye vand- og kloakrør for hele huset
- Nyt køkken
- Opdateret elinstallation i hele huset
- To vandvarmere (det nøjagtige årstal står på mærkaten under varmeren)
- Altan på nordsiden og terrasse

Hvis du finder nogle af de gamle billeder, ville det være fantastisk."

I mail af 10/10 2023 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Tak for din henvendelse og vi imødeser din indsigelse. Jf. forsikringsbetingelsernes punkt 23.2 dækker ejerskifteforsikringen rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Der er således som udgangspunkt ikke dækning for juridisk bistand men alene teknisk bistand i tilfældet af et dækningsberettiget forhold."

I brev af 21/11 2023 til selskabet har klagerens advokat1 bl.a. anført:

"[Klageren] har rettet henvendelse til undertegnedes kontor og anmodet om bistand til klage over jeres afgørelse af 7/7 2023, hvorved I har afvist dækning for anmeldte forhold vedrørende understøtninger til gulvkonstruktionen i krybekælderen, samt at understøtninger er sunket, så bjælker svæver/mangler understøtning.

Jeg har gennemgået sagens dokumenter og har herefter følgende bemærkninger:

Det bemærkes indledningsvist, at det af tilstandsrapporten s. 8 fremgår, at Krybekælder ikke kunne besigtiges grundet manglende adgang. Under pkt. 3.3. i sælgeroplysningsskemaet fremgår det ydermere, at hele huset er blevet renoveret i 2005/06 er hele huset renoveret – selvbyg med fagfolk. Endvidere ses det under pkt. 8., at der altid står vand i krybekælderen, og at dele af huset står på stenpiller.

Forsikringstager har overtaget ejendommen i marts 2021 og har i sommeren 2023 konstateret og anmeldt de i sagen omhandlede forhold, som I har afvist ved afgørelse af 7/7 2023. Begrundelsen for jeres afvisning er i det væsentligste følgende:

'At der er piller, der er sunket i en krybekælder, der står lavt i forhold til vandspejlet, er ikke usædvanligt, sammenlignet med tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det vurderes også at være et forhold som sandsynligvis kan være opstået/have udviklet sig efter din overtagelse, hvorfor det ikke opfylder forsikringens betingelse om at det skal have været til stede for 2 år siden, Jf. pkt. 15.

Du gør også i tidligere besked gældende, at fundament ikke er konstrueret korrekt. Det finder vi ikke belæg for. Der er tale om en ejendom der har stået på det pågældende fundament siden 1960 altså 63 år.

Det må derfor siges at have bevist sit værd. At der på nuværende tidspunkt er punktunderstøtninger til bjælkerne, der er sunket og har givet behov for opklodsning, er ikke usædvanligt og må forventes, særligt med de oplysninger, der er i tilstandsrapporten afgivet af sælger, omkring konstant vandstand i krybekælder.'

I ovenstående har I ved vurderingen taget udgangspunkt i, at sammenligningsgrundlaget for Forsikringstagers ejendom er tilsvarende ejendomme fra ejendommens opførelses år i 1960.

Forsikringstager har været i telefonisk dialog med sælger for at undersøge forholdenes opførelsestidspunkt set i lyset af oplysningen under pkt. 3.3. i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten. Sælger har oplyst, at der i perioden fra dennes køb i 1999 og frem til 2005/2006 er sket følgende arbejder i ejendommen:

'Krybekælder: Delvis udskiftning af støttesøjler med træsøjler. Krybekælder: Isolering af gulvet. Etablering af stor stue ovenpå, inkl. vægbeklædning, isolering og pejs.'

Sælger har endvidere oplyst, at der er sket følgende renovering i 2005/2006:

'Stueetagens vægge: Fuldstændig renovering udvendig, indvendig og isolering (ekskl. de bærende elementer)
Nyt stort badeværelse med gulvvarme og sauna. Husets vestside ligger på en betonplade, noget arbejde på det som en del af renoveringen af det store badeværelse
Lille badeværelse
Krybekælder: Nye vand- og kloakrør for hele huset
Nyt køkken
Opdateret elinstallation i hele huset
To vandvarmere (det nøjagtige årstal står på mærkaten under varmeren)
Altan på nordsiden og terrasse'

Ovenstående er bekræftet pr. mail efter telefonisk samtale herom, jf. bilag 1.

Allerede på baggrund af ovenstående oplysning om ændringerne ved ejendommen fra 1999 og fremefter, er jeres vurdering i forhold til, hvad der er forventeligt foretaget på et forket og uberettiget grundlag, hvorfor der allerede af denne årsag er grundlag for en revurdering.

Dertil kommer, at Forsikringstager har fået foretaget egen byggeteknisk gennemgang via [byggesagkyndig]. Notat af 2/8 2023 udarbejdet af byggesagkyndig [navn] vedlægges som sagens bilag 2. Formålet med den byggetekniske gennemgang var at gennemgå boligen og undersøge gulve og fundament for de problemer, der er med synkende og ikke-understøttet fundament, som Forsikringstager har konstateret, og ønsker afklaret.

I rapporten konstaterer den byggesagkyndige følgende:

- I krybekælderen ses fundamenter og understøtninger som ikke er lavet håndværksmæssigt rigtigt fra starten, der er tale om det originale fundament, jf. bilag 2, s. 4,

- Der er i krybekælder en langsgående og en tværgående sokkel som understøtter gulve og vægge, denne sokkel er undermineret og man kan stikke en hånd ind under soklen, jf. bilag 2, s. 5
- Der er opmurede søjler under bjælkelag, disse søjler er ikke funderet rigtigt, det ses således, at de synker, jf. bilag 2, s. 5,
- Under spisestuen er flere murstens søjler kollapset og væltet, de er af den tidligere ejer erstattet af træstolper, stolperne står direkte i sand, og et par af træstolperne er lavet af sammensatte stykker træ, jf. bilag 2, s. 5,

Den byggesagkyndige konkluderer følgende i bilag 2, s. 7:

'Træstolper i krybekælder skal udskiftes med beton/murstens søjler, der skal funderes dybt i undergrunden, det samme skal de øvrige betonsøjler.
Samtidigt skal gulvet i spisestue rettes op, således at gulvet er plan.
Beton sokkel på langs og på tværs under huset skal understøbes, således at den ikke kan synke sammen.
Gulvet i gangen skal rettet på således at den overholder gældende regler/tolerancer.'

Den byggesagkyndige vurderer samtidig risiko for følgeskader ved manglende udbedring på følgende måde:

1. *'Gulvene vil forblive ujævne og det vil udvikle sig mere, da der til tider er vand i krybekælderen, når vandet synker, tager det sand med ned, således, at de stolper og sokler der er lagt på sandet bliver undermineret. Et par steder kan man få hånden ind under soklen fordi sandet er vasket bort.*
2. *Der vil forsat komme skader, synkende gulve og dermed sandsynligvis også indervægge der vil synke, der er flere steder opsat træ stolper i stedet for de oprindelige murede søjler, som er væltet da sandet er vasker bort, træstolperne vil med tiden rådne op da de ofte står i vand.*
3. *Som omtalt i 2. vil skaden udvikle sig løbne efter hånden som krybekælderen bliver fyldt med vand og efterfølgende synker, det er fint strandsand der er underlag i krybekælderen.*
4. *Når skaden udvikler sig yderligere, vil gulv og evt. indervæg synke, og dermed vil underlaget for skabe og køkken være ustabilt.'*

Det er min vurdering, at Forsikringstager med den byggetekniske rapport har dokumenteret, at de anmeldte forhold både udgør aktuelle skader i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen, idet forholdene må karakteriseres som værende deformering, svækkelse, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme renoveret i 1999. Samtidig er det min opfattelse, at forholdene udgør fysiske forhold, der indebærer nærliggende risiko for skade, idet en manglende igangsætning af udbedringsarbejder resulterer i, at der indtræder yderligere skade på ejendommen.

Da forholdene således opfylder skadesbegrebet, da de ikke er omtalt i tilstandsrapporten, og da jeres afvisningsgrundlag er mangelfuldt, anmoder jeg følgelig om en behandling i jeres klageafdeling.

Da jeres afslag har været på et uberettiget grundlag og uden hensyntagen til de korrekte faktiske forhold for ejendommen, har Forsikringstager været nødsaget til at engagere såvel juridisk som byggeteknisk bistand, og jeg forventer, at udgifterne hertil afholdes af jer i henhold til Forsikringsaftalelovens bestemmelser herom."

Ankenævnet *for* Forsikring

30. 103556

31. 103556

I mail af 11/1 2024 til klagerens advokat har selskabet bl.a. anført:

> "Vores afgørelse fastholdes med nedenstående begrundelse. For at komme jer i møde, vil vi dog gerne tilbyde at sende en af vores stedlige taksatorer ud, hvis I fortsat er uenige, efter gennemlæsning af vores argumenter, for fastholdelse af afvisningen.
>
> Indledningsvis skal det bemærkes at den renovering af hele huset, som der henvises til i sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, ikke betyder at hele huset er ændret, herunder at der er udført arbejder i krybekælder på søjler og fundamenter. Det er dog tænkeligt, at de stolper, der er af træ, er udført på det tidspunkt. Jævnfør de oplysninger I har fremlagt fra sælger, fremgår der ikke noget om væsentlig renovering/ændring af krybekælderen endsige gulv hvorfor grundlaget for afgørelsen, vurderes at være korrekt.
>
> Det er under alle omstændigheder sådan at det alene, at noget er konstrueret på en bestemt måde ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, hvis ikke det på overtagelsestidspunktet har givet anledning til en skade eller nærliggende risiko her for.
>
> Byggesagkyndig skriver, at det er oplyst af ejer, at gulve er sunket - det er ikke bevist, og det har ikke på nuværende tidspunkt givet anledning til skader.
>
> <u>Gulve:</u>
> Byggesagkyndig skriver, at der er skæve gulve hvilket han dokumenterer. Vi skal konstatere at denne skævhed ikke beviseligt kan tilskrives problemer med konstruktionen og i øvrigt er langt under de skævheder, man skal kunne tåle på gulve og dermed ikke en skade i forsikringens forstand. Det er meget små skævheder som vil kunne konstateres på langt de fleste gulve, af samme alder og type. De tolerancer som den byggesagkyndige henviser til, er udførelses tolerancer fra producent med mere det er ikke en skade i forsikringens forstand at gulv ikke er udført i henhold til tolerancer, hvis ikke der overstiger et niveau som nedsætter brugbarheden sammenlignet med tilsvarende intakte ejendomme og dermed kan opfylde forsikringens skadesbegreb jf. pkt. 18.3, hvis ellers de resterende betingelser for dækning ellers er opfyldt. Det vurderes ikke at være tilfældet. Det skal tillige bemærkes, at forholdet omkring gulve er anmærket i tilstandsrapporten. Observationerne omkring gulvenes hældning er derfor ikke af betydning for sagen.
>
> <u>Krybekælderen og understøtninger her:</u>
> Byggesagkyndig skriver, at fundamenter og understøtninger ikke er lavet rigtigt fra starten, hvad angår de oprindelige fundamenter. Det forekommer lidt selvmodsigende, da de er opført i 1960 og indtil videre har tjent deres formål, altså gennem de sidste 63 år.
>
> I 1960 var der meget begrænset regulering for konstruktion af sommerhuse i byggeloven, herunder
> fundamenterne. Det må derfor på nuværende tidspunkt siges at have haft en fornuftig levetid, ud fra det perspektiv.
>
> <u>I har fremsendt følgende argumenter:</u>
> 1. Gulvene vil forblive ujævne og det vil udvikle sig mere, da der til tider er vand i krybekælderen, når vandet synker, tager det sand med ned, således at de stolper og sokler, der er sat på sandet bliver undermineret. Et par steder kan man få hånden ind under soklen fordi sandet er vasket bort.

Ankenævnet *for* Forsikring

32. 103556

Svar:
Konstruktionen har stået siden 1960 og de meget begrænsede ujævnheder der er på nuværende tidspunkt, er ikke anderledes end det som man vil støde på i tilsvarende intakte ejendomme, af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet omkring vand i krybekælder er oplyst under sælger oplysninger.

2. Der vil forsat komme skader, synkende gulve og dermed sandsynligvis også indervægge der vil synke, der er flere steder opsat træ stolper i stedet for de oprindelige murede søjler, som er væltet da sandet er vasker bort, træstolperne vil med tiden rådne op da de ofte står i vand.

Svar:
Det at der er opsat træstolper som en del af vedligehold, da de eksisterende stolper ikke kunne mere, er blot et tegn på at tidligere ejer har holdt øje med ejendommen og udskiftet det nødvendige, hvilket er en del af det vedligehold/udbedringer man som husejer må forvente på konstruktioner af den alder og type. Det er jo fint at de er udskiftet.

3. Som omtalt i 2. vil skaden udvikle sig løbne efter hånden som krybekælderen bliver fyldt med vand og efterfølgende synker, det er fint strandsand der er underlag i krybekælderen.

Svar:
Det faktum at krybekælderen er fyldt med vand, er beskrevet i tilstandsrapporten der er blevet udleveret inden købet af ejendommen. Det har derfor været en mulighed at få følgerne her af undersøgt forud for købet. Derfor er der ikke noget uventet i det forhold og der er ikke en skade i forsikringens forstand at grundvandet på [geografisk område] står i forskellige højder gennem året.

4. Når skaden udvikler sig yderligere vil gulv og evt. indervæg synke, og dermed vil underlaget for skabe og køkken være ustabilt.

Vi har ikke kommentarer til ovenstående spørgsmål, der afviger fra svar på de øvrige spørgsmål.

Vi skal derfor konkludere, at der ikke er påvist at være en deformering eller svækkelse der afviger fra tilsvarende ejendomme hvor den oprindelige krybekælder er fra 1960 i store træk er som den er opført i sin tid, bortset fra enkelte søjler der har krævet vedligehold og derfor er udskiftet med træstolper, inden overtagelse.

Du skriver, at forholdende opfylder skadesbegrebet, da de ikke er omtalt i tilstandsrapporten, det er ikke korrekt, jf. betingelserne for den tegnede forsikring. Det står ikke nævnt i betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring, at dækning kan opnås, hvis et forhold ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Som det fremgår af pkt. 19a, drejer undtagelsen sig om forhold der er beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket betyder at de ikke er dækket, hvis ikke det er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det betyder med andre ord ikke at et forhold er dækket blot fordi det ikke er anmærket i tilstandsrapporten, det skal opfylde forsikringens betingelser for erstatning/skade.

Ejerskifteforsikringen kigger først og fremmest på, om der er tale om et forhold, der opfylder det for forsikringen gældende skadesbegreb, der lyder som følger:

…
Det vurderes ikke at være tilfældet her. Der er tale om en forventelig tilstand af en krybekælder af den pågældende alder der er opført som det var skik og brug på daværende tidspunkt. At den tidligere ejer har fået moderniseret dele af ejendommen, betyder ikke at man kan have ændrede forventninger til de tilbageværende, oprindelige dele af ejendommen. Vi skal konstatere at udskiftningen af de væltede søjler til tilsvarende af træ, forekommer at være foretaget som en del af det almindelige vedligehold af ejendommen og derfor en fornuftig disponering af den tidligere ejer. Ejerskifteforsikringen dækker forhold der har givet anledning til aktuelle skader på bygningen jf. krav i 18.3 til hvad en skade er. Det finder vi ikke opfyldt, hvorfor vi skal meddele at vores afgørelse fastholdes."

I mail af 29/1 2024 til selskabet har klagerens advokat1 bl.a. anført:

"Vi er ikke enige i jeres afgørelse, og vi ønsker at tage imod jeres tilbud om en besigtigelse."

I mail af 25/4 2024 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Vi skal beklage, at der ikke er sket noget siden da, som skyldes en fejl. Sagen er hermed overdraget til en af vores taksatorer. "

I mail af 4/6 2024 til klageren har selskabets taksator bl.a. anført:

"Jeg besigtigede det anmeldte forhold vedrørende vand i krybekælder/ mangelfuld understøtning, den 8/5 2024, og vender hermed tilbage med min revurdering af sagen.

Fakta:
Du overtager dette sommerhus den 15/4 2021. Den 20/3 2023 anmelder du dette forhold, som efterfølgende bliver behandlet og afvist fra hovedkontoret.

Sommerhuset er fra 1960 og jf. tilstandsrapporten renoveret i 2005/2006.

I tilstandsrapporten bliver du også oplyst om, at krybekælderen altid står med vand og at dele af huset står på stenpiller, og at der i sælgers tid altid har stået vand. Sælger oplyser også at der er enkelt gulvbræt i overgang mellem køkken til spisekøkken, som er nedsunket i forhold til øvrige gulv. Under skader pkt. 7, er der nævnt manglende ventilation af krybekælder, som Alvorlig skade.

Besigtigelse:
Ca. ½ delen af sommerhuset er med krybekælder, hvor der er adgang fra entre. Der var ca. 40-40 cm vand i krybekælderen ved min besigtigelse, og kunden var ved at pumpe vandet ud. Gulv/dæk over krybekælderen bestod af trægulv lagt på gulvbjælker pr. ca. 75 cm. Gulvbjælker gik på tværs af huset, og var understøttet af muret søjler. Ca. 6 af disse søjler var udskiftet med træsøjler. Gulvet i køkken og spisestue var lidt ujævnt og lidt eftergivende, men ikke mere en hvad der er normalt for denne type gulvkonstruktioner.

Min vurdering er at der ikke forelå en skade ved overtagelsen af ejendommen i 2019. Man kan diskutere om det er godt at bruge træsøjler til understøtning, når de står under vand i perioder, men der ses ingen skader på disse træsøjler, eller på søjler af murværk. Bunden i krybekælderen

består af sand, og der er områder hvor det trænger til at få fyldt noget på. Dette må dog betragtes som almindelig vedligeholdelse, og det kan ikke udelukkes at noget af denne løse sand bliver suget med ud, når der pumpes vand ud af krybekælderen.

Så min vurdering er at vi fastholder tidligere afvisninger."

I mail af 24/6 2024 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Jeg venter på, at advokaten er tilbage fra en ferie. Vi går videre med sagen. Nøgleproblemet består og blev ikke diskuteret:
- Fundamentet blev bygget 5 cm dybt - på sand.
- Store dele af fundamentet er ved at bryde sammen, hvis det ikke bliver repareret meget snart.
- 'Inspektionen' blev udført med 'ørneøjne' i en afstand af 5-6m.
- Og jeg ser frem til, at du kommer med argumentet om, at min lille pumpe, der er brugt to gange siden vi købte huset, på en eller anden måde transporterede mange kubikmeter sand. (Jeg tager popcorn med til den del af diskussionen)."

I mail af 18/6 2025 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Du har via din [advokat2] klaget til Ankenævnet for Forsikring over vores afgørelse i sagen om fundering/støtter i krybekælder i dit sommerhus.

Jeg behandler denne klage for os. Ved min gennemgang af sagens oplysninger kan jeg se, at skadeafdelingens afgørelse ikke er indbragt for Klageansvarlige Enhed, og der heller ikke er sket besigtigelse ved seniortaksator eller ekstern ingeniør.

Jeg har derfor i dag rekvireret seniortaksator, ingeniør [navn], med henblik på besigtigelse og vurdering af det anmeldte."

I selskabets interne taksatorrapport af 7/7 2025 er det bl.a. anført:

"**Oplysninger**:
Sommerhus fra 1960 tilbygget/renoveret i 2004/2005 jf. salgsopstilling. Sommerhuset er overtaget af vores kunde 15/4 2021 og der tegnes ejerskifteforsikring.

Anmeldelse:
D. 20/3-2023 anmeldes følgende: *'Hej, when I was cleaning up the crawl space underneath the house, I saw that some of the foundation elements are 'floating' that is partially no longer supported. Also, some of the brick columns supporting the floor beams are about to collapse. Some of the wooden beams supporting the floor beams are hanging from the wooden floor beams as the foundation, they are supposed to rest on, have sunk down.'*

Tilstandsrapporten fra 2021
Tilstandsrapporten er udarbejdet d. 05.03.2021. Følgende fremgår af Tilstandsrapporten:
'Krybekælder kunne ikke besigtiges grundet manglende adgang.'
[Tilstandsrapportens pkt. 7, 8 og 9 samt 8.1-8.5 og 9.1-9.2 er indsat]

Ankenævnet *for* Forsikring

36. 103556

37. 103556

Besigtigelse:
Sommerhuset blev besigtiget fredag d. 4/7 2025 kl. 10 sammen med vor kunde [klageren]. Forinden havde kunden skabt adgang til krybekælderen gennem skab under trappe i entre. Der henvises til mine fotos fra besigtigelsen.

Udvendigt:
Der ses ingen ventilationsriste i sokkel i den oprindelige del af huset, hvor der er krybekælder. Der ses dog enkelte sprækker i mellem fundaments blokke og huller, men ikke korrekt udført ventilationsriste eller lignende. Omkringliggende fliser rundt om huset lå højt med risiko for vandindtrængning af overfladevand i kraftigt regnvejr ned i krybekælderen.

Indvendigt:
Der er de oprindelige fyrtræsplankegulve i stue og køkken over krybekælderen. Midter skillevæggen mellem stue og gang er en let træskillevæg, som står ovenpå midterfundament i krybekælderen. Der ses lidt skævheder på plankegulvene, men dette er nævnt i TR. Ingen tegn på sætningsskader på gulvene over krybekælderen.

Krybekælder:
Kunden oplyste ved min besigtigelse, at han i forbindelse med købet har haft en tømrer til at vurdere fugtforholdene i krybekælderen.

Krybekælderen blev besigtiget.
Bunden er udført af sand uden betondæk, hvilket var normalt ved opførelsen i 1960. Der stod ikke blank vand, men sandet i bunden var fugtigt. Krybekælderen er opført med et træbjælkelag med isolering, som oprindeligt er understøttet med murpiller og ydrefundamenter og opmurede midterfundamenter af mursten. Der ses, at enkelte murpiller tidligere er kæntret, og udskiftet med træstolper. Træstolperne ses opfugtet på grund af opstigende vand, da der i nogle perioder er blank vand i bunden af krybekælderen.

Ved min besigtigelse var der opsat 4 nye støbte betonsøjler til aflastning af de opsatte opfugtede træsøjler. Udført af vores kundens murer.

Ligeledes ses der at stribefundamenter i krybekælderen er udført af mursten, og flere steder er de nederste mursten løse og skredet ud. Underkant af stribefundamenterne er udført ned til sandbunden, og der kunne flere steder graves ind under fundamentet i sandet. Kunden mener, at vandet i bund af krybekælderen underminerer og skyller en del af sandet væk under fundamenterne. Kunden har fået den langsgående midterste fundament understøbt længere ned fra en side. Der ses, at krybekælderen har mangelfuld ventilation, og der kunne måles opfugtning af træbjælker i etageadskillelsen. Ligeledes var sandbunden fugtig og nederste del af træstolper var opfugtet og med begyndende nedbrydning af træstolperne.

Vurdering:
Det vurderes, at krybekælderen er mangelfuld ventileret, hvilket dog er korrekt beskrevet med Rødt hus i pkt. 7 i TR. Det er forventeligt, at der i perioder står blank vand i krybekælderen, som skyldes både opstigende grundfugt gennem sandbunden og indtrængende vand gennem sprækker i soklen flere steder. Når krybekælderen ikke er ventileret, må der forventes opfugtning, og hvis der står blank vand, som i perioder suges op ved hjælp af en dykpumpe, kan der risikere, at der også suges sand væk under stribefundamenterne (undermineres).

Nogle af murpillerne er væltet og udskiftet med træstolper inden købet. Anvendelse af træstolpe er ikke en korrekt løsning, idet den nederste del af træstolpen i flere perioder vil opfugtets og nedbrydes. Derfor er den af kundens murers udførte løsning med opsætning af 4 betonsøjler, vurderes at være en god løsning, som kan erstatte træsøjlerne.

Herudover har kundens murer udført en ensidig understøbning af det midterste stribefundament, det er ok, men det vurderes ikke at være nødvendigt. Det at fundamenterne i krybekælderen er opmuret direkte på sandbunden i krybekælderen vurderes at være ok, idet sandbunden vurderes at være bæredygtigt niveau.

Den udførte opbygning af krybekælderen med murede fundamenter og murpiller vurderes at være i henhold til dagældende byggeskik i 1960. At der så på et tidspunkt er sket en kæntring af nogle af murpillerne, formentlig på grund af, at der står blank vand i perioder, som har undermineret nogle af fundaments puderne til murpillerne, så de er kæntret. Dette har formentlig medført at etagebjælkelaget derved har sat sig og medført de registrerede skævheder af det ovenliggende trægulv i henholdsvis stue og køkken.

At de kæntrede murpiller er blevet erstattet af træstolper, vurderes at være en fejl, og en forkert udførelse pga., at træstolper nedbrydes pga. fugtopstigning i den nederste del. Det er derfor en korrekt løsning at erstatte træstolper med de 4 betonsøjler, som kunden har fået udført.

Den udførte understøbning af midterstribefundamentet vurderes ikke at være nødvendigt, da fundamentet jo har fungeret siden 1960, og der er ikke tegn på sætninger, udover det som er sket da nogle murpiller kæntrede.

Afgørelse/vurdering:
Kunden har jf. TR fået oplyst, at krybekælderen ikke er besigtiget af byggesagkyndig, og kunden har fået oplyst i Tilstandsrapporten, at der i flg. altid er vand i krybekælderen, og at der ikke er tilstrækkelig med ventilation af krybekælderen. Kunden vælger så at få den besigtiget sammen med en tømrer i forbindelse med købet og accepterer at købe sommerhuset, på trods af de nævnte forhold. Kunden accepterer derfor de nævnte forhold vedr. krybekælderen med de risici, som det nu medfører. Krybekælderen har fungeret siden opførelsen i 1960, dvs. 65 år uden problemer, dog er der sket en udskiftning af 3 murpiller, der var kæntret og erstattet med 3 træstolper. Det er en fejl, at de murede piller blev erstattet med træsøjler, og de burde være erstattet af betonsøjler eller murpiller i stedet. Dette må betragtes som en fejl, da træsøjlerne er opfugtet og påbegyndt at nedbrydes på grund af fugt.

Dette er derfor en dækningsberettiget skade, at udskifte de 3 træsøjler med 4 betonsøjler, så denne del bør ankendes, og regning herfor bedes fremsendt til vurdering og fradrag af selvrisiko.

Etablering af ventilation er ikke et dækket forhold, da det jo klart er beskrevet i TR, og skal afvises.

Opretning af trægulvet og etageadskillelsen over krybekælderen vurderes ikke at være et dækningsberettiget forhold, da de også er beskrevet i TR både i køkken og stue.

Gulvet vurderes at have sat sig i forbindelse med at nogle murpiller er kæntret og erstattet af træstolper. Etageadskillelsen er ikke blevet presset op igen inden understøtningen med træstolper.

Men der vurderes ikke at ske yderligere skævheder i gulvet, når der er udført nye betonstolper. De skæve gulve er jo beskrevet i TR, og bør derfor afvises, idet kunden jo har accepteret skævhederne ved købet, og de har ikke udviklet sig yderligere, og brugbarheden er ikke nedsat."

I den medfulgte billedrapport af 4/7 2025 er følgende fotos fremlagt af selskabets taksator:

"Fotos[Foto A – Entre: nedgang til krybekælder i skab]
[Foto B – Muret midtersokkel i krybekælder]
[Foto C – Krybekælder: der står ingen vand pt.]
[Foto D – Muret pille i krybekælder]

Fotos[Foto E – Ft har understøbt midterfundament]
[Foto F – del af midterfundament er understøbt, murstensfundament er ikke understøbt]
[Foto G – Underkant fundament i krybekælder]
[Foto H – Muret fundament i krybekælder]

Fotos[Foto I – Opfugtet træstolpe i krybekælder]
[Foto J – Opfugtet træstolpe i krybekælder]
[Foto K – Opfugtet træstolpe i krybekælder]
[Foto L – Underkant muret fundament krybekælder]

Fotos[Foto M – Underkant muret fundament krybekælder]
[Foto N – Fundament i krybekælder]
[Foto O – Træstolpe som understøtter bjælkelaget i krybekælder]
[Foto P – Underkant muret fundament krybekælder]

Fotos[Foto Q - opfugtet træstolpe, erstattet af støbt søjle i krybekælder]
[Foto R – opfugtet træstolpe i krybekælder]
[Foto S – opfugtet træstolpe, erstattet af støbt søjle i krybekælder]
[Foto T – Hjørne i krybekælder]

Fotos[Foto U – stribefundament understøbt]
[Foto V – stribefundament understøbt]
[Foto X – 2 nye betonsøjler opsat]
[Foto Y – muret søjle sat på mørtelpude]
Fotos[Foto Z – stribefundament understøbt]
[Foto Æ – murpiller i krybekælder]
[Foto Ø – fugtmåling i bjælke 22,3% fugt]
[Foto Å – fugtmåling i bjælke]

Fotos[Foto A1 – opfugtet bjælkelag i krybekælderen]
[Foto A2 – krybekælder med murede fundamenter]
[Foto A3 – midterfundament i krybekælder]
[Foto A4 – ny betonsøjle opsat]

Fotos[Foto A5 – muret piller i krybekælder]
[Foto A6 – ny betonsøjle opsat]
[Foto A7 – muret piller i krybekælder]"

40. 103556

I mail af 19/9 2025 til selskabets klageansvarlige har selskabets seniortaksator bl.a. anført:

> "Generelt 'undlader' advokaten at kommentere på de forhold, som er beskrevet i Tilstandsrapporten.
>
> **Ad. Fundamentets konstruktion og datidens byggeskik:**
> Sommerhuset er opført i 1960. Og det har stået i 65 år uden, at det har medført skader, der har påvirket stabiliteten og brugbarheden af sommerhuset. Der var i 1960 ingen konstruktive krav til opførelse af sommerhus i dagældende Bygningsreglement. Et sommerhus fra 1960 skulle kun overholde evt. lokalplaner og afstandsregler til øvrig bebyggelse. Først i 1998 blev konstruktive krav og regler om opførelse af sommerhuse med taget i Bygningsreglement BRS 98.
>
> **Ad. Karakteren af skaderne: Almindelig vedligeholdelse ctr. Skade:**
> Udover de fremviste og konstaterede forhold (dokumenteret via mine fotos fra besigtigelsen) er der ikke konstaterede konstruktive skader som følge af, at der nogle steder er løse mursten. Ej heller på de oven liggende bygningsdele. Og det har stået i 65 år uden, at det har medført skader, der har påvirket stabiliteten og brugbarheden af sommerhuset.
>
> **Ad. Dykpumpe som årsagen til underminering:**
> Det er korrekt, at der ikke ved min besigtigelse kunne konstateres en permanent dykpumpeinstallation med pumpesump i krybekælderen. Men kunden oplyste, at der har været anvendt en eller anden form for dykpumpe til at pumpe vand væk, når der stod blank vand i bund af krybekælderen.
>
> Opstigende grundvand og indtrængning af overfladevand via sprækker i fundamenter kan sagtens medføre, at sandet bliver opblødt og dermed skylle sand væk, og partielt underminere fundamenter. Kunden er jo netop oplyst om i sælgeroplysningerne, at der altid står vand i krybekælderen.
>
> **Ad. Nødvendigheden af de udførte reparationsarbejder:**
> Jeg er ikke enig i, at den udførte understøbning var nødvendig, idet der ikke er påvist skader eller nærliggende skader på de oven liggende bygning og gulve. Brugbarheden er ikke nedsat, og de skæve gulve er jo bemærket i Tilstandsrapporten.
>
> **Ad. Billeddokumentationen:**
> Jeg fastholder at mine fotos efter omstændighederne viser et realistisk billede af krybekælderens opbygning og stand. Ligeledes har jeg tilføjet en forklarende tekst på hver enkelt fotos. Det er svært at fotografere i en sådan lav krybekælder, som flere steder var mere eller mindre utilgængelig."

I mail af 17/22 2025 til selskabets klageansvarlige har selskabets seniortaksator bl.a. anført:

> "Hermed mine bemærkninger til advokatens indlæg dateret den 7/11 2025. Der er ikke fremkommet nye oplysninger eller påpeget tekniske forhold, som kræver yderligere ekstern byggeteknisk vurdering/bistand.
>
> **Ad. Fundamentets konstruktion og datidens byggeskik**

Som nævnt i mit svar af 19/9 2025 var der i 1960 ingen konstruktive krav til opførelse af sommerhus i dagældende Bygningsreglement. Tit blev sommerhuset på dette tidspunkt bygget af simple materialer, og hvad der kunne skaffes. Herudover ikke yderligere bemærkninger.

Ad. Karakteren af skaderne: Almindelig vedligeholdelse ctr. skade
Der er i Tilstandsrapporten pkt. 7 med rødt hus (kritisk skade), angivet at der er manglende ventilation, når der så samtidigt er oplyst, at der i krybekælderen altid står vand, så vil der ikke ske den krævede ventilation/udtørring af bunden krybekælderen. Derfor er der stor risiko for at blankt vand i bunden af krybekælderen over tid vil medføre at sandbunden opfugtes og sand skylles væk og underminere fundamenterne.

Det er så nødvendigt, at kunden løbende tjekker krybekælderen for om der står blank vand, og om der f.eks. ved kraftigt regnskyl eller en meget våd periode, er sket bortskylning af vand og underminering af fundamenter, idet det jo er en sandbund fundamenterne er bygget på. Dette er en nødvendig vedligeholdelse, som en husejer må påregne, med denne opbygning af kælderen, hvor der jævnligt står blankt vand.

Ad. Dykpumpe som årsagen til underminering
Mit tidligere svar af 19/9 2025 fastholdes, og herudover henvises til mit ovenstående svar."

I mail af 30/12 2025 til selskabets klageansvarlige har selskabets seniortaksator bl.a. anført:

"Hermed mine supplerende kommentarer til advokatens indlæg dat. 05/12 2025.
…
Pkt. 2
Jf. min tidligere taksatorrapport af 7/7 2025 har jeg vurderet følgende:
Kunden har jf. Tilstandsrapporten fået oplyst at krybekælderen ikke er besigtiget af byggesagkyndig, og kunden har fået oplyst i Tilstandsrapporten, at der i flg. sælger, altid er vand i krybekælderen, og at der ikke er tilstrækkelig med ventilation af krybekælderen. Kunden vælger så at få den besigtiget sammen med en tømrer i forbindelse med købet og accepterer at købe sommerhuset, på trods af de nævnte forhold. Kunden accepterer derfor de nævnte forhold vedr. krybekælderen med de risici, som det nu medfører.

Manglende ventilation:
Som anført i mit svar af 25/11 2025 skal det påpeges igen at: Der er i Tilstandsrapporten pkt. 7 med rødt hus (kritisk skade), angivet at der er manglende ventilation, når der så samtidigt er oplyst, at der i krybekælderen altid står vand, så vil der ikke ske den krævede ventilation/udtørring af bunden krybekælderen. Derfor er der stor risiko for at blankt vand i bunden af krybekælderen over tid vil medføre at sandbunden opfugtes og sand skylles væk og underminere fundamenterne. Det er så nødvendigt, at kunden løbende tjekker krybekælderen for om der står blank vand, og om der f.eks. ved kraftigt regnskyl eller en meget våd periode, er sket bortskylning af vand og underminering af fundamenter, idet det jo er en sandbund fundamenterne er bygget på.

Pkt. 3
Som nævnt i mit svar af 25/11 2025 var der i 1960 ingen konstruktive krav til opførelse af sommerhus i dagældende Bygningsreglement. Tit blev sommerhuset på dette tidspunkt bygget af simple materialer, og hvad der kunne skaffes. De udførte konstruktioner i krybekælderen svarer til den byggeskik som var gældende på opførelsestidspunktet, og er ikke en skjult fejl og mangel ud-

over hvad der jo er anført i Tilstandsrapporten, om manglende ventilation, og at der står blank vand i krybekælderen.

Pkt. 4
Inspektionsmulighed: Ejerskifteforsikringen besigtiger ikke ejendomme yderligere men indtegner iht. gældende Tilstandsrapport iht. indtegningsregler. Skjulte forhold/skader betragtes ikke automatisk som en dækningsberettiget skade, når forholdene i krybekælderen helt eller delvist er beskrevet i Tilstandsrapporten. Køber havde jo selv haft en entreprenør til at besigtige krybekælderen i forbindelse med købet, og valgte at købe huset uden yderligere undersøgelser, på trods af at der i krybekælderen jf. købers oplysninger var en del ældre byggeaffald i kælderen, som hindrede en fuldstændig besigtigelse.
…
Pkt. 5
Udgifter til de udførte partielle reparationer af fundamenter i kælderen må betragtes som påregnelige udgifter til udbedring af følgeskader, som kan henføres til de i Tilstandsrapportens anførte forhold vedr. manglende ventilation og opstigende/indtrængende vand fra hhv. terræn og bunden af krybekælderen.

Pkt. 6
Erosion og underminering af fundamentet skyldes, som tidligere anført jf. svar til pkt. 2. Der er i Tilstandsrapporten pkt. 7 med rødt hus (kritisk skade), angivet at der er manglende ventilation, når der så samtidigt er oplyst, at der i krybekælderen altid står vand, så vil der ikke ske den krævede ventilation/udtørring af bunden krybekælderen. Derfor er der stor risiko for at blankt vand i bunden af krybekælderen over tid vil medføre at sandbunden opfugtes og sand skylles væk og underminere fundamenterne. Det er så nødvendigt, at kunden løbende tjekker krybekælderen for om der står blank vand, og om der f.eks. ved kraftigt regnskyl eller en meget våd periode, er sket bortskylning af vand og underminering af fundamenter, idet det jo er en sandbund fundamenterne er bygget på."

I mail af 2/3 2026 til selskabets klageansvarlige har selskabets seniortaksator bl.a. anført:

"Jeg er enig i, at der ikke er fremkommet nye oplysninger, som ændrer på min tidligere vurdering. Hermed mine kommentarer til advokatens afsluttende bemærkninger dat. 12/2 2026:

Kunden var jf. tilstandsrapporten oplyst om, at der som tidligere påpeget, i Tilstandsrapporten pkt. 7 med rødt hus (kritisk skade), angivet, at der er manglende ventilation, når der så samtidigt er oplyst, at der i krybekælderen altid står vand, så vil der ikke ske den krævede ventilation/udtørring af bunden krybekælderen. Herudover anfører den bygningssagkyndige: Krybekælder kunne ikke besigtiges grundet manglende adgang. Dvs. kunden har på baggrund af de foreliggende oplysninger blevet gjort opmærksom på, at krybekælderen bund ikke kunne besigtiges og vurderes, da der jo altid står under vand og derfor kan fundamenter ikke vurderes, og der kan derfor være forhold vedrørende fundering og fundamenter, som ikke kan vurderes.

Det er kundens risiko at købe et sommerhus med en krybekælder, som til tider står med blank vand og ikke er ventileret korrekt, og ej besigtiget af den bygningssagkyndige. Herudover påpeger advokaten netop i pkt. 3, at det var nødvendigt, at *'Forud for begge de besigtigelser, som selskabets sagkyndige har foretaget, har min klient desuden sørget for at pumpe vandet væk netop for at muliggøre en grundig undersøgelse.'*

Dvs. kunden og advokaten er enig i, at for at sikre en grundig undersøgelse af krybekælderen og dens fundamenter, skulle vandet pumpes væk, dvs. de jo netop er oplyst om, at det at der altid

står blank vand i krybekælderen, medfører at forhold i bunden af krybekælderen jo ikke kunne vurderes, og denne risiko har de valgt at acceptere i forbindelse med købet. Skjulte skader er jo skjult pga. at der står blankt vand.

Med hensyn til fundamenter i krybekælderen, så skal det igen påpeges, at der ved opførelsen af sommerhuset i 1960 ikke var nogen byggetekniske krav til sommerhuse, da de ikke var reguleret af et bygningsreglement i 1960."

Nævnet har modtaget foto (udateret) af byggeaffald fra krybekælder. Nævnet har modtaget og delvist gennemlyttet lydfil med optagelse af klagerens telefonsamtale af 18/3 2021 med selskabet.

Det fremgår bl.a. af forsikringsbetingelserne:

"Skade 18.3
Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

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

…

f Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3."

Ankenævnet *for* Forsikring

45. 103556

Nævnet udtaler:

Ejendommen er et fritidshus fra 1960. Sommerhuset er opført på sandbund. Der er krybekælder, og bygningen er funderet med punktfundamenter, randfundamenter og langs- og tværgående stribefundamenter. Tidligere ejer har i 1999-2005 fået opsat træsøjler i krybekælderen til aflastning af nogle af punktfundamenterne/murpillerne, idet nogle af disse var kæntret.

Klageren overtog ejendommen den 15/4 2021 og anmeldte den 20/3 2023, at der var skader og manglede understøtning ved fundamenter. Klageren har indhentet tilbud af 16/6 2023 på udskiftning af træsøjler til beton, udskiftning af opmurede søjler uden vedhæftning i bunden, understøbning af stribefundament, efterisolering af gulve mellem krybekælder og stue/køkken, generelt eftersyn af fundamenter og tilfyldning med sand for plan bund i krybekælder til 150.825 kr. inkl. moms. Klageren har indhentet rapport af 2/8 2023 fra byggesagkyndig. Klageren har fået etableret 4 nye betonsøjler og foretaget understøbning af en del af stribefundamentet. Klageren ønsker dækning for omkostningerne hertil og til de fremtidige, nødvendige reparationer af det øvrige, stærkt medtagne stribefundament for at bringe det i en stabil og sikker stand. Klageren ønsker dækning for udgifter til byggesagkyndig og juridisk bistand.

Selskabet afviste den 7/7 2023 og den 11/1 2024 dækning ved intern taksator. Den 8/5 2024 foretog selskabet taksatorbesigtigelse, hvorefter selskabet den 4/6 2024 fastholdt sit afslag. Efter klagerens klage til nævnet den 8/5 2025 foretog selskabet den 4/7 2025 ny besigtigelse ved seniortaksator/ingeniør. Selskabet har herefter anerkendt at dække udgifterne til de 4 betonsøjler, idet træsøjler placeret direkte i sandet i den våde krybekælder indebærer nærliggende risiko for skade. Selskabet har opfordret klageren til at indsende regning for udført arbejde for opgørelse af en erstatning. Selskabet har tilbudt at dække 1/3 af udgiften til klagerens byggesagkyndige og 2.500 kr. til advokat for én klageskrivelse. Selskabet har afvist, at der er dækningsberettigende skader ved stribefundamentet i krybekælderen, og at den udførte understøbning har været nødvendig.

Klageren har anført, at han opdagede skaderne, da han var i gang med at rydde krybekælderen for efterladt byggeaffald. Ejendommen er ifølge sælger blevet renoveret i 2005/2006 som selv-

byg med fagfolk. Punktfundamenterne er konstrueret korrekt, men stribefundamenterne er fejlkonstruerede. De er blot anbragt oven på sandbunden med 5 cm dybde og er opført af løse mursten og diverse upassende materialer (f.eks. gamle fliser). Dette var ikke byggeskik på opførelsestidspunktet. Det er misvisende at betegne løse mursten og udskyllet sand under fundamentet som et forhold, der hører under almindelig vedligeholdelse. Dele af stribefundamentet er fuldstændigt kollapset og henstår som en bunke murbrokker. Der er store huller under fundamentet, så en voksen mands arm kan føres igennem. Store sektioner af fundamentet "svæver" således uden kontakt til underlaget. Skaden kan ikke udbedres ved at "fylde lidt sand på" eller "lægge nogle løse mursten". Der foreligger en signifikant strukturel skade på fundamentet, der truer bygningens stabilitet. At selskabet negligerer dette, vidner om mangel på sagkundskab eller en bevidst strategi for at underminere kravets alvorlighed. Klageren afviser, at sandet under fundamentet kan være blevet udsuget af en dykpumpe, idet selskabets synspunkt ikke er underbygget af konkrete observationer. Der er ikke installeret en permanent dykpumpe i krybekælderen, og en almindelig husholdningspumpe, som klageren har brugt to gange, er ikke i stand til at pumpe væsentlige mængder sand op. Hvis store mængder sand var blevet pumpet op gennem årene, ville der være et synligt sanddyn ved huset. Den eneste plausible årsag til den betydelige erosion og underminering er den naturlige vandgennemstrømning i den fugtige krybekælder kombineret med den fejlbehæftede, overfladiske konstruktion af stribefundamenterne. Klageren har iværksat udbedring på baggrund af en fagmands (murers) vurdering af, at arbejdet var kritisk for at forebygge yderligere og alvorligere skader på husets konstruktion. Klageren har anført, at taksators billeddokumentation giver et misvisende indtryk af omfanget af skaderne, og at disse fotos ikke kan danne grundlag for en saglig vurdering.

Selskabet har anført, at bygningen er funderet i overensstemmelse med almindelig skik i 1960 og under hensyn til forholdene. Funderingen er sket på sandbund, som betragtes som bæredygtigt grundlag. Bortset fra udskiftning af 3 murpiller, der var kæntret og erstattet med 3 træstolper, har konstruktionerne fungeret siden opførelsen i 1960, dvs. 65 år uden problemer. Fraset kæntrede murpiller, er der ikke nogen aktuel skade eller tegn på mulige skadeforhold i konstruktionerne, som kunne indikere, at funderingen er utilstrækkelig. Der er monteret dykpumpe, som afhjælper bortledning af vand. Selskabet har anført, at de stedvise løse mursten i stri-

befundament skal udbedres som led i den almindelige vedligeholdelse. Ligeledes må der som led i den almindelige vedligeholdelse foretages opfyldning med sand, hvor sandet stedvist ses skyllet væk ved fundamentet. Det er et forventeligt forhold, henset til vandforekomsten i krybekælderen og dykpumpen. Selskabet har anført, at klagerens byggesagkyndiges rapport ikke belyser de anmeldte forhold i ejerskifteforsikringens kontekst og ikke har bidraget til få sagen oplyst, men selskabet er uanset dette indstillet på at dække 1/3 af undersøgelsesudgiften svarende til forhold omkring krybekælder. Selskabet har dækket et arbejdsvederlag på 2.500 kr. klagerens til advokat1 for én klageskrivelse. Selskabet har afvist at dække klagerens udgifter til advokat2, der alene angår sagsførelse ved nævnet, hvor hver part bærer sine egne sagsomkostninger.

Det fremgår af rapport af 2/8 2023 fra klagerens byggesagkyndige, at "Det står i tilstandsrapporten at krybekælderen altid står fuld af vand, dd. er den tør. … I krybekælderen ses fundamenter og understøtninger som ikke er lavet håndværksmæssigt rigtigt fra starten, der er tale om det originale fundament. … Der er i krybekælder en langsgående og en tværgående sokkel som understøtter gulve og vægge, denne sokkel er undermineret og man kan stikke en hånd ind under soklen. … Der er opmurede søjler under bjælkelag, disse søjler er ikke underet rigtigt, det ses således at de synker. … Under spisestuen er flere murstens søjler kollapset og væltet, de er af den tidligere ejer erstattet af træstolper, stolperne står direkte i sand, og et par af træstolperne er lavet af sammensatte stykker træ. … Både den langsgående og den tværgående sokkel er undermineret er lavet af dårlige materialer bla. brudstykker af gl. terasso gulv. … Det vurderes, at gulve i spisestue er ujævne på grund af dårlig understøtning og forkert opklodsning i forbindelse med udskiftning af søjler i krybekælder. Fundament og søjler i krybekælder er lavet af dårlige materialer og viser klart tegn på dårlig 'gør det selv'. Det er en direkte fejl at opstille træ stolper ned i sandet i krybekælderen. Den bærende sokkel på langs under huset er dårlig lavet med de forhåndenværende materialer, og mangler under støbning flere steder. … **Konklusion:** Træ stolper i krybekælder skal udskiftes med beton/murstens søjler, der skal funderes dybt i undergrunden, det samme skal de øvrige betonsøjler. Samtidigt skal gulvet i spisestue rettes op, således, at gulvet er plan. Beton sokkel på langs og på tværs under huset skal understøbes, således at den ikke kan synke sammen. Gulvet i gangen skal rettet på således, at

den overholder gældende regler/tolerancer. 1) Gulvene vil forblive ujævne og det vil udvikle sig mere, da der til tider er vand i krybekælderen, når vandet synker, tager det sand med ned, således at de stolper og sokler der er lagt på sandet bliver undermineret. Et par steder kan man få hånden ind under soklen, fordi sandet er vasket bort. 2) Der vil forsat komme skader, synkende gulve og dermed sandsynligvis også indervægge, der vil synke, der er flere steder opsat træ stolper i stedet for de oprindelige murede søjler, som er væltet, da sandet er vasket bort, træstolperne vil med tiden rådne op, da de ofte står i vand. 3) Som omtalt i 2. vil skaden udvikle sig løbende efterhånden som krybekælderen bliver fyldt med vand og efterfølgende synker, det er fint strandsand, der er underlag i krybekælderen. 4) Når skaden udvikler sig yderligere, vil gulv og eventuelt indervæg synke, og dermed vil underlaget for skabe og køkken være ustabilt".

Det fremgår af mail af 4/6 2024 fra selskabets første taksator til klageren, at "Ca. ½ delen af sommerhuset er med krybekælder, hvor der er adgang fra entre. Der var ca. 40-40 cm vand i krybekælderen ved min besigtigelse, og kunden var ved at pumpe vandet ud. … Min vurdering er at der ikke forelå en skade ved overtagelsen af ejendommen i 2019. Man kan diskutere om det er godt at bruge træsøjler til understøtning, når de står under vand i perioder, men der ses ingen skader på disse træsøjler, eller på søjler af murværk. Bunden i krybekælderen består af sand, og der er områder hvor det trænger til at få fyldt noget på. Dette må dog betragtes som almindelig vedligeholdelse, og det kan ikke udelukkes at noget af denne løse sand bliver suget med ud, når der pumpes vand ud af krybekælderen. Så min vurdering er at vi fastholder tidligere afvisninger".

Det fremgår af seniortaksators rapport af 7/7 2025, at "Ligeledes ses der at stribefundamenter i krybekælderen er udført af mursten, og flere steder er de nederste mursten løse og skredet ud. Underkant af stribefundamenterne er udført ned til sandbunden, og der kunne flere steder graves ind under fundamentet i sandet. Kunden mener, at vandet i bund af krybekælderen undermінerer og skyller en del af sandet væk under fundamenterne. Kunden har fået den langsgående midterste fundament understøbt længere ned fra en side. … Det vurderes, at krybekælderen er mangelfuld ventileret, hvilket dog er korrekt beskrevet med Rødt hus i pkt. 7 i TR. Det er forventeligt, at der i perioder står blank vand i krybekælderen, som skyldes både opstigende

grundfugt gennem sandbunden og indtrængende vand gennem sprækker i soklen flere steder. Når krybekælderen ikke er ventileret, må der forventes opfugtning, og hvis der står blank vand, som i perioder suges op ved hjælp af en dykpumpe, kan der risikere, at der også suges sand væk under stribefundamenterne (undermineres). Nogle af murpillerne er væltet og udskiftet med træstolper inden købet. Anvendelse af træstolper er ikke en korrekt løsning, idet den nederste del af træstolpen i flere perioder vil opfugtets og nedbrydes. Derfor vurderes den af kundens murers udførte løsning med opsætning af 4 betonsøjler at være en god løsning, som kan erstatte træsøjlerne. Herudover har kundens murer udført en ensidig understøbning af det midterste stribefundament, det er ok, men det vurderes ikke at være nødvendigt. Det at fundamenterne i krybekælderen er opmuret direkte på sandbunden i krybekælderen vurderes at være ok, idet sandbunden vurderes at være bæredygtigt niveau. Den udførte opbygning af krybekælderen med murede fundamenter og murpiller vurderes at være i henhold til dagældende byggeskik i 1960. At der så på et tidspunkt er sket en kæntring af nogle af murpillerne, formentlig på grund af, at der står blank vand i perioder, som har undermineret nogle af fundamentspuderne til murpillerne, så de er kæntret. Dette har formentlig medført at etagebjælkelaget derved har sat sig og medført de registrerede skævheder af det ovenliggende trægulv i henholdsvis stue og køkken. At de kæntrede murpiller er blevet erstattet af træstolper, vurderes at være en fejl, og en forkert udførelse pga., at træstolper nedbrydes pga. fugtopstigning i den nederste del. Det er derfor en korrekt løsning at erstatte træstolper med de 4 betonsøjler, som kunden har fået udført. Den udførte understøbning af midterstribefundamentet vurderes ikke at være nødvendigt, da fundamentet jo har fungeret siden 1960, og der er ikke tegn på sætninger, udover det som er sket da nogle murpiller kæntrede. **Afgørelse/vurdering**: Kunden har jf. Tilstandsrapporten fået oplyst, at krybekælderen ikke er besigtiget af byggesagkyndig, og kunden har fået oplyst i Tilstandsrapporten, at der ifølge sælger altid er vand i krybekælderen, og at der ikke er tilstrækkelig med ventilation af krybekælderen. Kunden vælger så at få den besigtiget sammen med en tømrer i forbindelse med købet og accepterer at købe sommerhuset, på trods af de nævnte forhold. Kunden accepterer derfor de nævnte forhold vedr. krybekælderen med de risici, som det nu medfører. Krybekælderen har fungeret siden opførelsen i 1960, dvs. 65 år uden problemer, dog er der sket en udskiftning af 3 murpiller, der var kæntret og erstattet med 3 træstolper. Det er en fejl, at de murede piller blev erstattet med træsøjler, og de

burde være erstattet af betonsøjler eller murpiller i stedet. Dette må betragtes som en fejl, da træsøjlerne er opfugtet og påbegyndt at nedbrydes pga. fugt. Dette er derfor en dækningsberettigende skade, at udskifte de 3 træsøjler med 4 betonsøjler, så denne del bør ankendes, og regning herfor bedes fremsendt til vurdering og fradrag af selvrisiko. Etablering af ventilation er ikke et dækket forhold, da det jo klart er beskrevet i TR, og skal afvises. Opretning af trægulvet og etageadskillelsen over krybekælderen vurderes ikke at være et dækningsberettiget forhold, da de også er beskrevet i TR både i køkken og stue. Gulvet vurderes at have sat sig i forbindelse med, at nogle murpiller er kæntret og erstattet af træstolper. Etageadskillelsen er ikke blevet presset op igen inden understøtningen med træstolper. Men der vurderes ikke at ske yderligere skævheder i gulvet, når der er udført nye betonstolper. De skæve gulve er jo beskrevet i TR, og bør derfor afvises, idet kunden jo har accepteret skævhederne ved købet, og de har ikke udviklet sig yderligere, og brugbarheden er ikke nedsat".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 7, at "Ventilationsriste er afblændede, tilstoppede og/eller mangelfuld. … Antal og placering af ventilationsriste er ikke i overensstemmelse med gældende regler for ventilation af krybekældre, hvilket øger risikoen for trænedbrydning i gulvkonstruktionen over krybekælder". Det fremgår af punkt 8.3 i sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, at "Der står altid vand i krybekælderen. Dele af huset står på stenpiller. Der har altid været vand".

Nævnets flertallet udtaler:

Nævnets flertal bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet var en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade.

Efter en gennemgang af sagen finder flertallet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forelå en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade ved stribefundamenterne i krybekælderen. Flertallet kan ikke pålægge selskabet at yde dækning for skadeudbedring ud over det, som selskabet allerede har tilbudt for punktfundamenterne.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om oprindelige stribefundamenter fra opførelsen af ejendommen i 1960. Klageren har ikke godtgjort, at den oprindelige konstruktion af stribefundamenterne i sig selv nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af pågældende alder, eller at konstruktionen i sig selv indebærer nærliggende risiko for skade.

Flertallet har videre lagt vægt på, at det efter nævnets vurdering heller ikke er godtgjort, at stribefundamenterne på overtagelsestidspunktet var så nedbrudte eller blotlagte, at det statuerer en dækningsberettigende skade på disse.

Flertallet har i den forbindelse lagt vægt på, at selskabets taksator den 4/6 2024 har vurderet, at "Bunden i krybekælderen består af sand, og der er områder hvor det trænger til at få fyldt noget på. Dette må dog betragtes som almindelig vedligeholdelse". Selskabets seniortaksator har den 7/7 2025 vurderet, at "Herudover har kundens murer udført en ensidig understøbning af det midterste stribefundament, det er ok, men det vurderes ikke at være nødvendigt. Det at fundamenterne i krybekælderen er opmuret direkte på sandbunden i krybekælderen vurderes at være ok, idet sandbunden vurderes at være bæredygtigt niveau". Seniortaksator har videre vurderet, at "der er ikke tegn på sætninger, udover det som er sket da nogle murpiller kæntrede".

Flertallet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere af klagerens udgifter til sagkyndig bistand og advokat.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på sagens udfald og forløb, idet klageren alene har opnået dækning for en mindre del af de skadeanmeldte forhold.

Flertallet har også lagt vægt på, at det fremgår af § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at "Ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part". Flertallet må lægge til grund, at klagerens advokat2's arbejde angår førelse af klagesagen ved nævnet.

52. 103556

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

53. 103556

Nævnets mindretal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnets mindretal, at selskabet – ud over de allerede anerkendte udgifter til de 4 støbte punktfundamenter – skal dække udgifterne til den understøbning af stribefundamenter, som klagerens murer har foretaget, idet dette må anses for en del af skaden ved fundamenterne i krybekælderen. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre klagerens erstatning. Mindretallet finder, at klageren ikke har bevist, at der herudover er dækningsberettigende skade vedrørende ejendommens fundamenter.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på, at klagerens byggesagkyndige har vurderet, at stribefundamentet er undermineret, så man kan stikke en hånd ind under soklen. Der mangler understøtning. Stribefundamentet er lavet af dårlige materialer, herunder brudstykker af gammel terrazzo. Klagerens byggesagkyndige vurderer, at soklen skal understøbes, så den ikke kan synke sammen. Selskabets seniortaksator har observeret, at flere steder ved stribefundamenterne er de nederste mursten løse og skredet ud. Underkant af stribefundamenterne er udført ned til sandbunden, og der kunne flere steder graves ind under fundamentet i sandet. Der er efter nævnets vurdering tale om forhold, der opfylder forsikringens skadebegreb, og som må vurderes i det væsentlige at have været til stede på overtagelsestidspunktet.

Mindretallet har videre lagt vægt på, at der ikke i tilstandsrapporten er omtalt skader på ejendommens fundamenter i krybekælderen, hvorfor der ikke er grundlag for at undtage skaden efter forsikringsbetingelsernes punkt 19.a. Udbedring af skader ved fundamentet i krybekælderen kan efter mindretallets opfattelse heller ikke henføres under almindelig vedligeholdelse.

Mindretallet bemærker, at der er tale om udbedringsarbejde, som klageren fik anbefalet af en murer som nødvendigt arbejde for at forebygge væsentlige skader på ejendommen. Klageren tog i forlængelse af tre afvisninger fra selskabet – den 7/7 2023 og den 11/1 2024 ved intern taksator og den 4/6 2024 efter besigtigelse af første taksator – kontakt til en murer, der foretog udbedring med 4 nye betonstolper og understøbning af midterste stribefundament. Dette arbejde var udført, da selskabets seniortaksator efter klagen til nævnet udførte besigtigelse den 4/7 2025 og efterfølgende delvist anerkendte de anmeldte skader ved fundamenterne.

Mindretallet finder efter en samlet vurdering – herunder af sagens forløb og udfald – at selskabet skal dække klagerens udgifter til advokatbistand med i alt 5.000 kr. samt dække klagerens fulde udgifter til byggesagkyndig rapport af 2/8 2023.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på, at klagerens byggesagkyndiges rapport af 2/8 2023 har været med til at oplyse sagen for så vidt angår de dækningsberettigende skader.

Mindretallet har videre lagt vægt på, at 5.000 kr. for advokatarbejde udgør et rimeligt og nødvendigt beløb, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Mindretallet har også lagt vægt på, at det fremgår af § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at "Ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part". Mindretallet må lægge til grund, at klagerens advokat2's arbejde hovedsageligt angår førelse af klagesagen ved nævnet.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

55. 103556

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.

Jørgen Steen Sørensen

formand