

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. maj 2026 blev i sag nr. 103786:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 11/6 2025 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Hermed skal jeg på vegne af forsikringstageren ... (i det følgende benævnt klager) klage over ETU Forsikring (i det følgende benævnt selskabet) afgørelse, idet selskabet har afvist at dække skader i form af sætningsskade, skæve gulve og mangelfuld understøttet fundament under ejerskifteforsikringen.

Sagsfremstilling:

Klager erhvervede ejendommen, beliggende ... den 26. juni 2021, og der blev tegnet ejerskifteforsikring hos selskabet. Købsaftale, salgsoptilling, police med betingelser og tilstandsrapport fremlægges som **bilag 1, 2, 3, 4 og 5**.

Ejendommen er opført i 1850, der løbende har gennemgået omfattende renoveringer gennem tiden.

Klagerne har den 5. juli 2021 til Selskabet anmeldt skader vedrørende:

1. Sætningsskade i spisestuen ud mod gårdhaven
2. Skævt gulv på 1. sal
3. Mangelfuld understøttet fundament i gårdhaven

Husforsikring ...

Klagerne har tegnet husforsikring hos ..., hvor klagerne primo juli 2021 anmelder flere revner i ejendommen, efter klagerne oplever skybrud den 5. juli 2021. [Husforsikringen] besigtiger ejen-

dommen den 12. juli 2021 og udarbejder taksatorrapport. [Husforsikringen] anerkender dækning under udvidet vandskade jf. taksatorrapport fra juli 2021, **bilag 6**.

[Rådgivende ingeniørfirma 1]

Klagerne rekvirerer [rådgivende ingeniørfirma 1] for en vurdering af funderingen under fundament. [Rådgivende ingeniørfirma 1] besigtiger ejendommen den 15. september 2021 og udarbejder rapport af 22. sep. 2021, **bilag 7**.

[Rådgivende ingeniørfirma 1] kan registrere muldet jord med karakter af opfyld, en funderingsdybde af kampesten på ca. 0,85 m og et sandlag midt i fundamentet, der kan give bevægelser i forbindelse med opfugtning og frost.

[Rådgivende ingeniørfirma 1] kan konstatere, at funderingen ved opgravningen ikke er udført til fast bund, hvorved [rådgivende ingeniørfirma 1] vurderer, at fundamentet forsat vil synke. [Rådgivende ingeniørfirma 1] understøtter sin vurdering af revner i facaden, er indikerer at fundamentet mod baggården synker. [Rådgivende ingeniørfirma 1] vurderer yderligere, at det virker som om, at tværfundamenter ved lejlighedsskel er ført til fast bund, og at fundamenterne er tilstrækkeligt funderet og ikke synker. [Rådgivende ingeniørfirma 1] kan konstatere, at facaden er sunket mest på midten mellem naboskel.

[Rådgivende ingeniørfirma 1] vurderer, at den mangelfulde fundering kan afhjælpes, således at fundamentet ikke synker yderligere men at afhjælpningen ikke retter fundamentet op. [Rådgivende ingeniørfirma 1] anbefaler, at understøbningen bør udføres snarest for at stoppe sætningsskaderne og begrænse omfanget af sætningsskader.

[Geoteknisk firma]

Klagerne kontakter [geoteknisk firma] for en vurdering af jordbundsforholdene i forhold til sætningsskader. [Geoteknisk firma] besigtiger ejendommen den 3. marts 2023 og udarbejder rapport af 22. marts 2023, **bilag 8**.

[Geoteknisk firma] kan ikke konstatere vand i boringen men kan konstatere bæredygtigt ler fra ca. 2,6 meter under terræn samt sand og muld til 1,3 meter under terræn. Boringen er afsluttet i ler 3,4 meter under terræn. [Geoteknisk firma] har ikke udført en egentlig dyb geoteknisk maskinboring og tager forbehold for dybereliggende sætningsskader og slappe aflejringer samt grundvandsspejlets beliggenhed. For at få kendskab til den dybereliggende geologi oplyser [geoteknisk firma], at det bør overvejes om der skal laves en dybere supplerende maskinboring.

[Rådgivende ingeniørfirma 2]

Klagerne rekvirerer [rådgivende ingeniørfirma 2] til en vurdering af ejendommens fugt- og sætningsskader. [Rådgivende ingeniørfirma 2] har udarbejdet notat af 27. november 2023, **bilag 9**.

Revnedannelser/sætningsskader

Det er [rådgivende ingeniørfirma 2's] vurdering, at tilstandsrapporten er mangelfuld oplyst eftersom forholdene kun delvist er anmærket med skade nr. 9 med gult hus: *'Murværket har nogle revner mod have, enkelte revner mod vejen og i gavlen. Det kan ikke udelukkes, at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræver løbende vedligeholdelse'*. [Rådgivende ingeniørfirma 2] vurderer, at forholdet burde have været anmærket med et rødt hus.

Det er [rådgivende ingeniørfirma 2's] vurdering, at skadesbeskrivelsen ikke er forkert, men den beskriver ikke alvoren i skaderne samt, at skaderne nederst på murværket/soklen burde have været angivet som et særskilt punkt under 'Beboelse- sokkel' med beskrivelse af de konkrete sætningsskader der kommer nedefra og med et rødt hus om 'kritiske skader' eller et sort hus om 'Mulige skader'.

Derudover vurderer [rådgivende ingeniørfirma 2], at tilstandsrapporten er mangelfuld oplyst i forhold til den ikke-eksisterende sokkel samt at gulvet i stuen er ca. 25-35 cm. laveret placeret end terrænet udenfor. [Rådgivende ingeniørfirma 2] vurderer, at forholdet kan medføre risiko for fugtskader indvendigt i ejendommen samt i murværket og at forholdet burde have været anmærket i tilstandsrapporten.

Det er [rådgivende ingeniørfirma 2's] vurdering, at der kan konstateres markante skader og revnedannelser indvendigt i ejendommen, der indikerer, at der sker en udvikling af sætningerne samt, at der er tale om at ejendommen ikke har 'sat sig'. [Rådgivende ingeniørfirma 2] vurderer, at de konstaterede forhold ikke er almindeligt og forventeligt trods huset alder og stand.

Udvendigt terræn

Yderligere vurderer [rådgivende ingeniørfirma 2], at terrænet med stenbelægninger hæmmer almindelig nedsivning, at der mangler afvanding og, at der er bagfald ind mod huset fra gården.

Tagrende

Det er [rådgivende ingeniørfirma 2's] vurdering, at tagrenderne er underdimensioneret og udformningen besværliggør afvanding, øger fugtbelastning til murværket og påvirker sætningsskaders udvikling i negativ retning.

ETU Forsikring (benævnt ETU)

Klagerne har den 5. juli 2021 anmeldt vandindtrængen i kælderens i forbindelse med skybrud samt forkert fald/fliser i gårdhaven, bagfald på tagrende, forkert hældning på tagrende i gårdhaven, sætningsskade i spisestuen ud mod gårdhaven, skævt gulv på 1. sal og mangelfuld understøttet fundament i gårdhaven. Selskabet har rekvireret [selskabets samarbejdspartner] til besigtigelse af ejendom den 22. juli 2021 og 18. august 2021. [Selskabets samarbejdspartner] har udarbejdet taksatorrapport af 20. august 2021, **bilag 10**.

Den 21. august 2021 fremsender [selskabets samarbejdspartner] deres taksator rapport på vegne af Selskabet med en foreløbig afvisning af sætningsskader, bilag 10. Dog oplyser [selskabets samarbejdspartner], at de anbefaler yderligere undersøgelser før de kan træffe en endelig afgørelse. I forhold til tagfoden afviser [selskabets samarbejdspartner] dækning, idet skadesbegrebet ikke ses at være opfyldt.

Den 21. oktober 2021 fremsender [selskabets samarbejdspartner] deres afgørelse med afvisning på dækning af skaden, **bilag 11**. Afvisningen begrundes med ejendommens alder er fra 1850, at tilstandsrapportens indeholder anmærkninger i skade nr. 9, 11 og 12 omkring forholdene, sælger har i tilstandsrapporten oplyst om større renoveringer og reparationer efter fugtskader i ydervægge samt sætningsrevner i ydermur mod syd, at det fremgår af tilstandsrapportens opmærksomhedspunkter at kampestensfundamenter (sylsten) normalt ikke er ført til frosthfri dybde hvorved der forekommer sætninger af sokkel, at forholdene kan opstå ved forandringer i grundvandsniveauet eller i forbindelse med meget omskiftelige vejrforhold, at det fremgår af dingeo.dk at

huset er funderet på moræner hvilket medfører, at ler i jorden skrumper og udvider sig i forhold til fugtforholdene, at der er tale om et område hvor stigende grundvandsstand kan være en udfordring og, at klagerne inden købet havde kendskab til, at der som følge af husets alder og konstruktion var sætninger, der måske endda var aktive.

Klagerne klager den 26. oktober 2021 over afgørelsen, **bilag 12**.

Den 16. december 2021 fastholder Selskabet deres afvisning, **bilag 13**.

Dog tilbyder Selskabet at afholde udgiften til regulering af terrænet i forbindelse med, at klagerne alligevel skal have udbedret det i forvejen opgravede jord ved drænet/brønden. Selskabet tilbyder dækning af merudgiften til jordregulering derudover som Selskabet går ind i, hvis udgiften overstiger mindstegrænsen svarende til klagernes selvrisko på kr. 5.100. Selskabet efterspørger et vederlagsfrit specificeret tilbud eksklusive den eksisterende opgravningsareal, der skal reguleres/tildækkes. Selskabet specificerer dette i mail af 12. oktober 2022. Korrespondance mellem klagerne og Selskabet 3. juni 2022 til 10. oktober 2022 fremgår af **bilag 14**.

Klagersnes forsikringsrådgiver ... har en telefonisk korrespondance med Selskabet, hvorefter [forsikringsrådgiver] i mail af **14. januar 2022** til klagerne oplyser: '*I forhold til eventuelle fremtidige sætninger, som forsikringsselskabet ikke mener vil ske, har jeg fået dem til at ophæve forældelsesreglerne indtil de næste 5 år. Dette betyder, at hvis der sker en udvikling i sætninger og skader på ejendommen, kan vi komme til forsikringsselskabet og bede dm behandle sagen igen.*', **bilag 15**. På baggrund heraf fremsender klagerne igen en klage til Selskabet den 20. juni 2024, **bilag 16**. Selskabet fastholder afvisningen den 22. oktober 2024, **bilag 17**.

ANBRINGENDER

Klagerne er indforståede med tilstandsrapporten ses at indeholde anmærkninger om skader i skade nr. 9, nr. 11 og nr. 12 på handelstidspunktet. Derudover er klagerne bekendt med sælgers oplysninger i tilstandsrapporten side 16-20 i forhold til punkt 5.1-5.3 og punkt 6.1-6.3 samt punkt 9.1. Disse forhold gør klagerne ikke krav på dækning af.

Klagerne gør gældende, at skade nr. 9 og nr. 11 og 12 er klart forkert beskrevet jf. betingelsernes punkt 4.1. Forholdene burde have været anmærket med en farvekarakter/farvebeskrivelse, der er mere alvorlig, end hvad der er oplyst i tilstandsrapporten herunder et rødt eller sort hus. Dette begrundes med, at forholdene omkring taget, sætningsrevnerne og skæve gulve burde have givet den beskikkede bygningssagkyndige nogle advarselstegn om, at der er tale om/kan være tale om yderligere udvikling grundet de konstaterede skader, hvor der er sket skade på andre bygningsdele.

Klagerne gør gældende, at tilstandsrapporten er mangelfuld udarbejdet i forhold til de skader, der ikke er anmærket og som fremgår af [rådgivende ingeniørfirma 2's] rapport, bilag 9, samt at de konstaterede forhold ikke er almindeligt og forventeligt trods husets alder og stand samt løbende renovering gennem tiden.

Klagerne har netop med de tekniske rapporter fra [rådgivende ingeniørfirma 1], [geoteknisk firma] og [rådgivende ingeniørfirma 2], bilag 7-9, sandsynliggjort og påvist, at der foreligger en dækningsberettiget skade, der har været tilstede på overtagelsestidspunktet, eftersom klagerne ikke har foretaget ændringer af forholdene i deres ejertid, og idet der forsat sker udvikling af revner og

sætninger i ejendommen, der ikke er af sædvanlig karakter for lignende ejendomme af samme alder og stand.

Klagerne gør gældende, at der er skader i form af revner, sætninger og skævheder som er dækningsberettiget under den indtegnede ejerskifteforsikrings basisdækning med henvisning til det almindelige skadesbegreb i ejerskifteforsikringens forstand henset til at skaderne forsat er i udvikling som følge af mangelfuld fundering.

Skadesbegrebet i ejerskifteforsikringens forstand er opfyldt, idet de konstaterede forhold nedsætter husets værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der er ingen forbehold på policen der relaterer sig til klagepunkterne.

Det gøres gældende, at hullet i jorden efter destruktivt indgreb kan kræves dækket af Selskabet i form af en reparation, såfremt Ankenævnet kommer frem til, at der er tale om en dækningsberettiget skade i form af mangelfuld fundering og/eller understøbning.

Selskabet har i telefonisk drøftelse med klagerne forsikringsrådgiver ... den 14. januar 2022, oplyst at klagerne de næste 5 år kan rette henvendelse til Selskabet, såfremt der sker udvikling i sætninger og skader på ejendommen svarende til 13. januar 2027, bilag 15.

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at de anmærkede og konstaterede forhold fortsat, er i udvikling eller at disse bør undersøges nærmere. Der er uoverensstemmelse med de faktiske forhold og tilstandsrapporten.

Klagerne har med rapporterne og de tekniske udtalelser sandsynliggjort, at der er tale om helt usædvanlige forhold for en ejendom fra 1850, der løbende har gennemgået en renovering gennem tiden, der adskiller sig væsentligt fra tilsvarende ejendomme.

Det gøres gældende, at de konstaterede forhold har været til stede på overtagelsestidspunktet. Klagerne ønsker, at Selskabet anerkender sætningsskader, revner og skævheder der går ud over hvad der fremgår af tilstandsrapporten, at der er tale om en mangelfuld fundering, at forholdene er i udvikling og udgør en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hvis Ankenævnet måtte finde, at der foreligger dækningsberettigede skader, der skal udbedres, ønskes tillige udgifter til teknisk bistand og advokatbistand forud for klagesagen dækket, jf. Ankenævnets praksis herom, idet selskabet uberettiget har afvist at anerkende skaderne, og det har været nødvendigt for klagerne at søge teknisk og juridisk bistand jf. FAL § 32, stk. 3."

Selskabet har den 15/7 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysning om den forsikret ejendom og ejerskifteforsikringen.

Ejendommen er opført i 1850 efter gængs byggeskik.

Klager overtager ejendommen den 26. juni 2021.

Klager har købt en 10-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police ... med betingelserne EJE-01. Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 26. juni 2021.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 05. juli 2021:

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket

Kælder

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Det havde regnet meget. Der var meget vand i gårdhaven. En times tid senere kommer vi tilfældigvis ned i kælderen og opdager, at der flyder/løber vand gennem muren flere steder. Kælderen er ca. under den halvdel af huset, som vender ud mod gaden. Vandet flyder/løber gennem muren, som er midt under/i huset mod gårdhaven. Der ligger vand på gulvet. Det er løbet hen til et par af de store stolper, som støtter huset. Der ligger også lidt vand længere henne ved en 'faldstamme' vistnok fra toiletet i stueplan? Vi tager billeder og skynder os at begynder at tørre vandet op. Det bliver ved med at løbe vand igennem muren. Vi lægger håndklæder ud for at stoppe/tage vandet, så det ikke løber længere ud i kælderen og sådan fortsætter vi i noget tid. Jeg ringer til mit forsikringsselskab [husforsikring], og de kontakter ... skadeservice i ..., som senere kommer ud med en affugter, som vi har stående der nu. Jeg modtager senere en mail fra [husforsikringen], hvori der står, at jeg også skal anmelde til det min ejerskifteforsikring.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ...

Den beskikkede bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten følgende anmærkninger med relation til klagepunkterne.

...

Rammerne for Ankenævnet

Ejerskifteforsikringens dækning, herunder skadebegrebet følger af selskabets forsikringsbetingelser (fremlagte af klager som bilag 4)

De centrale elementer i skadebegrebet følger af punkt 3.1 og 3.2 i betingelser:

...

og punkt 4 i betingelserne indeholder dækningsundtagelser, som der henvises til.

Efter almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige grundprincipper påhviler det klager som forsikringstager og kravstiller at bevise, at anmeldte forhold opfylder forsikringens skadesdefinition og i øvrigt udgør en dækningsberettiget skade.

Uenighed

Parterne er uenige om, hvorvidt der foreligger dækningsberettiget skade(r) på enten forsikringens basis dækning eller forsikringens udvidet dækning.

Parterne er desuden uenige om, hvorvidt der foreligger en aftale om suspension af forældelsesfristen.

Sagsfremstilling

Der er enighed om, at klager ikke har krav på dækning af forhold, der fremgår af tilstandsrapporten, herunder også sælgeroplysninger.

Selskabet er ikke enig i, at tilstandsrapportens anmærkninger 9, 11 og 12 er klart forkert beskrevet, bl.a. med henvisning til at sætninger er normalt forekommende ved bygninger med kampstensfundament.

Anmeldte forhold anses for almindeligt og forventeligt henset til husets alder og konstruktion efter gængs byggeskik i 1850. Den løbende renovering af huset gennem tiden har ikke ændret ved husets oprindelige konstruktion med kampstensfundament.

Klagebehandling i andet ankenævn

Af klageskemaet fremgår, at klagen er under behandling i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige må anses for at være mere kompetence til vurdering af, hvorfor den beskikkede bygningssagkyndige har begået fejl i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten, herunder om beskrivelse af tilstandsrapportens anmærkninger 9, 11 og 12 er fejlbehæftet.

Klager **opfordres** derfor til at tiltræde at sagen sættes i bero på afgørelse fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Suspensionsaftale

Selskabet bestrider, at der er indgået en mundtlig suspensionsaftale af forældelsesfristen, som anført af klager med henvisning til bilag 14.

En suspensionsaftale af forældelsesfristen vil altid foreligge på skrift.

Klager har bevisbyrden for, at der er indgået en mundtlig aftale om suspension af forældelsesfristen, som anført af klagers tidligere rådgiver jfr. bilag 15.

Allerede fordi der ikke er indgået en aftale om suspension af forældelsesfristen, er forsikringstagers krav på eventuel forsikringsydelse forældet ved indgivelse af sagen til Ankenævnet.

Advokatomkostninger

Efter gældende retstilstand kan klager kræve sine udgifter til advokatbistand dækket af selskabet, hvis disse afholdte udgifter efter en konkret vurdering ud fra kravets omfang og beskaffenhed kan anses for at have været rimelige og nødvendige.

Det kan ikke anses for at være en rimelig og nødvendig udgift, at klager vælger at lade advokaten på ny gøre indsigelse i forhold til et forhold anmeldt 05. juli 2021, hvor der foreligger afgørelse af 20. august 2021, afgørelse af 26. oktober 2021 og 16. december 2021.

Det kan ikke anses for at være rimelig og nødvendig udgift, at klager vælger at lade advokaten indsende skadeanmeldelse, og in forbindelse med skadebehandlingen fungerer som klagers repræsentant.

Klager **opfordres** til at dokumentere afholdte advokatombudsninger samt at fremlægge den ordrebekræftelse, klager ifølge god advokatskik skal have modtaget.

Udgift til teknisk bistand

Selskabet henviser til, at der af punkt 3.3.3 i betingelserne fremgår, at udgifter til teknisk bistand ved dækningsberettigende skade kun dækkes efter forudgående aftale med selskabet. Allerede derfor kan selskabet ikke pålægges at dække klagers udgifter til teknisk bistand.

Ud over en dækningsberettigende skade er det alene rimelige og nødvendige udgifter, som selskabet efter forudgående aftale dækker. Det er selskabets opfattelse, at det ikke er tale om rimelige og nødvendige udgifter, bl.a. med henvisning til at den tekniske bistand formentlig udgør en del af den igangværende klagesag i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

For god orden skyld **opfordres** klager til at fremlægge dokumentation for de afholdte udgifter.

Opfordring

Klager opfordres til at rette krav mod den bygningssagkyndige, herunder indgive klage til Disciplinær- og klagenævn for Beskikkede Bygningssagkyndige pga. de anførte fejl og mangler begået af den beskikkede bygningssagkyndige i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten.

Selskabet er indstillet på, at nærværende sag sættes i bero, mens sagen behandles af Disciplinær- og klagenævn for Beskikkede Bygningssagkyndige"

Klageren har i brev af 24/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fastholder, at der er indgået en mundtlig aftale med ETU om, at ETU vil ophæve forældelsesreglerne de næste 5 år jf. korrespondancen af 14. januar 2022 jf. bilag 15.

Dette begrundes med, at idet [forsikringsrådgiver] skriftligt oplyser dette til mig, så må det med overvejende sandsynlighed have formodningen med sig, at det er korrekt. Jeg gør også tydeligt opmærksom herpå til ETU i mail af 21. september 2022, jf. bilag 14, og ETU afviser ikke efterfølgende dette på noget tidspunkt. Jeg lægger derfor til grund at dette er korrekt aftalt med [forsikringsrådgiver]. Desuden må dette ligeledes fortolkes som en stiltiende accept fra ETUs side.

Til orientering har jeg allerede indbragt en klage til Ankenævnet for beskikkede bygningssagkyndige over den beskikkede bygningssagkyndiges mangelfulde udarbejdede tilstandsrapport. Såfremt Ankenævnet finder det relevant for sagen, så er jeg indstillet på at stille denne klage i Ankenævnet i bero, indtil der foreligger en afgørelse i Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Jeg fremsender hermed alle faktura for teknisk og juridisk bistand samt anerkendelsesbrev fra vores advokat, idet ETU opfordrede mig hertil."

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

"Suspensionsaftale

Det er klager, der har bevisbyrden for at der skulle være indgået en mundtlig suspensionsaftale med ejerskifteforsikringen.

Som bevis for at der er indgået en suspensionsaftalen henviser klager til en mail af 14. januar 2022 fra klagers rådgiver (bilag 15), hvor klagers rådgiver skriftligt oplyser klager om, at rådgiveren har fået selskabet til at ophæve forældelsesreglerne indtil de næste 5 år.

At klagers rådgiver skriftligt oplyser klager om, at rådgiver mener at have indgået en suspensionsaftale, kan ikke tillægges nogen bevisværdi.

Desuden henviser klager til, at klager i mail af 21. september 2022 (bilag 14) til selskabet gør opmærksom på, at der skulle være indgået en mundtlig suspensionsaftale, og at selskabet ikke efterfølgende har afvist at en sådan aftale skulle være indgået, hvorfor der skulle foreligge en stiltiende accept fra selskabets side.

I mail af 21. september 2022 skriver klager (uddrag af bilag 14)

Samtidig oplyser [forsikringsrådgiver] os i telefonen om at I, hvis sætningsskaden sætter sig endnu mere inden for de næste 5 år, vil I betale for, at vi får lavet sætningsskaden. Det kan jeg dog ikke læse mig til nogen steder?

Af selskabets svarmail af 12. oktober 2022 afviser selskabet at kommentere herpå og henviser klager til sin rådgiver jfr. nedenstående (uddrag af bilag 14)

Hvad [forsikringsrådgiver] og I drøfter sammen er en sag mellem jer. Her må jeg henvise dig til at kontakte [forsikringsrådgiver] om det. Det kan vi ikke gå ind i.

Selskabet afviser, at der skulle foreligge en stiltiende accept.

Faktum er, at en aftale om suspension af forældelsesfrist ikke foreligger på skrift, hvilket klager uden tvivl er opmærksom på, men anmoder alligevel ikke om at få en skriftlig bekræftelse på, at der skulle foreligge en sådan suspensionsaftale.

Sætningsskader

Det er tale om en ejendom opført i 1850 efter gængs byggeskik og inden købet bliver klager i tilstandsrapporten gjort bekendt med, at sætninger kan forekomme:

Kampesten / syldsten

Kampestensfundamenter (syldsten) er normalt ikke ført til frostfri dybde, hvorfor der forekommer normale sætninger af soklen. Det sker, fordi jorden udvider sig, når det fryser, og når det tøer sætter jorden sig igen. Disse bevægelser kan også opstå, hvis der sker forandringer i grundvandsniveauet, eller i forbindelse med meget omskiftelige vejrforhold, med lange tørre eller fugtige perioder. Foran kampestenene ligger der normalt en stenbelægning med fald væk fra bygningen, som medvirker til at fugt holdes væk fra bygningen.

Allerede derfor ville selskabet ikke indgå en aftale om suspension af forældelsesfristen i forhold til sætninger, eftersom sætninger efter datidens byggeskik er normalt forekommende og derfor forventelige.

Sammenfattende

Selskabet afviser fortsat, at der er indgået nogen aftale om suspension af forældelsesfristen – såvel skriftligt som mundtligt."

Sekretariatet har den 11/11 2025 bedt klageren om at fremlægge skønserklæringen og afgørelsen fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige. Klageren har i brev af 22/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagepunkt 1. Indvendige revner i overgang mellem vægge og lofter

Kommentar til skønserklæring

3-5 mm revner mellem stueloft og stuevæg, fotograferet 3. juni 2021, en uge efter overtagelse af ejendommen, men før skybrud den 5. juli.

...

Udsnit af stuevæg fra salgsoptillingen februar 2021. Trods uklart og forstørret foto ses revner ml væg og loft.

Vi vurderer det meget sandsynligt, at revnerne har været synlige ved udarbejdelse af tilstandsrapport 12. februar 2021!

...

Revner mellem stueloft og stuevæg ved havedøren, 3. juni 2021, dvs. en uge efter overtagelse af ejendommen, men før skybrud 5. juli.

...

Revner i hjørnet ml ydervæg og stue ind imod toilet, 3. juni 2021, en uge efter overtagelse af ejendommen, men før skybrud.

Nederst ses den skrårevne som korresponderer helt med revnen i toiletvæggen mod stuen.

...

Fotos af toiletvæg ml toilet og stue, 5. november 2025.

De skrå revner som også ses i stuen korresponderer tydeligt med revnerne i stuen og er gennemgående. Der ses tydeligt ældre reparationer langs revnerne. Disse reparationer har også været der ved synsrapportens udfærdigelse, og burde have haft BS' opmærksomhed.

[Skønsmanden] skriver, at KL oplyste, at revnerne var pludselig opståede. Dette er ikke korrekt: Revnerne er langsomt blevet længere, men de sidste 10-20 cm er gået hurtigt. En enkelt revne var der allerede ved overtagelse. Malingen holder kun et vist stykke tid, og så brister den (og det går så hurtigt).

...

Klagepunkt 2: Revner i ydervægge forkert markeret

Foto af væg ud mod gårdhave. Sætningsrevne ses tydeligt og er over 3 m lang, ikke omkring 2 m som [skønsmanden] skriver. Foto 5. nov. 2025

...

Sætningsrevne (og reparationer foretaget før ejendomsovertagelse nederst t.h.) Foto 5. nov. 2025

...

Sætningsrevne under vinduer mod gårdhave. [Skønsmanden] skriver to gange vinduet, men der er altså hele to vinduer i stuevæggen imod gårdhaven.

...

Sætningsrevnen fortsætter i alt mindst 3 m under vinduer mod gårdhave. Foto 5. nov. 2025

Bemærk nedløbsrørets nederste zinkafslutning, som ved opsætning har flugtet gårdhaven. Det orange plastrør viser gårdhavens sammenfald langs muren siden røret blev sat op.

Dette forhold var også tilstede ved tilstandsrapportens udarbejdelse, jfr. Salgsopstillingen (se nedenstående foto)

...

Billede fra salgsopstilling, februar 2021.

Bemærk det orange plastrør nedenfor zinkafslutningen af afløbsrøret for tagrenden. Højden af plastrøret viser, hvor meget gårdhaven har sat sig op ad muren allerede ved udarbejdelse af tilstandsrapport. Dette bemærkes ikke af hverken BS eller [skønsmanden].

...

Foto 11. juli 2021 Viser knæk i taget og i gesims, - alt sammen tegn på langvarig sætning. Ikke bemærket/kommenteret af BS og [skønsmanden].

Tagrenden var ved overtagelse tilsvarende knækket (lunke på midten) og den har vi efterfølgende forsøgt at rette op, så der nu ikke mere er bagfald på tagrenden.

[Skønsmanden] bemærkede ved synsforretningen, at skråvinduet på 1. sal ud mod gårdhaven var meget skævt. Dette er korrekt og en klar indikation på sætningsskade. Tilsvarende mht. det skæve gulv ud imod gårdhaven.

...

Vedr. ad 2 Konklusion:

Det er fortsat vores vurdering, at revnerne i ydervæggen burde have udløst en RØD farvemarkering, da der er tale om en kritisk skade, som allerede har medført eller vil medføre alvorlige skader på kort sigt. Alternativt en SORT markering, som dog markere, at BS ikke kunne fastlægge forholdene ved hans visuelle gennemgang.

Med deres lange bygningstekniske erfaring burde både BS og [skønsmanden] havde kunne aflæse de allerede i febr. 2021 visuelle revner i inder- og ydervægge, bagfaldet mod muren i gårdhaven og tagets, gesimsens og tagrendens lunke/V-form som en klar indikation på såvel tidligere og igangværende sætningsskade. Dette uanset tidl. ejers forsøg på at dække skaderne.

At der ikke er fotodokumentation i tilstandsrapporten (eller den virtuelle tilstandsrapport) af muren ind imod ejendommen set fra gårdhaven under vinduerne er uheldigt qua ovennævnte. [Skønsmanden] vurderer, at revner i vægge og murkonstruktion har 'udviklet sig i ukendt omfang' siden BS besigtigelse frem til nu. Dette mener vi ikke er retvisende. Der er tale om en kritisk skade, som blev synlig for os allerede 8 dage efter overtagelse af ejendomme, da vi fik vand i kælderen, vand under stuegulvet og efterfølgende udbredt revnedannelse. [Skønsmanden] vurderer

ved overslag udbedringsudgifter til kr. 415.000 (inkl. moms). Vi har indhentet flere tilbud og realistisk bud lyder på omkring kr. 600.000 +

I tilstandsrapporten under Beboelse – Ydervægge. Nr. 9, vælger BS gult hus, hvilket vi som overfor beskrevet ikke er enig i. *'Skade: Murværket har nogle revner mod have, enkelte revner mod vejen og i gavlen. Risiko: det kan ikke udelukkes, at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse'*. Her mener vi, at BS nedtoner alvorligheden i gult hus-vurderingen. Der er ikke tale om forhold, som kan klares med løbende vedligeholdelse.

Ad 3. Skader nederst på sokkel burde have været angivet separat ... med rød eller sort farvemarkering

[Skønsmanden] noterer, at tilbygningen *'angiveligt er opført 1850 og kan derfor være funderet med hårdtbrændte mursten eller eventuelt helt eller delvist støbt'*. Førstnævnte er korrekt men funderingen er forkert. Funderingen blev klarlagt i efteråret 2021 ved [rådgivende ingeniørfirma 1] efter udgravning ved Muremester ... efter ejerskifteforsikringen ETU/[selskabets samarbejdspartner] anbefaling. Funderingen er store kampesten (syldsten) uden direkte kontakt med muren ovenfor. Kampestenene er lagt i tørv og der er 2,7 m til fast undergrund.

Vi mener derfor fortsat, at skader nederst på sokkel burde have været angivet separat med rød eller sort farvemarkering. Netop fordi, at der ikke ses (eller er) en sokkel! Almindelige sætningsskader og revnedannelser er almindeligt forventeligt for huse af denne alder og stand, men ikke alvorlige sætningsskader, som skulle burde have været angivet i tilstandsrapporten. Og særligt, da der ikke ses en sokkel. Dette alvorlige forhold burde have skærpet den byggesagkyndiges opmærksomhed. Derfor havde rød eller sort farvemarkering været korrekt, og givet os købere en chance for at få forholdene undersøgt nærmere inden køb. Vi mener derfor, at den beskikkede byggesagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.

Ad 4: Stueguldd ligger 25-35 cm under terræn

Vi er enig i [skønsmandens] vurdering

Ad 5: Terræn har bagfald og mangler mulighed for afvanding

Vi er enige i [skønsmandens] vurdering

Ad 6: Tagrender er underdimensionerede ...

Den eksisterende tagrende er underdimensioneret i forhold til, hvad der nu rådes til vedr. tagrender. Det er imidlertid den skade, som tagrenden havde ved overtagelse, som er et problem, som BS (og senere [skønsmanden]) ikke forholder sig til eller notere. Nemlig at den har og havde en lunke midtpå og bagfald, så regnvand løb over kanten midt på tagrenden og ned foran vinduerne. Alt sammen pga sætningsskade!"

Sekretariatet har den 5/1 2026 bedt selskabet om yderligere oplysninger. Selskabets eksterne advokat har i brev af 27/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"1. Ankenævnets forespørgsel af 5. januar 2026

Der ses desværre ikke at foreligge en *'genbesigtigelsesrapport/notater eller fotos'* på skadesagen fra en yderligere besigtigelse i tidsmæssig sammenhæng med den fremlagte besigtigelsesrapport af 20. august 2021 (bilag 10).

Bemærkninger vedrørende afgørelsen fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings-sag-kyndige ses nedenfor (pkt. 3).

2. Forældelse

De anmeldte problemstillinger ses at være grundigt og kompetent udredt af den eksterne taksator, [selskabets samarbejdspartner], (bilag 10), og der er med afsæt i denne taksatorrapport afvist dækning den 21. oktober 2021 (bilag 11). Dækningsafvisningen er siden opretholdt den 16. december 2021 (bilag 13) og den 22. oktober 2024 (bilag 17).

Senest per fremkomsten af bilag 10 den 20. august 2021 har den rådgiverassisterede klager ... (herefter 'Klager') haft en sådan viden, eller burde viden, om et krav mod ETU, at den almindelige 3-årige forældelsesfrist var aktiveret, jf. bl.a. TBB 2017.538 V.

Forældelse var derfor indtrådt den 11. juni 2025, da klage blev indgivet til Ankenævnet, idet forældelse ikke forinden var afbrudt eller suspenderet.

Det bemærkes i den sammenhæng, for alle tilfældes skyld, at ETU's afgrænsede og betingede dækningstilsagn af 16. december 2021 (bilag 13, side 4/5) vedrørende eventuel merudgift til jordregulering ud over selvriskosummen ikke afstedkommer en relevant tillægsfrist ift. denne sags klagepunkter 1-3, jf. klagen af 11. juni 2015, side 1/8, samt at gentagende klager til ETU, der alene har afstedkommet en fastholdelse af den oprindelige afvisning ikke kan aktivere en ny tillægsfrist.

Der henvises til forældelseslovens almindelige regler, forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, og retspraksis i henhold hertil.

3. Ejerskifteskade

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings-sagkyndige (herefter 'Disciplinærnævnet') har den 8. december 2025, med afsæt i forudgående skønserklæring af 23. oktober 2025 fra skønsmænd ..., truffet afgørelse om, at den bygnings-sagkyndige ikke er erstatningsansvarlig. Akterne er uploadet til portalen uden nummerering/litrering.

ETU noterer sig, at Disciplinærnævnet ift. deres klagepunkt 1 lægger til grund, at skaderne er opstået i Klagers ejertid, (og altså ikke forud for forsikringsaftalens indgåelse). Dernæst bemærkes ift. Disciplinærnævnets klagepunkt 2, at dette alt i alt ses at være retvisende beskrevet i tilstandsrapporten (bilag 5). Disse 2 klagepunkter er sammenfaldende med ankenævnsagens klagepunkt 1, og såfremt Ankenævnet deler Disciplinærnævnets opfattelse, da afskæres Klager fra forsikringsdækning hos ETU.

Ankenævnsagens klagepunkt 2 ses ikke at være behandlet ifm. Disciplinærnævnets sag.

Disciplinærnævnets klagepunkter 1-2 og 3-4 er sammenfaldende med ankenævnsagens klagepunkt 3, og ETU henviser til betragtninger ovenfor, samt at Disciplinærnævnet ift. deres forhold 3-4 fremhæver, at *'der ikke er synlige indikationer på fugtrelaterede skader i den indvendige væg 4½ år efter den bygnings-sagkyndiges besigtigelse'*. Også disse omstændigheder taler imod en forsikringsafdækning hos ETU.

3.1. Ankenævnspraksis

Sager om revner i murværk, fundamenter og/eller tilstødende konstruktioner som følge af – efter nutidens standarder – ikke optimale funderingsforhold og disse forholds forsikringsafdækning under en ejerskifteforsikring, udgør en typesag indenfor retsområdet, og selskaberne har indrettet deres skadebehandling bl.a. efter Ankenævnets praksis.

Blandt ankenævnets principielle kendelser ('P.K.-kendelser') henvises til 70.911, hvor et dårligt funderet hus fra 1944 slog revner, men *'såfremt der ikke foretages tillægslast på bygningen, kan der med den nuværende fundering forekomme en restsætning i størrelsesordenen 2,5 cm ifølge ...'*, jf. præmisserne. En sådan skade opfyldte ikke skadedefinitionen, herunder væsentlighedskriteriet. [Min understregning.]

Derudover henvises til 89.419 om en dårligt funderet ejendom fra 1965, der var efterfunderet ca. 1982, og hvor sikrede krævede udbedring af skæve vinduer og lofter samt deformationer/spændninger i spærkonstruktionen. Ankenævnet tiltrådte selskabets afvisning, idet man udtalte følgende: *'Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det ikke er bevist, at der er sætningsfølger, der har væsentlig, konstruktiv betydning for ejendommen. Nævnet har også lagt vægt på det oplyste om skævhedernes omfang og visuelle betydning. Nævnet finder, at det ikke er bevist, at de anmeldte skævheder ved facade, tagkonstruktion eller lofter nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.'* [Min understregning.]

4. Ankenævnsagens videre gang

ETU forventer at Ankenævnet afgør sagen på det foreliggende grundlag."

Klagerens advokat har i brev af 7/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Påstand

Det gøres gældende, at klagers krav mod Selskabet ikke er forældet, hverken efter forældelsesloven eller efter forsikringsaftaleloven (FAL) § 29, stk. 5.

Forældelsesindsigelsen bør derfor tilsidesættes.

Faktisk baggrund i hovedtræk (kort tidslinje)

Klagen vedrører sætningsskader på ejendommen ..., der blev erhvervet ved købsaftale underskrevet i 2021, med overtagelse den 1. juli 2021.

Skaderne blev anmeldt til Selskabet i juli 2021, og Selskabet traf efterfølgende afgørelser i 2021, herunder afgørelse af 21. oktober 2021 (bilag 11) og 16. december 2021 (bilag 13), hvor Selskabet i hovedsagen afviste dækning med visse modifikationer.

Efterfølgende blev der udarbejdet en række tekniske rapporter, herunder:

- Teknisk notat af ingeniør [rådgivende ingeniørfirma 1], 22. september 2021 (bilag 7)
- Geoteknisk rapport fra [geoteknisk firma], 22. marts 2023 (bilag 8)
- Rapport af 27. november 2023 fra ing. [rådgivende ingeniørfirma 2] (bilag 9)

som samlet dokumenterer, at der foreligger alvorlige og atypiske funderings- og sætningsproblemer.

På baggrund af de nye tekniske oplysninger indgav klager ny klage til Selskabet den 20. juni 2024 (bilag 16), og Selskabet traf derefter en ny, skriftlig og begrundet afgørelse den 22. oktober 2024 (bilag 17), hvori afvisningen blev fastholdt, og klager blev henvist til Ankenævnet.

Klagen til Ankenævnet er dateret 11. juni 2025.

Retligt udgangspunkt

Forældelsesvurderingen beror på:

1. Forældelsesloven, navnlig § 3, stk. 1–2, om den 3-årige subjektive frist, der løber fra det tidspunkt, hvor fordringshaveren 'fik eller burde have fået' kendskab til kravet og den ansvarlige.
2. FAL § 29, stk. 5, som fastslår, at krav mod forsikringsselskabet **tidligst** forældes 1 år efter, at forsikringstageren har modtaget selskabets skriftlige og begrundede afvisning af kravet.

Som det fremgår af selskabets eget svarskrift til Ankenævnet og brevet af 27. januar 2026, er Selskabet også enig i, at disse regler finder anvendelse, men selskabet anfører, at fristerne er udløbet.

Om tidspunktet for klagers fornødne kendskab (forældelseslovens § 3, stk. 2)

Selskabet gør gældende, at klager allerede i 2021 – senest ved [selskabets samarbejdspartner]-rapporten (bilag 10) og den efterfølgende afgørelse i oktober/december 2021 – havde eller burde have haft den fornødne viden om et muligt krav, hvorfor en 3-årig frist skulle være udløbet senest i 2024/2025.

Dette bestrides.

Forældelseslovens § 3, stk. 2, forudsætter, at kreditor/klagerne har 'fornødent kendskab' til både kravet og den ansvarlige. Det kræver mere end blot en mistanke om, at der 'er noget galt'. Klagerens viden skal være så konkret, at det er rimeligt at forvente, at klagerne indleder et forsikringskrav.

I nærværende sag gør klagerne gældende, at:

- De tidlige oplysninger i 2021, herunder [selskabets samarbejdspartner]-rapporten og de indledende afgørelser, **ikke** gav klager det fornødne tekniske grundlag for at forstå, at der var tale om en atypisk og særligt alvorlig funderingsskade, som indebar betydelige udbedringsomkostninger.
- Det er først med kombinationen af [rådgivende ingeniørfirma 1's] notat (2021), den geotekniske undersøgelse fra [geoteknisk firma] (2023) og ing. [rådgivende ingeniørfirma 2's] rapport (2023), at det står klager klart, at der foreligger en ekstraordinært alvorlig sætningsproblematik med behov for omfattende og kostbar funderingsforstærkning.

De senere rapporter dokumenterer, at der er tale om fundamentale funderingsproblemer, som går væsentligt videre end hvad en lægperson kan forventes at forstå alene ud fra de første taksatorvurderinger. Den fornødne viden om kravets karakter og omfang indtræder derfor tidligst i den 22. marts 2023 (bilag 8).

På baggrund heraf er den 3-årige frist tidligst påbegyndt i 2023 og kan således ikke være udløbet, da klagen blev indgivet til Ankenævnet den 11. juni 2025.

FAL § 29, stk. 5 – ny 1-årig frist fra afgørelsen 22. oktober 2024

Selv hvis Ankenævnet måtte lægge et tidligere kendskabstidspunkt til grund efter forældelsesloven, er kravet fortsat ikke forældet på grund af FAL § 29, stk. 5.

Efter denne bestemmelse kan forsikringsselskabet ikke gøre forældelse gældende, før der er forløbet 1 år fra det tidspunkt, hvor forsikringstageren har modtaget selskabets skriftlige og begrundede afvisning.

Det gøres gældende, at Selskabets afgørelse af 22. oktober 2024 udløser en ny 1-årig frist:

1. Klagerne indgiver den 20. juni 2024 en ny, sagligt begrundet klage til Selskabet baseret på nye tekniske oplysninger (bilag 16).

2. Selskabet realitetsbehandler sagen på ny og træffer den 22. oktober 2024 en skriftlig og begrundet afgørelse, hvor selskabet fastholder afvisning og udtrykkeligt henviser til, at klagerne kan indbringe sagen for Ankenævnet (bilag 17).

Det må tillægges vægt, at klagerne er forbruger og ikke juridisk sagkyndige. Når Selskabet i afgørelsen af 22. oktober 2024 udtrykkeligt anfører, at klagerne kan indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring, er det naturligt og berettiget, at klagerne lægger denne oplysning til grund og disponerer herefter. Hvis Selskabet samtidig måtte mene, at kravet allerede på dette tidspunkt var forældet, er henvisningen til Ankenævnet egnet til at vildlede og skaber en berettiget forventning hos klagerne om, at en indbringelse for Ankenævnet inden for rimelig tid – og i hvert fald inden for 1 år – også vil blive behandlet som rettidig.

Dette hensyn til forbrugerbeskyttelse og forventningsafstemning bør efter klagernes opfattelse indgå tungt i Ankenævnets vurdering af, om Selskabet nu kan høres med en formaliseret forældelsesindsigelse.

Der er tale om en egentlig, ny realitetsbehandling og en formel afgørelse, baseret på et nyt faktuel grundlag med nye oplysninger. Den opfylder ubestridt kriterierne om skriftlig og begrundet afvisning i FAL § 29, stk. 5.

En sådan afgørelse udløser efter bestemmelsens ordlyd og formål en selvstændig tillægsfrist på 1 år, inden for hvilken klagerne kan indbringe sagen for Ankenævnet. Klagen af 11. juni 2025 er indgivet mindre end 8 måneder efter afgørelsen og er derfor utvivlsomt rettidig i henhold til FAL § 29, stk. 5.

Dette gælder uanset, hvad man måtte mene om en tidligere påbegyndt treårig forældelsesfrist efter forældelsesloven. FAL § 29, stk. 5 opstiller netop en særskilt minimumsfrist i relation til forsikringsager.

Selskabet fokuserer i brevet af 27. januar 2026 primært på, at visse handlinger i 2021 (et delvist tilsagn vedrørende jordregulering og krav om genbesigtigelse) ikke kan udløse en ny frist. Selskabet forholder sig derimod ikke substantielt til, at der i oktober 2024 er truffet en ny og begrundet afgørelse efter genoptagelse på et væsentligt ændret oplysningsgrundlag.

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

103786

Klagerne gør gældende, at denne afgørelse ikke kan ignoreres i forældelsesvurderingen. Når Selskabet selv vælger at realitetsbehandle og træffe en formel, skriftlig og begrundet afgørelse, må det have den retsvirkning, som FAL § 29, stk. 5 foreskriver, nemlig en ny 1-årig frist.

Den påståede 5-årige suspensionsaftale – forventningsbeskyttelse

Som anført i klagen til Ankenævnet har klagerne forsikringsrådgiver, ..., skriftligt oplyst, at Selskabet har accepteret, at forældelsesreglerne var 'ophævet' i 5 år, således at klagerne i denne periode kunne vende tilbage, hvis sætningerne udviklede sig yderligere.

Selskabet bestrider, at en sådan suspensionsaftale er indgået, og anfører, at en aftale om suspension 'altid' vil foreligge skriftligt fra selskabets side.

Klagerne gør ikke gældende, at denne omstændighed i sig selv er tilstrækkelig til at etablere en bindende suspensionsaftale, hvis Ankenævnet ikke finder det bevist. Men forholdet understøtter, at klagerne med føje har kunnet indrette sig på, at forældelsesspørgsmålet ikke var presserende, og det taler mod, at Selskabet nu, flere år senere, skal kunne påberåbe sig en stram forældelsesbetragtning til at afskære en realitetsbehandling.

Denne forventningsbeskyttelse bør også indgå som et moment ved anvendelsen af de fleksible kriterier i forældelseslovens § 3, stk. 2, og ved fortolkningen af FAL § 29, stk. 5.

Anbringender

Sammenfattende gøres det gældende, at:

1. Klagerne fik først fornødent kendskab til kravets karakter og omfang efter fremkomsten af de samlede tekniske rapporter ([rådgivende ingeniørfirma 1], [geoteknisk firma] og [rådgivende ingeniørfirma 2]), dvs. tidligst i 2023, hvorfor den 3-årige subjektive forældelsesfrist efter forældelseslovens § 3, stk. 1–2 under alle omstændigheder ikke er udløbet på tidspunktet for klagen til Ankenævnet i juni 2025.

2. Uanset dette er kravet ikke forældet som følge af FAL § 29, stk. 5. Selskabets skriftlige og begrundede afgørelse af 22. oktober 2024, afgivet efter genoptagelse på et nyt oplysningsgrundlag, udløser en ny 1-årig frist, inden for hvilken klagerne kan indbringe sagen for Ankenævnet. Klagen af 11. juni 2025 er klart indgivet inden for denne frist.

3. Selskabets afgørelse af 22. oktober 2024 anfører udtrykkeligt, at klagerne kan indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring. Det er naturligt og berettiget, at klagerne som forbrugere lægger denne oplysning til grund og disponerer herefter. Det må derfor lægges til grund, at Selskabet på dette tidspunkt ikke selv anså kravet for forældet. I modsat fald ville en sådan henvisning til Ankenævnet være egnet til at vildlede klagerne og skabe en berettiget forventning hos dem om, at en indbringelse for Ankenævnet inden for rimelig tid – og i hvert fald inden for 1 år – ville blive behandlet som rettidig.

3. Den skriftligt formidlede tilkendegivelse fra klagerne forsikringsrådgiver om en 5-årig suspension af forældelsesreglerne, uanset dens endelige bevismæssige vægt, understøtter, at klagerne med føje har kunnet indrette sig på, at forældelsesproblematikken midlertidigt var sat i bero. Dette bør indgå som et moment ved vurderingen og taler imod, at Selskabet nu kan afskære klagerne med henvisning til forældelse.

På denne baggrund anmoder klagerne Ankenævnet om at tilsidesætte Selskabets forældelsesindsigelse og realitetsbehandle klagerne krav."

Ankenævnet for Forsikring

19.

103786

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår tilstandsrapport af 12/2 2021:

"OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

...

Kampesten / syldsten

Kampestensfundamenter (syldsten) er normalt ikke ført til frostfri dybde, hvorfor der forekommer normale sætninger af soklen. Det sker, fordi jorden udvider sig, når det fryser, og når det tør sætter jorden sig igen. Disse bevægelser kan også opstå, hvis der sker forandringer i grundvandsniveauet, eller i forbindelse med meget omskiftelige vejrforhold, med lange tørre eller fugtige perioder. Foran kampestenene ligger der normalt en stenbelægning med fald væk fra bygningen, som medvirker til at fugt holdes væk fra bygningen.

...

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
BEBOELSE - 1. sal - Generelt for 1. sal				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Gulve er ikke helt vandrette, og der er områder med åbne samlinger mellem gulvbrædder, ligesom der er områder hvor gulve knirker.	Der kunne i det konkrete tilfælde ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader	-
12		Loftbjælke har nedbøjning.	Forholdet er normalt for en ejendom af denne type og alder.	-

Ankenævnet for Forsikring

20.

103786

SÆLGEROPLYSNINGER

...

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	Sæt-revner i ydermur mod syd.
5.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der har været fugtproblemer - Hvornår der har været fugtproblemer - Er der stadig fugtproblemer - Er fugtproblemerne udbedret	Let fugt formodenlig trukket ind fra have til gulvet. Fugtspærre og dræn i have nedlagt i 2006. Ingen problemer efterfølgende. Problemet udbedret
5.3	Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvilke skader har der været? - Hvor har der været skader - Hvornår er det blevet repareret	Let fugt formodenlig trukket ind fra have til gulvet. Fugtspærre og dræn i have nedlagt i 2006. Ingen problemer efterfølgende. Problemet udbedret

...

INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE		SVAR
6.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	Sætningsrevne i skillevæg efter storm
6.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge?	Nej
6.3	Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvilke skader har der været? - Hvor har der været skader - Hvornår er det blevet repareret	Svampeskade i indervægge. Skaden udbedret. 2006

...

GULVE		SVAR
9.1	Har du kendskab til, at gulve er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Ja
	Vi vil gerne vide: - I hvilke rum er eller har der været skader - Hvilken type skade - Er skaden udbedret og hvornår - Er det udbedret som selvbyg	Gulv i spisestue pga skimmelsvamp. Udbedret i 2006 af Tømrerfirmaet Muremester [redacted]

Af taksatorrapport af 20/8 2021 fra selskabets samarbejdspartner til klageren fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD:

1: Forkert fald på terræn/fliser i gårdhaven.
Bagfald på tagrende i gårdhaven.
Forkert hældning på tagrende i gårdhaven.
Sætningsskade i spisestuen ud mod gårdhaven.
Skævt gulv mm på 1. sal.
Fundament i gårdhaven som ikke er understøttet

Sidst du var her, glemte vi at vise dig, at gulvet på 1. sal (ca. de sidste 2 meter af gulvet ud mod gårdhaven ca. midt i huset længde) hælder ret meget nedad, (nogle bliver faktisk helt svimle, når de kommer gående, og så komme ud på gulvet mod gårdhaven).

Jeg tænker, at det har noget at gøre med alt det her. Når man står i gårdhaven og kigger på muren under tagrenden, så kan man jo tydeligt se, hvordan ydermureren ligesom 'svajer' nedad, hvis du forstår, hvad jeg mener.

Jeg har taget nogle billeder og vedhæftet. De er taget på 1. sal på badeværelset. Der kan du se, hvor meget gulvet/fodpanelet er sunket under døren. Det er ca. 1 - 2 meter på hver siden af døren at gulvet hælder nedad - værst ind mod rummet, som støder op til badeværelset, som også er ca. ovenover det sted i huset, hvor det er værst i forhold til det samme, som jeg nævnte før, hvor ydermuren 'svajer' nedad, når du står og kigger op på ydermuren under tagrenden.

Jeg har taget flere billeder, så du måske kan få en fornemmelse af, at det faktisk er oven over den ydermure, som hælder nedad.

Hvad kan der gøres mht det?

2: Det med taget, som var forkert.

GENERELT OM HUSET:

Ejendommen er opført i 1850 med et bebygget areal på 74 m² og en kælder på 50 m². Noget tyder på, at der opført en tilbygning på ca. 18 m² uden kælder på havesiden mod syd. Taget går ned over tilbygningen, tagbelægningen består af røde fals teglsten. Tilstandsrapporten oplyser om flere skader på tag, ydermure og gulve. Under sælgers oplysninger er bl.a. oplyst, at der er sætningsrevner i ydermuren mod syd, og at der i forbindelse med at der er trukket fugt ind fra havesiden, blev udført fugtspærre og dræn i haven i 2006, at gulvet i spisestuen i den forbindelse blev udbedret i 2006 af tømrerfirmaet ... og murermeister ... Tilstandsrapporten oplyser om flere kritiske skader på tag, bl.a. at understrygningen enkelte steder er mangelfuld, at tagkonstruktionen er utilstrækkelig ventileret, at tagsten enkelte steder i tagrum er understrøget med polyuretanskum, desuden ligger enkelte tagsten ikke korrekt mod syd. Tilstandsrapporten oplyser desuden om alvorlige revner på ydermure mod syd (haven), som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele. Herudover er der oplysning om at der, på 1. sal, er skævheder på gulve.

FORHOLD 1

Sætningsskader omkring ydermuren mod syd.

BESKRIVELSE:

Ved min besigtigelse den 22. juli 2021 kiggede vi på jeres kælder og vandskaden i jeres stue mod syd, hvor I, efter en skybrudsskade og efter aftale med jeres husforsikring i ..., har fjernet trægulvet i området mod ydervæggen mod syd, idet det blev konstateret, at vandet var kommet igennem soklen, løbet under gulvet og ned i jeres kælder.

I den forbindelse er der tilsyneladende sket en yderligere sætning i ydervæggen, det har bl.a. medført en 12 mm bred vandret revne mellem gipsloftet og ydervæggen, noget kunne derfor tyde på, at ydervæggen sætter sig. Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere flere revner i ydervæggen og reparationer af revner. I har efterfølgende oplyst om de voldsomme skævheder i den del af gulvet på 1. sal, der ligger over havestuen. Gårdhaven er ifølge oplysninger fra sælger renoveret med dræn og nye afløbsinstallationen i 2006. I den samme forbindelse blev der udført nyt gulv og loft i havestuen; samt en renovering af den indvendige side af ydervæggen.

Vi aftalte, at der i den forbindelse bør foretages en undersøgelse af det arbejde, der blev udført i 2006. Vi har efterfølgende kontaktet murerfirmaet ... for oplysninger om det udførte arbejde. Murermester ..., som har overtaget firmaet efter ... i 2011, oplyser, at de ikke ligger inde oplysninger om sagen i 2006, men kunne oplyse, at firmaet ikke havde udført de nye afløbsinstallationer. Efter aftale med jer bad vi ... om at undersøge, om der var et brud på afløbsinstallationer; samt undersøge hvad fundamenter under ydermuren består af og hvor langt, de er ført ned i jorden.

Ved besigtigelse tirsdag den 17. august 2021 sammen med en fra firmaet ..., hvor firmaet efter aftale forinden havde gravet et inspektionshul ud for fundamentet til venstre for tagbrønden, konstaterede vi, at ydermurens fundament er opbygget på marksten (syldsten) som ligger fra ca. 80 cm ned under terræn. Der kunne ses sort jord imellem stenene, så noget kunne tyde på, at det voldsomme regnskyl har vasket jorden væk mellem stenene og vand derved er trængt ind i huset og videre ned i kælderen. Langs fundamentet ca. 60 cm under terræn ligger en drænledning. Det blev oplyst, at afløb her til morgen blev skyllet igennem for undersøgelse af tæthed og funktion. Vandet løb hurtigt væk og derfor tyder alt på, at afløbsinstallationen er tæt og funktionsduelig.

VURDERING:

Det tyder på, at fundamentet ikke er ført til et bæredygtigt underlag, dette forhold undersøges nærmere, således at årsagen til de konstaterede sætninger kan afklares.

Vi må samtidig gøre opmærksom på, at der ingen dækning er til udbedring af revner i ydervægge, idet de er oplyst i tilstandsrapporten.

Med andre ord mener vi, at I var orienteret om disse skader, før I købte huset – i og med, at tilstandsrapporten under pkt. 9 på side 12 beskriver skader på ydervægge.

Vi må desuden oplyse, at der ikke er noget usædvanligt i, at husets fundament er opført på marksten, men I skal være opmærksom på det, der oplyses herom i tilstandsrapporten øverst på side 5, at kampesten / syldsten. Kampestensfundamenter (syldsten) er normalt ikke ført til frostfri dybde, hvorfor der forekommer normale sætninger af soklen. Det sker, fordi jorden udvider sig, når det fryser, og når det tør, sætter jorden sig igen. Disse bevægelser kan også opstå, hvis der sker forandringer i grundvandsniveauet, eller i forbindelse med meget omskiftelige vejrforhold, med lan-

ge tørre eller fugtige perioder. Foran kampestenene ligger der normalt en stenbelægning med fald væk fra bygningen, som medvirker til at fugt holdes væk fra bygningen.

Jeg vurderer, at den byggesagkyndige har pådraget sig et erstatningsansvar ved ikke, med sin indsigt og erfaring, at have oplyst om at der over kort tid vil udvikle sig en alvorlig sætningsskade.

Det er min vurdering, at de mange skævheder i huset, gulve og døre på 1. sal, revner og reparationer i ydervæggen mod syd, er alle oplysninger som samlet set skal få den byggesagkyndige, med sin indsigt og erfaring til at oplyse om den mulige fejlfundering som skal undersøges nærmere.

Yderligere undersøgelser:

Årsagen til de konstaterede sætningsskader bør undersøges nærmere, men på grund af den vandretliggende afløbsledning fra tagvandet til venstre for tagbrønden, er det ikke muligt at komme til at grave længere ned.

Derfor bør afløbsledningen demonteres ligesom drænledningen må frigraves og flyttes, således at det er muligt at komme til at grave ned til et bæredygtigt underlag og samtidig for afklaret, hvor langt det eksisterende syldstensfundament reelt går ned.

Omfanget kan eventuelt aftales nærmere med ingeniør/geotekniker. Jeg har tidligere samarbejdet med [geoteknisk firma], som kan kontaktes.

Når vi har nærmere oplysning om årsagen til de konstaterede sætningsrevner, kan ejerskifteforsikringen afgøre om der er tale om en dækningsberettiget skade eller ej.

Er der tale om en dækningsberettiget skade, vil rimelige og nødvendige omkostninger til geotekniske undersøgelser være omfattet af forsikringen.

BILLEDER FORHOLD 1:

[Foto]

Foto 1: Tagrenden hænger på midten, der ses flere sætningsrevner og reparationer på ydermuren som samlet set tyder på en fejlfundering.

[Foto]

Foto 2: Ifølge oplysninger fra sælger blev der i 2006 udført et nyt haveanlæg, herunder afløbsledninger, dræn og ny tagbrønd.

FORHOLD 2

Tagfodsløsning

BESKRIVELSE:

I oplyste ved besigtigelsen, at vandet plaskede ned ad muren i forbindelse med det voldsomme regnvejr, som resulterede i, at vand trængte ind under gulvet i stuen og videre ned i kælderen.

I den forbindelse kiggede jeg på tagfoden og løsnede nogle falstagsten, og derved kunne det konstateres, at der er et undertag af tagpap, som er ført frem til kanten af den murede gesims. Den yderste række tagsten er lagt i mørtel oven på undertaget af tagpap. Jeg kunne ligeledes se, at lægter var lagt direkte oven på undertaget. Der var ingen skade at se på lægten.

Som oplyst ved besigtigelsen er denne opbygning risikofyldt, idet der over tid kunne udvikle sig råd i lægterne.

Imidlertid er selve opbygningen var en normal udførelsesmetode i den periode taget er lagt.

VURDERING:

På baggrund af oplysningerne konkluderer vi, at vi ikke kan yde erstatning til ændring af den eksisterende tagfodsløsning.

Begrundelsen er, at der ikke er tale om en skade eller en nærliggende risiko for skade, idet den udførte løsning ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger med samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Skadedefinitionen er derfor ikke opfyldt.

Med andre ord er der ikke noget usædvanligt i den måde tagfodsløsningen er udført på set i forhold til den byggeskik, der var gældende på udførelsestidspunktet."

Af teknisk notat af 22/9 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Forinden besigtigelsen var der gravet op langs facaden. Se foto:

...

Registrerede forhold:

Udgravningen er udført lokalt i meget lille udstrækning far facade. Ved registreringen var jeg derfor nede at ligge på maven, med hovedet nede i hullet for at registrere forholdene.

Under fundamentet kunne registreres muldet jord, med karakter af opfyld. Funderingsdybde af kampesten er cirka 0,85 m.

Midt i fundamentet er der et sandlag, som kan give bevægelser i forbindelse med opfugtning og frost. Funderingen ved opgravningen er ikke udført til fast bund, det vurderes at fundamentet forsat

vil synke. Denne vurdering understøttes af revner i facaden der indikerer at fundamentet mod baggården synker. Dog virker det som om at tværfundamenter ved lejlighedsskel er ført til fast bund. Det ser ikke umiddelbart ud som om at disse fundamenter er utilstrækkeligt funderet og synker. Det ser umiddelbart ud til at facaden er sunket mest på midten mellem naboskel.

Afhjælpning:

Den mangelfulde fundering kan afhjælpes ved at sandlaget i fundamentet udgraves partielt og udstøbes med beton.

Herefter udføres der en partiel udgravning og understøbning af fundament, som udføres til bæredygtig jord. Afhjælpningen retter ikke fundamenter op, men stopper fundamentet i at synke yderligere.

Det skal udarbejdes kortfattet projekt for ovennævnte arbejder. Der udarbejdes principtegning og beskrivelse for udførelse af afhjælpningen.

Det anbefales at understøbningen udføres snarest. Dette for at stoppe sætningerne så hurtigt som muligt, og dermed begrænse skaderne.

Når understøbningen er udført, kradses alle revner i murværk ud og omfuges."

Af mail af 21/10 2021 fra selskabets samarbejdspartner til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har nu gennemgået sagens materiale og på baggrund heraf er det min vurdering, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade.

Det er ved afgørelsen lagt til grund at der er tale om en ejendom fra 1850, som du har overtaget den 1. juli 2021, blandt andet på baggrund af en tilstandsrapport som er udarbejdet den 12. februar 2021.

Du har anmeldt at der den 5. juli 2021, i forbindelse med kraftigt regnvejr, kom en meget stor mængdevand ind i kælderen.

Der blev foretaget besigtigelse den hhv. den 22. juli og 18. august 2021 og konklusionen efterbesigtigelserne var, at det skulle undersøges hvad der var årsagen til, at der kunne trænge vand ind i kælderen, idet blev formodet at fundamentet ikke var ført til bæredygtigt underlag.

Herefter har ingeniør [fra rådgivende ingeniørfirma 1] fremsendt rapport af 22. september 2021 og denne konkluderer, at årsagen til vandindtrængen og sætninger skyldes, at huset er funderet på sylsten (kampesten) og at fundamentet ikke er ført til bæredygtigt underlag.

Der er en række kriterier, der alle skal være opfyldt for at en skade kan dækkes på ejerskifteforsikringen:

...

Det følger videre af ejerskifteforsikringsbetingelsernes punkt 4.1 at forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Af tilstandsrapportens punkt 9 er det anført, at der er revner i murværk mod have, revner i murværk mod gaden og i gavlen. Den bygningssagkyndige har noteret i punktet, at det ikke kan udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.

Punkt 9 har fået et 'gult hus', der angiver, at der er tale om en alvorlig skade, og at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt og at dette svigt kan medføre skade på andre bygningsdele.

Samtidig fremgår det af tilstandsrapportens punkt 11 og 12, at gulve ikke er vandrette og at der er en loftbjælke, der har en nedbøjning.

Disse to punkter har fået et 'gråt hus' der angiver at der er tale om mindre alvorlige skader.

Desuden har sælger oplyst at der er foretaget større renoveringer, herunder renovering af blandt andre ydervæg, udvendig facade og dræn lagt i haven.

Sælger har også oplyst, at der har været sætningsrevner i ydermur mod syd og at der har været fugtproblemer på ydermurene.

Af tilstandsrapportens opmærksomhedspunkter fremgår det, at kampestensfundamenter (systen) normalt ikke er ført til frostfri dybde, hvorfor der forekommer normale sætninger af soklen. Videre er det oplyst, at disse bevægelser også kan opstå, hvis der sker forandringer i grundvandsniveauet eller i forbindelse med meget omskiftelige vejrforhold, med lange tørre eller fugtige perioder.

Ved søgning på dingeo.dk kan det ses, at huset er funderet på moræneler og samtidig er tale om et område, hvor en stigende grundvandsstand kan være en udfordring.

Moræneler er særligt følsomt over for udsving i fugten i jorden, idet leret skrumper ved tørke og udvider sig, når det bliver opfugtet.

På baggrund af ovennævnte oplysninger er det min vurdering, at du inden købet af ejendommen havde kendskab til at der, som følge af husets alder og konstruktion var sætninger, der måske endda var aktive.

Der er ikke fundet forhold ved husets fundament, der er anderledes end det, der kan findes på et tilsvarende hus af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand og dermed er det min vurdering at ejerskifteforsikringsbetingelsernes punkt 3.1.2 ikke er opfyldt og der foreligger ikke en dækningsberettiget skade."

Af mail af 26/10 2021 fra klagerens forsikringsrådgiver til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg synes denne sag er yderst spændende, set i forhold til oplysninger i tilstandsrapporten (TR), taksatorrapporten samt den indhentede erklæring fra [rådgivende ingeniørfirma 1].

Jeg kigger meget gerne ned på kontoret, hvor vi sammen kan løbe den igennem eller endnu bedre, vi tager op til ... og kigger på sagen sammen og du kunne tage ... med (hun skal også med på tur), så den kan blive løst på et oplyst grundlag.

Det bliver lidt kort her og jeg har kun kigget på de forhold omkring fundering.

Mit syn på sagen:

1. Taksator ... skriver citat: *Jeg vurderer, at den byggesagkyndige har pådraget sig et erstatningsansvar ved ikke, med sin indsigt og erfaring, at have oplyst om at der over kort tid vil udvikle sig en alvorlig sætningsskade.*

2. [Rådgivende ingeniørfirma 1] citat fra rapport: Det anbefales at understøbning udføres snarest. Dette for at stoppe sætninger så hurtigt som muligt, og dermed begrænse skaderne

3. I Tilstandsrapporten skriver sælger omkring vand citat: *Let fugt formodentlig trukket ind fra have til gulvet. Fugtspærre og dræn i have nedlagt i 2006. Ingen problemer efterfølgende. Problemet udbedret*

Ankenævnet for Forsikring

27.

103786

4. TR citat (Gul): *Murværket har nogle revner mod have, enkelte revner mod vejen og i gavlen. Det kan ikke udelukke at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.*

Uagtet at denne ejendom er opført på syldsten, kan en ny ejer ikke forvente på baggrund af det oplyste, at stå med en ejendom der efter at have stået i 130 år, ca. halvanden måned efter deres overtagelse den 30/7-2021, pludselig sætter sig og skal efterfunderes, bare for at stoppe yderligere sætninger, jf. [rådgivende ingeniørfirma 1]. Det er ikke i TR åbenlyst for en køber (rød markering) at dette skal en køber forvente. Køber bliver i øvrigt oplyst i TR, at sælger siden år 2006 ikke haft problemer med ejendommen, efter de har nedlagt dræn. Sælger oplyser videre at de deres ejertid fra år 2004 har udført citat: Ydervæg, badeværelse, vindue, gulve, køkken, soveværelse, toilet, trappe, kælder gulv/loft/vægge, udvendig facade, dræn i have, , zink i kviste, radiator install. Citat slut.

Endvidere er denne police tegnet med udvidet dækning (forhold på grunden). [Rådgivende ingeniørfirma 1] er inde på denne problematik med ejendommen i hans rapport.

Jeg vil derfor indstille til, at vi kigger på ejendommen sammen"

Af mail af 16/12 2021 fra selskabet til klagerens forsikringsrådgiver fremgår bl.a.:

"Vi skriver til dig med svar i skadesagen efter revurderingen, hvor du og ... mødtes på ejendommen. ... er Cc på denne mail, idet vi har drøftet sagens revurdering internt.

På det foreliggende grundlag er det vores vurdering, at der er revner/sætning i bygningen, men at det ikke er revner/sætning som kan udbedres ved erstatningsbetaling fra ejerskifteforsikringen.

Forklaringen følger her.

Det fremgår under punktet om opmærksomhedspunkter, at der for denne ældre bygning, der - trods alt - har eksisteret siden i hvert fald år 1850 på trods af placering og byggemetode, at:

...

Som bekendt dækker ejerskifteforsikringen ikke skader oplyst i tilstandsrapporten og det er fremhævet specifikt i de nye tilstandsrapporter:

...

Tilstandsrapporten oplyser om revner i facaden ud mod haven

BEOELSE - YDERVÆGGE			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
9		Murværket har nogle revner mod have, enkelte revner mod vejen og i gavlen.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.

Der er udført gravearbejde på grunden omme på havesiden i 2006:

5.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der har været fugtproblemer - Hvornår der har været fugtproblemer - Er der stadig fugtproblemer - Er fugtproblemerne udbedret	Let fugt formodenlig trukket ind fra have til gulvet. Fugtspærre og dræn i have nedlagt i 2006. Ingen problemer efterfølgende. Problemet udbedret
5.3	Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvilke skader har der været? - Hvor har der været skader - Hvornår er det blevet repareret	Let fugt formodenlig trukket ind fra have til gulvet. Fugtspærre og dræn i have nedlagt i 2006. Ingen problemer efterfølgende. Problemet udbedret

Og

det er muligvis jorden der har sat sig i årene efter opgravningen og således har givet de revner som er oplyst i tilstandsrapporten og er årsag til at skaden kan udvikle sig yderligere.

Revnerne der var til stede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten blev beskrevet som vedligeholdelseskrævende og med oplysning om, at der kunne ske en udvikling. Skaden blev karakteriseret som alvoilig i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten er udarbejdet 12. februar 2021 og den 7. juli 2021 konstaterer vores kunde, at skaden har udviklet sig yderligere præcist som det blev oplyst i tilstandsrapporten, at skaden kunne.

Det er vores opfattelse, at der er tale om en skade på bygningen, som vores kunde blev behørigt advaret om i tilstandsrapporten og således havde mulighed for at tage højde for i handlen med sælger ved enten at handle et afslag i købesummen eller kræve udbedring for at indgå handlen. Det har vores kunde tilsyneladende fravalgt at benytte sig af.

Vi kan endvidere se, at der også andre steder i bygningen er tegn på, at der er sker en vis bevægelse i/af bygningen:

BEBOELSE - 1. sal - Generelt for 1. sal			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
11		Gulve er ikke helt vandrette, og der er områder med åbne samlinger mellem gulvbrædder, ligesom der er områder hvor gulve knirker.	Der kunne i det konkrete tilfælde ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader
12		Løftbjælke har nedbøjning.	Forholdet er normalt for en ejendom af denne type og alder.

10. Rådgivere

Købers rådgiver(e): [Advokatfirma]

... tillader vi os at gå ud fra, at advokaten - som det er almindeligt og forventeligt - har gennemgået

tilstandsrapportens anmærkning med vores kunde og forklaret nærmere om konsekvensen af skadeoversigten i tilstandsrapporten, herunder at revner/sætning på ydermure beskrevet i tilstandsrapporten eller efterfølgende følger heraf samt årsagen til at revner kunne opstå, ikke vil være dækket af en ejerskifteforsikring og således kan indgå i forhandlingen med sælger om vilkårene i forbindelse med købet, f.eks. afslag fra eller udbedring af sælger, hvis handlen skulle blive en realitet.

Har advokaten ikke gjort dette, så kan advokaten have pådraget sig et ansvar over for vores kunde. Det er dog ikke en vurdering som vi går yderligere ind i allerede af den grund, at der efter vores opfattelse ikke er tale om en dækningsberettiget skade, *så bemærkningen skal blot ses som en oplysning til og en mulighed for vores kunde.*

Det er ejerskifteforsikringen uvedkommende i det tilfælde, at vores kunde har undladt at handle skaden af med sælger, idet ejerskifteforsikringen ikke er part i handlen mellem sælger og vores kunde.

Som det fremgår af ovennævnte er der desværre ikke dækning fra ejerskifteforsikringen for en udbedring af revnerne, årsagen til revnerne og udviklingen af/i revnerne.

Indtrængende vand

I forhold til indtrængende vand, så er det ikke ualmindeligt og det er endda forventeligt, at der kan trænge vand ind i en ældre kælder fra 1850. Dette på grund af at man dengang byggede huse uden de samme fugtstandsende foranstaltninger som kender nyere tiders byggerier. Derfor vil der forekomme vandindtrængning og det er i sig selv ikke en dækningsberettiget skade.

At der er revner i facaden for neden tæt ved jorden giver desværre også mulighed for vandindtrængning og særligt når der kommer større nedbørsmængder eller oplag af sne.

Når disse revner - som blev oplyst i tilstandsrapporten eller som er en udvikling af de revner der blev oplyst i tilstandsrapporten - er blevet udbedret byggeteknisk korrekt vil det naturligvis reducere mængden af indtrængende vand, men kælderen kan vores kunder ikke med rette forvente ikke har vandindtrængning. En kælder fra år 1850 vil typisk ikke fremstå tør/uden nogen opfugtning og visse perioder kan kælderen være mere optugtet eller endda måske også stå med blankt vand end i andre perioder.

Vi kan se, at der er foretaget opgravning i vores kundes ejertid for at afklare skaden nærmere og om det måske også har haft betydning for såvel revnebilledet i bygningen som vandindtrængningen skal vi ikke kunne sige, men det er desværre en mulighed. *Dermed ikke sagt at det forholder sig sådan.*

Det er oplyst, at terræn har lidt hældning mod bygningen. Det har terrænet formentlig haft i en længere årrække og således også på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, hvor der

ikke kunne konstateres andet end en almindelig og forventelig opfugtning af en ældre kælder som ikke nødvendigvis bør beskrives af samme grund.

Terrænet kan reguleres langs med fundamentet ved tilretning af overfladen på havesiden, når revnerne nederst på ydermuren er udbedrede.

Umiddelbart bør det ikke overstige mindstegrænsen på 5.100 kroner for krav mod ejerskifteforsikringen, at få reguleret terrænet i forbindelse med, at vores kunde alligevel skal have udbedret det i forvejen opgravede jord ved drænet/brønden. Det er derfor blot merudgiften til jordregulering derudover som vi går ind i, hvis udgiften overstiger mindstegrænsen.

I så fald beder vi på vanlig vis om, at modtage et vederlagsfrit specificeret tilbud eksklusive den eksisterende opgravnings areal, der skal reguleres/tildækkes. Der vil i så fald gælde en selvrisiko på 5.100 kroner.

Hvad sker der nu i skadesagen hos os

Vi har besigtiget og revurderet og herefter afslutter vi skadesagen.

Jeg håber, at I oplever, at vi har taget jeres klage seriøst, uanset vi er klar over at I havde håbet på et andet dækningsresultat end udfaldet er blevet.

Hvis I fortsat ikke mener, at vi har vurderet skadesagen i overensstemmelse med de vilkår, der gælder for ejerskifteforsikringen, så hører vi gerne om, hvad det mere præcist er, at I mener vi tager fejl af i vores vurdering og gerne med henvisning til illustrativ ankenævnspraksis.

For god orden skyld gør jeg opmærksom på, at der er mulighed for at klage til vores kundeklageansvarlige på ... eller Ankenævnet for Forsikring. En klage hos ankenævnet tager typisk 8-10 måneder at gennemføre. Derfor mit forslag om, at vi gerne hører om argumenter og ser på den praksis som I eventuelt henviser til i første omgang."

Af mail af 14/1 2022 fra klagerens forsikringsrådgiver til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for din mail

Jeg har haft en dialog med forsikringsselskabet igen og vil gerne drøfte dette med dig, inden vi går videre med en klage over den bygningssagkyndige.

Jeg skal bede dig indhente tilbud hos en anlægsgartner på udbedring af terrænet, så faldet ændres væk fra ejendommen. Dette vil jeg herefter bede forsikringsselskabet behandle.

I forhold til eventuelle fremtidige sætninger, som forsikringsselskabet ikke mener vil ske, har jeg fået dem til at ophæve forældelsesreglerne indtil de næste 5 år. Dette betyder at hvis der sker en udvikling i sætninger og skader på ejendommen, kan vi komme til forsikringsselskabet og bede dem behandle sagen igen

Ankenævnet *for* Forsikring

31.

103786

Men ring gerne til mig på ... jeg er på telefonen det meste af dagen i dag, så forklare jeg nærmere."

Ankenævnet for Forsikring

32.

103786

Af mail af 3/6 2022 fra selskabet til klagerens forsikringsrådgiver fremgår bl.a.:

"Du har sendt et gigantisk tilbud ind på en anerkendelse af en lille skade for udbedring, som taksator/ingeniør ... har anslået ikke overstiger selvriskoen. Det forstår vi ikke.

'Terrænet kan reguleres langs med fundamentet ved tilretning af overfladen på havesiden, når revnerne nederst på ydermuren er udbedrede.

Umiddelbart bør det ikke overstige mindstegrænsen på 5. 100 kroner for krav mod ejerskifteforsikringen, at få reguleret terrænet i forbinde/se med, at vores kunde alligevel skal have udbedret det i forvejen opgravede jord ved drænet/brønden. Det er derfor blot merudgiften til jordregulering derudover som vi går ind i, hvis udgiften overstiger mindstegrænsen.

I så fald beder vi på vanligvis om, at modtage et vederlagsfrit specificeret tilbud eksklusive den eksisterende opgravningsareal, der skal reguleres/tildækkes. Der vil i så fald gælde en selvrisiko på 5. 100 kroner'.

Vi har anerkendt at jorden fjernes lige langs muren, når revnerne deromkring er udbedret.

Hvordan det lige kan ende op i et tilbud med optagning af belægning i hele gårdhaven, som køres i depot, bortkørsel af jord, montering af platon plader, omlægning af eksisterende regnvandskloak, genopbygning af underlag for gårdbelægningen inden den køres tilbage og lægges på ny og så er revnen endda ikke udbedret endnu, er helt uforståeligt. Arbejderne kan 'heldigvis' udføres til den nette sum af 222.673, 12 kroner.

Vi kan naturligvis ikke godkende tilbuddet og venter nu på et realistisk tilbud på, at få taget lidt jord væk langs med muren, når revnerne er udbedret og selve udbedringen af revnerne. Vi gentager, at vi har anerkendt følgende: *Terrænet kan reguleres langs med fundamentet ved tilretning af overfladen på havesiden, når revnerne nederst på ydermuren er udbedrede."*

Af mail af 21/9 2022 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Først kan jeg oplyse at vi, da vi indhentede tilbuddet, ikke havde fået den mail tilsendt, hvor I skriver, hvad vi skal indhente tilbud på. Det får vi oplyst af [forsikringsrådgiveren] i telefonen og beder om tilbud på det, han beder om.

Samtidig oplyser [forsikringsrådgiveren] os i telefonen om at I, hvis sætningsskaden sætter sig endnu mere inden for de næste 5 år, vil I betale for, at vi får lavet sætningsskaden. Det kan jeg dog ikke læse mig til nogen steder?

Der ud over kan vi først ud fra den mailkorrespondance, som vi modtog fra [forsikringsrådgiveren] forrige uge se, at I beder om, at vi sender jer endnu et tilbud på det, der står i den mail fra jer. Vi har endnu ikke besluttet, om vi vil klage til Ankenævnet (det har [forsikringsrådgiveren] rådet os til at gøre), men under alle omstændigheder vil vi prøve at få indhentet et tilbud på det, I skriver i mailkorrespondancen, og så må vi se.

Jeg undre mig dog over, at du ikke har svaret på det, jeg skriver mht., at der vil komme til at være jord helt op til under solbænken på vinduerne. Det kan vi jo ikke være tjent med, da det ikke er og

var så højt oppe, da vi købte og overtog det. Vi kunne deles om udgifterne, så der ikke kommer jord helt op under solbænken på vinduerne.

Som du naturligvis er klar over, så kan man ikke bare kaste nyt jord på op ad en mur. For det første kan muren ikke tåle det og for det andet skal de eksisterende fliser fjernes samt den fundering (stabilgrus), som er under fliserne. Denne fundering skal genetableres ved lægning af det nyt fliselag med med hældning væk fra huset. Alt dette er ikke en lille operation.

Forslag:

Vi sørger selv for at fjerne fliserne, som ligger der nu og kører midlertidigt væk.

I betaler for, at der bliver gravet jord af (ikke inde langs muren) i retning væk fra huset i resten af gårdhaven, så der kommer det rigtige hæld på væk fra huset og fliserne bliver lagt igen - samt for at der bliver styr på den brønd, hvor I/taksator fra [selskabets samarbejdspartner] bad om, at der blev gravet op. Vi ved ikke, om der er problemer, men for en sikkerheds skyld!

Vi betaler for at få lavet revnerne i muren under forventning/jeres skriftlige løfte om, at I afholder udgifter til udbedring af mulige fortsatte sætningsskader og heraf følgende andre skader på huset inden for 5 år.

Vi betaler for dertil egnede plader mod fugt på muren under jord,

Vi betaler for nye tagrender med korrekt hældning, volumen og afløb samt genetablering af planter, maling, mm.

Vil I eller skal vi indhente tilbud fra en entreprenør eller skal vi (hvis vi evt. kan få en liste over af jer godkendte entreprenører)?"

Af mail af 12/10 2022 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for jeres mail og jeg beklager ventetiden, som skyldes travlhed i skadeafdelingen.

Hvad [forsikringsrådgiveren] og I drøfter sammen er en sag mellem jer. Her må jeg henvise dig til at kontakte [forsikringsrådgiveren] om det. Det kan vi ikke gå ind i.

Jeg har skriftligt forklaret, hvordan ejerskifteforsikringen dækker skaden og hvorfor den dækker, som tilfældet er. Jeg henviser til vores mail fra den 16. december 2021.

Jeg er ikke klar over, hvad det er for jord, som nu skulle komme op under sålbænken.

På det her foto er der rigelig afstand mellem terræn og sålbænke:

...

Vi har ikke anerkendt at der sker jordregulering ved en påfyldning, der hæver terrænet foran vinduerne.

Vi har anerkendt at erstatte et mindre beløb til følgende:

'Det er oplyst, at terræn har lidt hældning mod bygningen. Det har terrænet formentlig haft i en længere årrække og således også på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, hvor der ik-

ke kunne konstateres andet end en almindelig og forventelig opfugtning af en ældre kælder som ikke nødvendigvis bør beskrives af samme grund.

Terrænet kan reguleres langs med fundamentet ved tilretning af overfladen på havesiden, når revnerne nederst på ydermuren er udbedrede.

Umiddelbart bør det ikke overstige mindstegrænsen på 5.100 kroner for krav mod ejerskifteforsikringen, at få reguleret terrænet i forbindelse med, at vores kunde alligevel skal have udbedret det i forvejen opgravede jord ved drænet/brønden. Det er derfor blot merudgiften til jordregulering derudover som vi går ind i, hvis udgiften overstiger mindstegrænsen'.

En regulering af terrænet langs med fundamentet for al jorden lige foran bygningen ikke har hældning mod ind bygningen betyder ikke, at der skal ske en jordpåfyldning op til sålbænkene. Det betyder, at jorden på et lille stykke, f.eks. omkring 20-25 cm i bredden, reguleres så der ikke er fald mod bygningen, men en regulering, der i stedet for medfører et lille fald væk fra bygningen. Det er umiddelbart et ganske lille stykke arbejde, som vi også tidligere har givet udtryk for.

Det er op til den entreprenør, som I indhenter tilbud hos, at vurdere, hvordan dette udføres i praksis.

Om I vælger en ganske anden løsning, f.eks. at fylde jord op til tæt på sålbænkene, er helt op til jer at beslutte, da det er jeres ejendom. Vi dækker det, som vi har meldt ud til jer for længe siden og ikke andet.

Vi imødeser herefter et vederlagsfrit specificeret tilbud fra jeres entreprenør på det arbejde, som tidligere har anerkendt tilbage i mailen fra den 16. december 2021.

Jeg håber naturligvis, at min mail har skabt en bedre forståelse for, hvad der skal til i forhold til den

forsikringsdækning, som vi har lovet jer. Hvis I alligevel fortsat ikke er tilfredse resultatet i skadesagen i forhold til forsikringens dækning, er det vores klageansvarlige, som I bør henvende jer til i henhold til den klagevejledning, som jeg har sendt til jer i min forrige mail. Jeg har ikke mulighed for at erstatte mere end I har krav på i henhold til policen og forsikringsbetingelserne og det mener jeg er opfyldt i jeres skadesag."

Af geoteknisk undersøgelse af 22/3 2023 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"1. Projekt

[Geoteknisk firma] er blevet tilkaldt for at undersøge jordbundsforholdene ved eksisterende rækkehus på ..., som har antageligt sætningsrevner.

...

2. Observationer den 3. marts 2023

...

På det aftalte inspektionstidspunkt blev der udført en håndboring i baghaven.

...

I boringen er der øverst truffet fyld i form af sand og muld til 1,3 m u. t. (meter under terræn), hvorefter der er truffet antageligt fyld i form af organisk, tørve/kompost lignende aflejringer indtil

2,5 m u. t. Boringen er afsluttet i seneglacialt-glacialt ler 3,4 m u. t. Der blev ikke truffet tegn på vand i boringen.

3. Konklusion

De i boringen trufne organiske, tørvelignende aflejringer, vurderes at være gammelt køkkenaffald tilbage fra 'gammel tid'. Boligen er registreret som opført i 1850, men matriklen har formentlig været bebygget helt tilbage fra middelalderen. Matriklen er beliggende ca. i kote +12, og ligger på skrånende terræn, hvor der ikke naturligt vil være aflejret tørv, hvorfor det vurderes at der er tale om en form for komposteret opfyld.

Boringen er afsluttet i seneglacialt-glacialt ler, som træffes fra ca. 2,6 m u. t., og som vurderes som bæredygtigt.

Da der ikke er udført en egentlig dyb geoteknisk maskinboring, tages der forbehold for dybereliggende sætningsgivende og slappe aflejringer. Der tages desuden forbehold for grundvandsspejlets beliggenhed.

4. Afsluttende bemærkninger

Det bør overvejes om der skal laves en dybere, supplerende maskinboring, evt. ude ved hoveddøren, for at få kendskab til den dybereliggende geologi.

I det omfang det ønskes, står [geoteknisk firma] selvsagt til rådighed for:

- supplerende undersøgelser, beregninger og vurderinger
- udførelse af yderligere kontrolarbejder i forbindelse med gravearbejde for fundamenter og afrømning for gulve og eventuelt sandpude
- udførelse af komprimeringskontrol
- vurdering af fyldjord og kontakt til myndigheder vedrørende bortskaffelse af jord
- videre drøftelse af geotekniske og funderingsmæssige spørgsmål"

Af notat af 27/11 2023 fra rådgivende ingeniørfirma 2 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Overordnet vurdering og konklusion

Den overordnede og gennemgående konklusion igennem en lang række bygningsundersøgelser er, at der er sætningsskader på ejendommen og særligt kælder og facade mod gården. Der er ydermere forhold i gården, med manglende afvanding væk fra huset og her særligt den lavtliggende terrassedør.

Historik

Den 5. juli 2021 går de nye husejere og maler indvendig, da pludselig det regner meget voldsomt. Forsikringsvejret.dk oplyser der var skybrud på adressen d. 5/7-2021. Husejerne ser vandet står ud over tagrende i baggård og løber videre ned på belægning (der er bagfald på belægning i baggård, så faldet vender ind mod huset). Cirka en time efter skybruddet, hvor forsikringstager skal ned i kælderen og opdager de, at der ligger vand på gulvet og begynder at tørre det op. Derefter fortsætter der med at sive vand ind ved overgang fra gulv til væg, på vægflade i kælder mod baggård. Husejerne opdager også - i forbindelse med undersøgelserne vedr. vandindtrængningen - at der er revner forskellige steder i ejendommen (udvendig i hjørner over vinduer, ved soklen og det lave murværk, samt forskellige steder indvendig i huset på murværk og i loft mellem gipsloft og muret bagmur).

Det er forsikringernes vurderinger, at disse revner ikke har forbindelse til skybruddet, men blot at huset har givet sig/arbejdet over tid (og akrylfuge mellem loft og murværk er udtørret). Da der dog er tale om kraftigere revner vurderes det dog fra husejerne og deres daværende rådgiver, (Bygningsingeniør [rådgivende ingeniørfirma 1]) at der er tale om sætningsskader. Det vurderes ydermere at revnerne var til stede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten og ved overtagelse af ejendommen.

Husforsikringen er gået i dækning med vandskaderne, og ejerskifteforsikringen har tilbudt at dække en mindre udbedring af terrænforholdene under den udvidet dækning. Men begge selskaber vil ikke dække de mere alvorlige sætningsskader og ikke mindst udbedringen af fundamentet med sikring af yderligere sætninger.

...

Skadesforholdene er overset og/eller negligeret

Det er som nævnt i indledningen vurderingen fra flere, at disse alvorlige sætninger og revnedannelser skulle/burde have været angivet i tilstandsrapporten, udarbejdet af bygningssagkyndig ...

Tilstandsrapporten har kun denne ene beskrivelse af en skade, skadesnummer 9, som alene går husets ydervæg mod haven.

BEOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Murværket har nogle revner mod have, enkelte revner mod vejen og i gavlen.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.	-

Denne skadesbeskrivelse er ikke forkert, men den beskriver ikke alvoren i skaderne, og skaderne nederst på murværket/soklen især skulle have været angivet som en særskilt punkt under 'Beboelse – sokkel', som beskrev de konkret sætningsskader der kommer dernede fra.

Sådanne skader skulle selvsagt have haft en anmærkning om kritisk skade, (rødt hus) med beskrivelsen om, at der kunne konstateres sætningsskader på huset udvendigt, (og angiveligt også indvendigt). Alternativt skulle/burde der have været givet en bemærkning om 'Mulige skader' også kendt som forhold som skal **undersøges nærmere**.

Dette ville forhåbentlig have fået sælger til at undersøge forholdene og skaderne nærmere af et geoteknisk firma. Og i manglende fald, ville det have advaret køberne behørigt, til enten selv at få undersøgt tingene nærmere, eller ikke at købe huset grundet de risici der kunne være ved købet.

[Foto]

Der er tale om dybe og åbne revner i fundamentet.

Ingen forbehold

At der var mindre lavendelbuske foran soklen, er ikke undskyldning for ikke at have set skaderne.

Yderligere skader

Højtstående terræn og manglende afvanding

Ydermere skulle man, i tilstandsrapporten, have benævnt den ikke-eksisterende sokkel, sammen med det forhold at gulvet i stueetagen er lavere placeret end terrænet udenfor (endda med 25-35 cm).

Udover risici for alvorlige fugtskader indvendigt i huset, er der også større risici for fugtskader i selve murværket, og ikke mindst når murværket står med de dybe revner som der er.

Forholdene forværres ydermere af, at terrænet er med stenbelægninger, som hæmmer almindelig nedsivning, og dertil er der manglende afvanding og endda bagfald ind mod huset fra gården.

...

Indvendige revnedannelser

Det er uvist hvor store revnerne indvendigt var i forbindelsen med overtagelsen af huset, samt ikke mindst ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Men for nuværende ses der ganske markante skader og revnedannelser indvendigt i huset som indikerer at der sker udvikling af sætningerne og at huset bevæger sig. Husejerne fortæller at revnerne vokser stødt og roligt, og langsomt bliver større og større.

...

Tagrende

Som nævnt er det observeret, at tagrenderne på husets bagside ikke kan følge med, og at der ved kraftigere regnvejr står vand ud over tagrenderne – ikke fordi tagrender er fyldte, men fordi vandet løber helt udover. Som det kan ses på første billede på side 2, har man været nødsaget til at sætte en plade oppe under tagrenderne, for at undgå at der løber vand ind i huset.

...

Det kan diskuteres, om dette forhold skulle have fremgået af tilstandsrapporten. Der er en ganske stor og høj tagflade over, og tagrender vurderes at underdimensioneret. Tagrendernes udformning gør det i hvert fald ikke bedre, både hvad angår afvanding, fugtbelastninger og ikke mindst udvikling af sætningsskaderne.

Opmærksomhedspunkter

Som bekendt angives der særlige opmærksomhedspunkter i tilstandsrapporten, som beskriver at der er tale om et ældre hus med kampestensfundament. Den bygningssagkyndige vil muligvis angive, at køberne er blevet tilstrækkeligt advaret imod alvorlige sætningsskader via denne tekst. Almindelige sætningsskader og revnedannelser er almindeligt forventeligt for huse af denne alder og stand, men ikke alvorlige sætningsskader, som skulle burde have været angivet i tilstandsrapporten.

Jeg vil vende det om, og sige at disse kendte forhold netop skulle have skærpet den byggesagkyndiges opmærksomhed ved det aktuelle hus, for netop at have undersøgt grundigere for sætnings-skader og afvandingsforholdene.



Kampesten / syldsten

Kampestensfundamenter (syldsten) er normalt ikke ført til frostfri dybde, hvorfor der forekommer normale sætninger af soklen. Det sker, fordi jorden udvider sig, når det fryser, og når det tøer sætter jorden sig igen. Disse bevægelser kan også opstå, hvis der sker forandringer i grundvandsniveauet, eller i forbindelse med meget omskiftelige vejrforhold, med lange tørre eller fugtige perioder. Foran kampestenene ligger der normalt en stenbelægning med fald væk fra bygningen, som medvirker til at fugt holdes væk fra bygningen.

Konklusion

Det er min konklusion, at forholdene med sætningsskaderne skulle have været nævnt og angivet i tilstandsrapporten, som de alvorlige skader de er.

Husejerne står overfor at skulle have lavet ganske omfattende funderingsarbejde, som fremadrettet kan sikre huset og ejendommen mod yderligere og fremtidige sætningsskader. Det undersøges i skrivende stund hvilke funderingsmetoder der kan benyttes til dette ældre hus, (Uretek-løsningen, ramning af pæle eller lignende).

Det anslås og skønnes, at vi kigger ind i udbedringsarbejder for mellem 400.000 – 500.000 kr. Økonomien er særlig omstændelig pga. arbejdsforholdene, med en yderst begrænset adgang til gårdhaven.

Dertil skal skaderne i ydervæggene udbedres, både udvendigt og indvendigt."

Af brev af 20/6 2024 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"Som advokat for [klageren] og ... retter jeg hermed henvendelse vedrørende ovenstående sag, eftersom I den 16. december 2021 har afvist dækning af de anmeldte skader den 5. juli 2021 vedrørende:

1. Sætningsskade i spisestuen ud mod gårdhaven
2. Skævt gulv på 1. sal
3. Mangelfuld understøttet fundament i gårdhaven

Vi har gennemgået sagens materiale og kan konstatere, at der er tale om helt usædvanlige forhold

for en ejendom fra 1850, der løbende har gennemgået renoveringer af ejendommen. Ejendommen er overtaget den 26. juni 2021.

De faktiske omstændigheder er – i korte træk – som følger:

[Rådgivende ingeniørfirma 1]

Mine klienter har rekvireret [rådgivende ingeniørfirma 1] for en vurdering af funderingen under fundament. [Rådgivende ingeniørfirma 1] besigtiger ejendommen den 15. september 2021 og udarbejder rapport af 22. september 2021.

[Rådgivende ingeniørfirma 1] kan registrere muldet jord med karakter af opfyld, en funderingsdybde af kampesten på ca. 0,85 m og et sandlag midt i fundamentet, der kan give bevægelser i forbindelse med opfugtning og frost.

[Rådgivende ingeniørfirma 1] kan konstatere, at funderingen ved opgravningen ikke er udført til fast bund, hvorved [rådgivende ingeniørfirma 1] vurderer, at fundamentet forsat vil synke. [Rådgivende ingeniørfirma 1] understøtter sin vurdering af revner i facaden, der indikerer at fundamentet mod baggården synker. [Rådgivende ingeniørfirma 1] vurderer yderligere, at det virker som om, at tværfundamenter ved lejlighedsskel er ført til fast bund, og at fundamenterne er tilstrækkeligt funderet og ikke synker. [Rådgivende ingeniørfirma 1] kan konstatere, at facaden er sunket mest på midten mellem naboskel.

[Rådgivende ingeniørfirma 1] vurderer, at den mangelfulde fundering kan afhjælpes, således at fundamentet ikke synker yderligere men at afhjælpningen ikke retter fundamentet op. [Rådgivende ingeniørfirma 1] anbefaler, at understøbningen bør udføres snarest for at stoppe sætningsskaderne og begrænse omfanget af sætningsskader.

[Geoteknisk firma]

Mine klienter har kontaktet [geoteknisk firma] for en vurdering af jordbundsforholdene i forhold til sætningsskader. [Geoteknisk firma] har besigtiget ejendommen henholdsvis den 3. marts 2023 og udarbejdet rapport af 22. marts 2023.

[Geoteknisk firma] kan ikke konstatere vand i boringen men kan konstatere bæredygtigt ler fra ca. 2,6 meter under terræn samt sand og muld til 1,3 meter under terræn. Boringen er afsluttet i ler 3,4 meter under terræn. [Geoteknisk firma] har ikke udført en egentlig dyb geoteknisk maskinboring og tager forbehold for dybereliggende sætningsgivende og slappe aflejringer samt grundvandsspejlets beliggenhed. For at få kendskab til den dybereliggende geologi oplyser [geoteknisk firma], at det bør overvejes, om der skal laves en dybere supplerende maskinboring.

[Rådgivende ingeniørfirma 2]

Mine klienter har rekvireret [rådgivende ingeniørfirma 2] til en vurdering af ejendommens fugt- og sætningsskader. [Rådgivende ingeniørfirma 2] har udarbejdet notat af 27. november 2023.

Revnedannelser/sætningsskader

Det er [rådgivende ingeniørfirma 2's] vurdering, at tilstandsrapporten er mangelfuld oplyst eftersom forholdene kun delvist er anmærket med skade nr. 9 med gult hus: *'Murværket har nogle revner mod have, enkelte revner mod vejen og i gavlen. Det kan ikke udelukkes, at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræver løbende vedligeholdelse'*. [Rådgivende ingeniørfirma 2] vurderer, at forholdet burde have været anmærket med et rødt hus.

Det er [rådgivende ingeniørfirma 2's] vurdering, at skadesbeskrivelsen ikke er forkert, men den beskriver ikke alvoren i skaderne samt, at skaderne nederst på murværket/soklen burde have været angivet som et særskilt punkt under 'Beboelse- sokkel' med beskrivelse af de konkrete sætningsskader der kommer nedfra og med et rødt hus om 'kritiske skader' eller et sort hus om 'Mulige skader'.

Derudover vurderer [rådgivende ingeniørfirma 2], at tilstandsrapporten er mangelfuld oplyst i forhold til den ikke-eksisterende sokkel samt at gulvet i stuen er ca. 25-35 cm. laveret placeret end terrænet udenfor. [Rådgivende ingeniørfirma 2] vurderer, at forholdet kan medføre risiko for fugtskader indvendigt i ejendommen samt i murværket og at forholdet burde have været anmærket i tilstandsrapporten.

Det er [rådgivende ingeniørfirma 2's] vurdering, at der kan konstateres markante skader og revnedannelser indvendigt i ejendommen, der indikerer, at der sker en udvikling af sætningerne samt, at der er tale om at ejendommen ikke har 'sat sig'. [Rådgivende ingeniørfirma 2] vurderer, at de konstaterede forhold ikke er almindeligt og forventeligt trods huset alder og stand.

Mine klienter har den 5. juli 2021 anmeldt flere skader herunder sætningsskade i spisestuen ud mod gårdhaven, skævt gulv på 1. sal og mangelfuld understøttet fundament i gårdhaven. I har rekvireret [selskabets samarbejdspartner] til besigtigelse af ejendommen den 22. juli 2021 og 18. august 2021. [Selskabets samarbejdspartner] har udarbejdet taksatorrapport af 20. august 2021.

Den 21. august 2021 fremsender [selskabets samarbejdspartner] deres taksator rapport på vegne af jer/ETU med en foreløbig afvisning af sætningsskader. Dog oplyser [selskabets samarbejdspartner], at de anbefaler yderligere undersøgelser, før de kan træffe en endelig afgørelse. Den 21. oktober 2021 fremsender [selskabets samarbejdspartner] deres afgørelse på jeres vegne med afvisning på dækning af skaderne. Afvisningen begrundes med ejendommens alder er fra 1850, at tilstandsrapportens indeholder anmærkninger i skade nr. 9, 11 og 12 omkring forholdene, sælger har i tilstandsrapporten oplyst om større renoveringer og reparationer efter fugtskader i ydervægge samt sætningsrevner i ydermur mod syd, at det fremgår af tilstandsrapportens opmærksomhedspunkter at kampestensfundamenter (sylsten) normalt ikke er ført til frostfri dybde hvorved der forekommer sætninger af sokkel, at forholdene kan opstå ved forandringer i grundvandsniveauet eller i forbindelse med meget omskiftelige vejrforhold, at det fremgår af dingeo.dk at huset er funderet på moræneler hvilket medfører, at ler i jorden skrumper og udvider sig i forhold til fugtforholdene, at der er tale om et område hvor stigende grundvandsstand kan være en udfordring og, at mine klienter inden købet havde kendskab til, at der som følge af husets alder og konstruktion var sætninger, der måske endda var aktive.

Mine klienter klager den 26. oktober 2021 over afgørelsen. Den 16. december 2021 fastholder I afvisningen. Dog tilbyder I at afholde udgiften til regulering af terrænet i forbindelse med, at mine klienter alligevel skal have udbedret det i forvejen opgravede jord ved drænet/brønden. I tilbyder dækning af merudgiften til jordregulering derudover som I går ind i, hvis udgiften overstiger mindstegrænsen svarende til mine klienters selvrisko på kr. 5.100. I efterspørger et vederlagsfrit specificeret tilbud eksklusive den eksisterende opgravningsareal, der skal reguleres/tildækkes. I specificerer dette i mail af 12. oktober 2022.

Det bemærkes, at mine klienters forsikringsrådgiver ... har haft en telefonisk korrespondance med jer, hvorefter [forsikringsrådgiveren] i af mail af 14. januar 2022 til mine klienter oplyser: *'I forhold til eventuelle fremtidige sætninger, som forsikringsselskabet ikke mener vil ske, har jeg fået dem til at ophæve forældelsesreglerne indtil de næste 5 år. Dette betyder, at hvis der sker en udvikling i sætninger og skader på ejendommen, kan vi komme til forsikringsselskabet og bede dem behandle sagen igen.'*

Sagens videre forløb

Ejendommen er opført i 1850. Det er mine klienter, der skal sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettiget skade.

Tilstandsrapporten ses at indeholde følgende anmærkninger omkring skaderne i skade nr. 9, nr. 11

og nr. 12. Derudover oplyser sælger under 'sælgers oplysninger' i tilstandsrapporten side 16-20, at sælger har oplevet revner, sæt-revner, sætningsrevner, fugt og skimmelsvamp. Jeg henviser til punkt 5.1-5.3 og punkt 6.1-6.3 samt punkt 9.1.

Når det så er sagt gør mine klienter gældende, at skaderne i nr. 9 og nr. 11 og 12 er klart forkert beskrevet jf. forsikringsbetingelserne punkt 4.1, og burde have været anmærket med en farveka-

rakter/farvebeskrivelse der er mere alvorlig end hvad der er oplyst i tilstandsrapporten herunder et rødt eller sort hus. Dette begrundes med, at forholdene omkring taget, sætningsrevnerne og skæve gulve burde have givet den beskikkede bygningsagkyndige nogle advarselstegn om, at der er tale om/kan være tale om yderligere udvikling grundet de konstaterede skader, hvor der er sket skade på andre bygningsdele.

Derudover gør mine klienter gældende, at tilstandsrapporten er mangelfuld udarbejdet i forhold til de skader, der ikke er anmærket og som fremgår af [rådgivende ingeniørfirma 2's] rapport samt at de konstaterede forhold ikke er almindeligt og forventeligt trods husets alder og stand samt løbende renovering gennem tiden.

Mine klienter har netop med de tekniske rapporter fra [rådgivende ingeniørfirma 1], [geoteknisk firma] og [rådgivende ingeniørfirma 2] sandsynliggjort og påvist, at der foreligger en dækningsberettiget skade, der har været tilstede på overtagelsestidspunktet, eftersom mine klienter ikke har foretaget ændringer af forholdene i deres ejertid, og idet der forsat sker udvikling af revner og sætninger i ejendommen, der ikke er af sædvanlig karakter for lignende ejendomme af samme alder og stand. Mine klienter gør opmærksom på jeres telefoniske drøftelse med mine klienters forsikringsrådgiver ... i januar 2022.

Vi står derfor uforstående overfor, hvordan I kan vurdere, at skadesbegrebet ikke er sandsynliggjort opfyldt.

Det er vores vurdering, at skaderne i form af revner, sætninger og skævheder skal dækkes under ejerskifteforsikringen med henvisning til det almindelige skadesbegreb i ejerskifteforsikringens forstand henset til at skaderne forsat er i udvikling som følge af mangelfuld fundering.

På den baggrund skal vi venligst anmode om, at ETU Forsikrings kvalitetsafdeling vil lade sagen gennemgå for en revurdering af jeres afgørelse med nye øjne og meddele dækningstilsagn under basisdækningen til udbedring af skaderne, da forholdende opfylder skadesbegrebet.

Henset til at der er tale om en forsat og aktiv udvikling af skaderne og omfanget heraf skal jeg anmode om en tilbagemelding hurtigst muligt og at sagen prioriteres højt.

Såfremt ETU Forsikring ændrer afgørelsen og meddeler dækningstilsagn skal jeg samtidig bede ETU Forsikring om at oplyse, hvorvidt selskabet vil dække mine klienters tekniske omkostninger samt rimelige og nødvendige omkostninger til advokatudgift jf. FAL § 32, stk. 3.

Hvis ikke vi modtager et dækningstilsagn må det påregnes, at vi uden yderligere varsel indgiver begæring om syn og skøn ved isoleret bevisoptagelse med henblik på at få afgjort sagen og/eller indbringe en sag for Ankenævnet for Forsikring, som kun vil fordyre sagen yderligere.

Mine klienter er villige til at deltage i en fælles besigtigelse på ejendommen med deres egen tekniker for en drøftelse af sagen. Dette af hensynet til fremme processen tidsmæssigt."

Af mail af 22/10 2024 fra selskabet til klagerens tidligere advokat fremgår bl.a.:

"Indledningsvis beklages den lange sagsbehandlingstid.

Vi har noteret jfr. nedenstående mail, at den bygningssagkyndig har afvist at have lavet fejl i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten og henvist til at indgive en klage til Disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygningssagkyndige.

På baggrund af fremsendte har ejerskifteforsikringen vurderet, at der ikke er grundlag for at genoptage sagen. Vi fastholder vores afgørelse af 16. december 2021, som er fremsendt til dine klients daværende rådgiver.

Vores afgørelse kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring.

For yderligere information henvises der til ankenævnets hjemmeside: www.ankeforsikring.dk

Hvis der er spørgsmål, er du velkommen til at kontakte os.

Ved enhver henvendelse bedes vores skadenr oplyst."

Det fremgår af skønserklæring af 23/10 2025 fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige:

"Ejendommen er i henhold til ejeroplysninger oprindeligt opført meget tidligere end anført i BBR. Bygningen er angiveligt fra sekstenhundredetallet, og det oplyste opførelsestidspunkt i BBR (1850) menes at stamme fra tilbygning til stueetagen mod gården.

Dette understøttes af, at det oprindelige syldstensfundament, som er synligt i husets kælder, er placeret ca. 3 meter inde under bygningen.

...

Ad 1. Indvendige revner i overgang mellem vægge og loft.

Det kunne ved skønsforretningen konstateres, at der er indvendige revnedannelser i stueetagen mod gård (syd) mellem ydervæg og gipslofter samt revnedannelser i indvendig ydervæg ved vinduer og i hjørne af spisestuen mod sydvest ved skillevæg mod badeværelse.

Der kunne desuden konstateres revnedannelser i skillevæg samt ved sokkelfliser i badeværelset.

På 1. sal er der større skævheder i gulve mod syd bl.a. i badeværelse og tilstødende rum mod syd.

Revner mellem ydervæg og lofter var udbredt til næsten hele bygningens længde. Revnernes bredde var af varierende størrelse, men målt stedvist at være op til 9-10 mm.

Revner i ydermuren var mindre, men kunne tydeligt ses ved en visuel gennemgang.

I toiletrummet var revner i skillevæggen ligeledes mindre, men tydelige.

I nederste hjørne ved gulv i toiletrummet kunne konstateres, at sokkelflise i hjørnet har forskubbet sig omkring 5 mm.

Ved måling af den murede skillevægs fuger i toiletrummet kunne konstateres, at der med stor sandsynlighed er foretaget reparationer af tidligere sætningsrevner i væggen.

Enkelte steder kunne fugebredden mellem murstenene måles til 20 mm både vandret og lodret. En normal fugebredde i murværk er maksimalt 12 mm.

BS har i tilstandsrapport ... dateret 12. februar 2021 ikke registreret skader i indvendig ydervæg eller skillevægge og ej heller registreret revner mellem loft og ydervæg.

BS har dog registreret revnet fuge mellem gulv og væg i toiletrummet.

Ad 1. Konklusion

De ved skønsforretningen konstaterede revner vurderes at skyldes sætninger i fundering under ydermur mod gården, og det er skønsmandens vurdering, at sætningsskaderne i den indvendige ydervæg samt i tilstødende skillevægge har været aktive igennem en længere årrække og tidligere er blevet repareret én eller flere gange.

KL oplyste ved skønsforretningen i forbindelse med besigtigelse af revnedannelser mellem indvendig ydermur og lofter samt revner mellem tværgående skillevæg og ydermuren samt i badeværelser, at revnerne udvikler sig hele tiden og er blevet større i hendes ejertid.

KL oplyste desuden, at nogle revner bl.a. i toiletrummet syntes at være pludseligt opstået.

Det er skønsmandens vurdering, at den af KL oplyste udvikling i revnedannelserne i hendes ejertid med al sandsynlighed må betyde, at skaderne ikke har været samme af omfang ved BS' besigtigelse af ejendommen i 2021, som nu kan konstateres.

Dette underbygges af det forhold, at der i [den bygningssagkyndiges] visuelle tilstandsrapport er fotomateriale, som viser en intakt hjørnesamling mellem sokkelfliser i toiletrummet, jf. foto nr. 8. Denne samling var ved skønsforretningen revnet, og sokkelflisen på ydervægge havde forskubbet sig ca. 5 mm udad.

På baggrund af KL's oplysninger om udvikling i revnedannelserne er det skønsmandens vurdering, at det er overvejende sandsynligt, at visuelt konstaterbare revner mellem ydervæg og lofter har været af væsentligt mindre omfang i 2021.

Revnedannelser i indvendig ydervæg i spisestuen samt skillevæg i badeværelse kan efter skønsmandens vurdering ligeledes have været væsentligt mindre, skjulte eller repareret ved BS' besigtigelse.

Om der var visuelt konstaterbare revner ved BS' besigtigelse, kan ikke fastslås med sikkerhed.

Ad 1. Fejl og forsømmelser

Det er skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser til dette punkt.

Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten
Som BS' registrering.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms

Ankenævnet *for* Forsikring

44.

103786

Nødvendige reparationer vurderes at udgøre en udgift på 17.000,00 kr. inkl. moms.

Ad 1. Forbedringer

Forholdet må betragtes som en reparation uden forbedringsværdi.

...

Ad 2. Revner i ydervægge forket farvemarkeret i ... (tilstandsrapportens skade nr. 9).

Det kunne ved skønsforretningen konstateres, at der er revnedannelser udvendigt i pudset ydermur på bygningens gårdside (mod syd). Der kunne konstateres både vandrette og lodrette revner flere steder på facaden, men mest udbredt under stuevinduet, hvor der er en vandret revne i omkring 2 meters længde ca. 5 cm over terræn. Omkring den vandrette revne er der løs og afskallet puds. Lodrette revner var mindre, men konstaterbare ved en visuel besigtigelse. Den vandrette revnestørrelse er ca. 3-4 mm, mens revnens dybde enkelte steder måltes til at være mere end 3 cm. Der kunne desuden konstateres skævheder i den pudsede facade, og der var tegn på tidligere reparationer bl.a. over stuevinduet samt ved døren. Facaden er udført med malet puds, og der var ved skønsforretningen tegn på et nyere lag maling bl.a. over stuevinduet og døren.

Ad 2. Konklusion

BS har i tilstandsrapport ... dateret 12. februar 2021 registreret følgende:

GUL Murværket har nogle revner mod have, enkelte revner mod vejen og i gavlen.

Risiko: Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.

I Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, rev. 21. sep. 2020. som var gældende ved huseftersynet, er vurderingsskalaen beskrevet som følger:

Gul farvemarkering (alvorlige skader) i huseftersynsordningen beskriver skader, som medfører alvorlige konsekvenser på længere sigt. Det betyder, at den bygningssagkyndige vurderer, at bygningsdelens funktion svigter, og at det kan medføre skader på andre bygningsdele.

Rød farvemarkering (kritisk skade), beskriver skader, som allerede har medført eller vil medføre alvorlige skader på kort sigt. Det betyder, at den bygningssagkyndige vurderer, at bygningsdelens funktion svigter, og at det har medført eller kan medføre skader på andre bygningsdele.

Sort (mulig skade) beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang.

Jf. ... s. 22f (opsummeret).

Der findes ikke fotodokumentation, som tydeligt viser de udvendige forhold under stuevinduet ved den vandrette revnedannelse ved BS' besigtigelse.

Med baggrund i KL's oplysning om løbende udvikling i de indvendige skader er det skønsmandens vurdering, at BS' skadesvurdering med gul farvemarkering for revner i facademuren er korrekt, idet de ved skønsforretningen konstaterede udvendige revner ligesom de indvendige skader i samme murkonstruktion vurderes at have udviklet sig i ukendt omfang i perioden fra BS' besigtigelse i 2021 og til nu.

Gul farvemarkering benyttes ved en alvorlig, men ikke kritisk, skade med risiko for svigt og skade på andre bygningsdele på længere sigt, og det er skønsmandens vurdering, at BS har foretaget sin vurdering på baggrund af en visuel gennemgang og uden yderligere kendskab eller oplysninger om jordbundsforhold eller fundering.

Der henvises i øvrigt til skønsmandens konklusion ved besvarelse af punkt 1, som omhandler den indvendige del af samme konstruktion, og en udvikling af skaderne derfor må være af tilsvarende omfang og årsag.

Ad 2. Fejl og forsømmelser

Det er skønsmandens vurdering, at BS ikke har begået fejl eller forsømmelser til dette punkt.

Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten
Som BS' registrering.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms

Nødvendig efterfundering, understøbning eller pilotering samt opretning og reparationer skønnes at udgøre en udgift på 415.000,00 kr. inkl. moms.

Ad 2. Forbedringer

Forholdet må betragtes som en reparation uden forbedringsværdi.

...

Ad 3. Skader nederst på sokkel burde have været angivet separat i tilstandsrapporten under Beboelse – sokkel med rød eller sort farvemarkering.

Det kunne konstateres, at det ikke ved skønsforretningen var muligt at se en overgang mellem den pudsede facade og sokkel under muren.

Det var ej heller muligt ved en visuel gennemgang at fastslå soklens beskaffenhed, altså om der er tale om en syldstenssokkel eller en støbt eller muret sokkel.

Den synlige syldstenssokkel i kælderen er ikke samme konstruktion som soklen under ydermuren mod syd. Denne del af bygningen er en tilbygning og i henhold til ejeroplysninger opført langt senere end bygningens oprindelige del.

Tilbygningen er angiveligt opført i 1850 og kan derfor være funderet med hårdtbrændte mursten eller eventuelt helt eller delvist støbt.

Ad 3. Konklusion

KL har i sin klage oplyst, at der ikke er en synlig sokkel under ydermuren mod gården, og at dette i sig selv bør udgøre en skade.

De i tilstandsrapporten registrerede skader er anført under ydervægge.

Registreringen under ydervægge er efter skønsmandens vurdering korrekt, idet skaderne er konstateret over terræn, og overgang mellem facade og sokkel ikke kendes.

Det er samtidig skønsmandens vurdering, at skader på sokkel kun skal eller kan registreres i det omfang, sådanne kan visuelt konstateres.

Såfremt sokkel er afsluttet under terræn, kan dette udgøre en risiko for fugtskader på den del af facaden, som er under terræn, men disse skader vurderes ikke at have forbindelse til de konstaterede revner og sætninger.

For eventuelle skader i forbindelse med soklens højde og beskaffenhed henvises til besvarelsen af punkt 4 og 5.

Ad 3. Fejl og forsømmelser

Det er skønsmandens vurdering, at BS ikke har begået fejl eller forsømmelser til dette punkt.

Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten

Som BS' registrering.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms

Der vurderes ikke at være udbedringsomkostninger til dette punkt, som ikke indeholdes i besvarelsen af skønserklæringens øvrige punkter.

...

Ad 4. Stuegulv ligger 25-35 cm lavere end terræn.

Det kunne ved skønsforretningen konstateres, at udvendigt terræn på bygningens gårdside (mod syd) er ca. 30-40 cm højere end bagvedliggende gulv i spisestuen.

Terrænet, som delvist består af belægninger samt et plantebed langs bygningens ydermur, skråner tydeligt ned mod bygningen.

Ved skønsforretningen var der ingen synlige indvendige tegn på fugtgennemsvivning fra terræn til spisestuens konstruktioner, og de udvendige skader på bygningens facade kan efter skønsmandens vurdering ikke direkte tilskrives terrænniveau eller terrænets hældning, men vurderes med al sandsynlighed at skyldes utilstrækkelig fundering under muren.

Det er af tidligere ejer oplyst, at muren er fugtsikret udvendigt, og at der er nedlagt dræn langs facadens sokkel/fundament.

Der kunne ved skønsforretningen dog måles væsentligt forhøjet fugt, op til 67 enheder relativ fugt (RF), i den nederste del af ydermuren ved yderdør i spisestuen og i mindre grad ved murpiller mellem vinduer (47 enheder RF).

Højere oppe på ydervæggen kunne der ved en referencemåling konstateres et fugtindhold i murværket på 22 enheder RF.

BS har i rapporten ingen bemærkninger til terræn eller gulv i spisestuen.

Der kunne ved skønsforretningen over terræn ikke ses spor efter en fugtspærre eller klemliste i toppen af denne.

Ad 4. Konklusion

At udvendigt terræn er væsentligt højere end husets gulvkonstruktion kan medføre fugtophobning i de konstruktioner, som er under terrænniveau, såfremt konstruktionerne ikke er fugtsikret i tilstrækkelig grad.

I henhold huseftersynsordningens bestemmelser skal BS ved en visuel gennemgang registrere synlige skader eller nærliggende risiko for skade.

BS skal altid gøre sig bekendt med de oplysninger, som ejer har afgivet i tilstandsrapportens sælgeroplysningsskema.

I tilstandsrapport ... dateret 12. februar 2021 er registreret følgende i rapportens sælgeroplysningsskema, spørgsmål 9.1 og 5.2:

Gulv i spisestue pga skimmelsvamp. Udbedret i 2006 af Tømrerfirmaet ...

Samt

Let fugt formodentlig trukket ind fra have til gulvet. Fugtspærre og dræn i have nedlagt i 2006. Ingen problemer efterfølgende.

Ved skønsforretningen var der ingen synlige tegn på fugtpåvirkninger på ydervæggen i spisestuen, men den bygningssagkyndige var i sælgeroplysningsskemaet blevet gjort opmærksom på, at der tidligere har været fugtskader i væg og gulvkonstruktionen mod gården.

Ad 4. Fejl og forsømmelser

Det er skønsmandens vurdering, at BS med kendskabet til de tidligere skader, burde have haft skærpet opmærksomhed på forholdet.

Det er skønsmandens vurdering, at BS burde have kontrolleret, om de oplyste tidligere skader var udbedret og ikke længere udgjorde en skadesrisiko.

Dette kunne kontrolleres ved en simpel fugtmåling.

Med de ved skønsforretningen registrerede fugtmålinger er det skønsmandens vurdering, at forholdet burde have været beskrevet i tilstandsrapporten, også selvom der ved BS' besigtigelse ikke var synlige tegn på skade.

Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten

BS burde i tilstandsrapporten have registreret følgende:

RØD Der kunne ved besigtigelsen måles væsentligt forhøjet fugt nederst i indvendig ydervæg i spisestuen mod gården.

Risiko: Det vurderes, at der er risiko for yderligere fugtophobning og skade på murværk og tilstødende konstruktioner.

Bemærkning: Forholdet vurderes at skyldes indtrængende fugt fra udvendigt terræn, som skråner ned mod bygningen.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms

Udvendigt terræn bør sænkes til under sokkelhøjde og under den indvendige gulvkonstruktionshøjde ved omlægning af en stor del af gårdens areal.

Udgift til afgravningsarbejder og tilretning af terræn samt etablering af nye belægninger i hovedparten af gårdarealet samt etablering af nødvendig trappe til eksisterende terrænhøjde mv. skønnes til 28.000,00 kr. inkl. moms.

Nødvendige reparationer på facade/sokkel indgår i ovenstående pris.

Ad 4. Forbedringer

Alle ovenstående arbejder er at betragte som reparationsudgifter og nedskrives ikke.

...

Ad 5. Terræn har bagfald og mangler mulighed for afvanding.

Terrænet, som delvist består af belægninger samt et plantebed langs bygningens ydermur, skråner tydeligt ned mod bygningen.

Plantebed langs bygningens facade er med almindelig løs muld eller plantejord, men umiddelbart foran dette er der lagt en strandstensbelægning. Øvrigt areal er belagt med teglsten.

I henhold til [den bygningssagkyndiges] visuelle tilstandsrapport var gårdarealet ved denne besigtigelse belagt med et meget tyndt snelag.

Hældningen ned mod bygningens facade kunne ved skønsforretningen måles til 4,45 % eller tydelig ved en visuel gennemgang.

Ad 5. Konklusion

Skrånende terræn mod bygninger skal kun nævnes i en tilstandsrapport i det omfang, forholdet har forvoldt skade på bygningens konstruktioner.

Det er dog skønsmandens vurdering, at det skrånende terræn sammen med terrænhøjden i forhold til bygningens gulvniveau som vurderet under punkt 4 samlet set kunne udgøre en risiko for fugtskader i bygningens bagvedliggende konstruktioner, og at BS i tilstandsrapportens sælgeroplysningsskema var oplyst om tidligere skade på mur og gulv langs facaden.

Ad 5. Fejl og forsømmelser

Det er skønsmandens vurdering, at BS med kendskab til tidligere skader som oplyst i sælgeroplysningsskemaet burde have haft skærpet fokus på de udvendige terrænforhold og foretaget fugtmålinger, som kunne have afsløret skader eller risiko for skader.

Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten

Forholdet er beskrevet og indgår i skønsmandens skadesregistrering under punkt 4.

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms

Forholdet er beskrevet og indgår i skønsmandens opretningsbeskrivelse og skønnede pris under punkt 4.

Ad 5. Forbedringer

Alle ovenstående arbejder er at betragte som reparationsudgifter og nedskrives ikke.

...

Ad 6. Tagrender er underdimensionerede og kan ikke klare større regnskyl.

Det kunne ved skønsforretningen konstateres, at bygningens zinktagrender mod gården opmålt til at have en indvendig bredde på 120 mm, svarende til størrelse 11 tagrender.

Tagrendens alder kendes ikke, men vurderes at være mere end 20 år.

Tagrenden skal afvande en tagflade på skønnet ca. 55-60 m².

Ad 6. Konklusion

Den anvendte størrelse tagrende har gennem mange år været standardstørrelse for mindre ejendomme og anvendes stadig i vidt omfang. Dette på trods af den øgede mængde nedbør gennem de sidste 20 år.

Det er skønsmandens vurdering, at BS ikke ved sin besigtigelse skal tage stilling til, om tagrenders størrelse er tilstrækkelig til at imødesee meget kraftige regnskyl eller skybrud, men alene registrere skader, og om disse kan tilskrives tagrendestørrelsen.

Ad 6. Fejl og forsømmelser

Det er skønsmandens vurdering, at BS ikke har begået fejl eller forsømmelse til dette punkt.

...

Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms

Udgiften til udskiftning af zinktagrende til størrelse 12 eller 13 inklusive nye rendejern samt øget dimension på nedløb langs tag mod gård, som hovedparten af bygningens tag afvander til, skønnes til 19.000,00 kr. inkl. moms.

Ad 6. Forbedringer

Udskiftning af tagrender til større dimension vurderes at kunne betragtes som en forbedring."

Det fremgår af afgørelse af 8/12 2025 fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygnings-sagkyndige:

"Afgørelse

Den bygningssagkyndige er ikke erstatningsansvarlig.

...

Begrundelse

Forhold 1

Skønsmanden konstaterede revnedannelser i stueetagen mod syd mellem ydervæg og gipslofter samt revnedannelser i indvendig ydervæg ved vinduer og i hjørne af spisestuen mod sydvest ved skillevæg mod badeværelse. Der var desuden revnedannelser i skillevæg og ved sokkelfliser i badeværelset. Revnerne mellem ydervægge og lofter var udbredt til næsten hele bygningens længde og af varierende størrelse op til 9-10 mm. Skønsmanden vurderer, at fugebredden indikerer, at der tidligere er foretaget reparationer af sætningsrevner i væggen.

Skønsmanden vurderer, at revnerne skyldes sætninger i funderingen under ydermuren mod gården, og at sætningsskaderne i den indvendige ydervæg og skillevægge har været aktive gennem en længere årrække.

Klager har oplyst, at revnerne udvikler sig og er blevet større i hendes ejertid. Klager oplyste videre, at nogle revner er opstået pludseligt f.eks. i badeværelset.

Skønsmanden bemærker, at den bygningssagkyndiges fotobilag ligeledes taler for, at revnerne har udviklet sig siden den bygningssagkyndiges besigtigelse i 2021.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering sammenholdt med sagens øvrige oplysninger, at revnerne sandsynligvis har udviklet sig siden den bygningssagkyndiges besigtigelse. Nævnet finder derfor, at den bygningssagkyndige ikke har begået en fejl ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten og således ikke er erstatningsansvarlig.

Forhold 2

Skønsmanden konstaterede, at der var revner i ydervæggene, særligt under vinduer og døre i gården. Der kunne konstateres både vandrette og lodrette revner flere steder på facaden, men mest udbredt under stuevinduet, hvor der er en vandret revne i omkring 2 meters længde ca. 5 cm over terræn. Omkring den vandrette revne er der løs og afskallet puds. Lodrette revner var mindre, men konstaterbare ved en visuel besigtigelse. Den vandrette revnestørrelse er ca. 3-4 mm, mens revnens dybde enkelte steder er mere end 3 cm. Der kunne desuden konstateres skævheder i den pudsede facade, og der var tegn på tidligere reparationer bl.a. over stuevinduet samt ved døren.

Den bygningssagkyndige har registreret følgende gule skade (nr. 9) i tilstandsrapporten:

'Murværket har nogle revner mod have, enkelte revner mod vejen og i gavlen.

Risiko: Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.'

Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har vurderet forholdet korrekt i sin beskrivelse

i tilstandsrapporten, idet revnerne vurderes at have udviklet sig i perioden efter tilstandsrapportens

udarbejdelse i februar 2021.

Nævnet bemærker, at det fremgår af sælgeroplysningerne, at der er eller har været 'sæt-revner' i ydermuren mod syd (have), og at der er nedlagt fugtspærre og dræn i 2006 efter fugtproblemer i ydermuren mod haven, og at der ikke har været problemer siden.

Nævnet finder på baggrund af sagens oplysninger og skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet tilstrækkeligt i tilstandsrapportens skade nr. 9. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.

Forhold 3

Skønsmanden konstaterede ikke en overgang mellem den pudsede facade og soklen. Skønsmanden

vurderer, at skader på sokkel kun skal registreres i det omfang, der kan konstateres skader i soklen.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige ikke har begået en fejl, allerede fordi soklen ikke kan konstateres visuelt. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.

Forhold 4 og 5

Skønsmanden konstaterede, at det udvendige terræn i gården ligger ca. 30-40 cm højere end gulvet i spisestuen. Terrænet, som delvist består af belægninger samt et plantebed langs bygningens ydermur, skråner tydeligt ned mod bygningen. Der var ingen synlige tegn på fugtgennemsvivning

fra terræn til spisestuens indvendige konstruktioner, og de udvendige skader på bygningens facade kan efter skønsmandens vurdering ikke nødvendigvis tilskrives terrænniveauet eller terrænets hældning, men vurderes derimod at skyldes utilstrækkelig fundering under muren.

Det er af tidligere ejer oplyst, at muren er fugtsikret udvendigt, og at der er nedlagt dræn langs facadens sokkel/fundament.

Skønsmanden målte væsentlig forhøjet fugt, op til 67 enheder relativ fugt (RF), i den nederste del af ydermuren ved yderdøren i spisestuen og i mindre grad ved murpiller mellem vinduer (47 enheder RF). Ved en referencemåling højere oppe på ydervæggen var fugtindholdet i murværket på 22 enheder RF.

Skønsmanden kunne ikke konstatere spor efter en fugtspærre eller klemliste i toppen af denne over terræn.

Skønsmanden konstaterede ingen synlige indikationer på fugtpåvirkninger på ydervæggen i spisestuen, men skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have haft skærpet opmærksomhed på ydervæggen på baggrund af sælgers oplysninger om tidligere skader i ydervæggen. Skønsmanden finder, at den bygningssagkyndige burde have kontrolleret ved fugtmåling, om skaderne var udbedret. Skønsmanden vurderer, at det skrånende terræn sammen med terrænhøjden i forhold til bygningens gulvniveau samlet burde have skærpet den bygningssagkyndiges opmærksomhed.

Nævnet finder på baggrund af en samlet vurdering af sagens oplysninger, at det ikke med tilstrækkelig sikkerhed kan lægges til grund, at der kunne konstateres opfugtning i ydervæggen mod haven ved den bygningssagkyndiges besigtigelse i 2021. Nævnet har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at der ikke er synlige indikationer på fugtrelaterede skader i den indvendige væg 4½ år efter den bygningssagkyndiges besigtigelse. Nævnet bemærker desuden, at terrænforhold som udgangspunkt ikke skal registreres som en selvstændig skade i en tilstandsrapport, men det kan indgå som en medvirkende årsag til eventuelle konstaterede skader eller risiko for skader. Nævnet finder på den baggrund, at den bygningssagkyndige ikke er erstatningsansvarlig.

Forhold 6

Skønsmanden konstaterede, at bygningens zinktagrender mod gården har en indvendig bredde på 120 mm, hvilket svarer til tagrendestørrelse 11. Skønsmanden bemærker, at den anvendte størrelse tagrende gennem mange år har været standardstørrelsen for mindre ejendomme og fortsat anvendes i vidt omfang på trods af øgede nedbørsmængder gennem de sidste 20 år. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige ikke skal tage stilling til, om tagrenders størrelse er tilstrækkelig, men alene skal registrere skader.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige ikke har begået en fejl ved ikke at registrere forholdet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.

Sammenfatning

Den bygningssagkyndige skal ikke betale erstatning til klager."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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. 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.

3.1.3. Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament). Kloak er ikke en del af VVS-dækningen.

3.1.4. Lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet. Kloak er ikke en del af VVS-dækningen.

...

3.2 Dækningen er betinget af, at:

- Forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installations- rapportens udarbejdelse, eller
- Forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, 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.

...

17. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

17.1 Ulovlige bygningsindretninger

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun, hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt.

b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde, samt manglende/mangelfuld sikring mod radon. Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4.

...

17.4 Lovliggørelse af kloak- og stikledninger

Konstateres der ulovlige kloak- og stikledninger uden for bygninger dækket under policen, erstatter forsikringen tillige lovliggørelse heraf. Det er dog en betingelse for dækning, at dette konstateres i forbindelse med en dækningsberettiget skade på denne forsikring og at kloak- og stikledningerne har en direkte forbindelse til den dækningsberettigede skade.

Ved 'kloakledning' forstås rør, der fører spildevand væk fra den forsikrede ejendom. Ved 'stikledning' forstås rør eller elforsyningskabler mellem den forsikrede ejendom og en hovedledning.

Kloak- og stikledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses /opførelses-tidspunktet. Septiktanke, faskiner, omfangsdræn, dræn i øvrigt, samt brønde er ikke omfattet af forsikringen. Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4. I ændring af betingelsernes pkt. 5. vedrørende afskrivning i erstatningen som følge af slid og ælde, gælder følgende afskrivningstabel for lovliggørelse af kloak- og stikledninger, og disse erstattes med følgende procenter af nyværdien:

...

17.6 Vandsikring

Ved en dækningsberettiget skade på stikledninger eller kloak samt andre relevante bygningsdele og hvor der med fordel kan sikres mod tilbageløb af kloakvand fra det offentlige kloaksystem, dækker forsikringen etablering af godkendt vandsikring. Erstatningen kan højst udgøre 25.000 kr. i hele forsikringens løbetid.

17.7. Forhold på grunden, der skader boligen

Forsikringen dækker tillige udbedring af forhold på grunden, der skader boligen.

Erstatningen kan højst udgøre 100.000 kr. i forsikringens løbetid.

Alle former for kystsikring er dog undtaget denne dækning. Desuden omfatter forsikringen ikke, at installationer (f.eks. omfangsdræn, brønde, samletanke, nedsivningsanlæg og mekaniske renseanlæg) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler.

Betingelse for dækning forudsætter, at skadebegrebet i punkt 3.1.2 er opfyldt, og at forholdet ikke allerede indgår i undtagelserne i punkt 4.

Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1850 – den 26/6 2021. Klageren anmeldte den 5/7 2021 forkert fald på terræn, bagfald og forkert hældning på tagrende, sætningsskade i spise-stuen ud mod gårdhaven, skævt gulv på 1. sal og manglende understøtning af fundament i gårdhaven. Selskabets samarbejdspartner besigtigede ejendommen den 22/7 og 18/8 2021 og anbefalede at få undersøgt årsagen til de konstaterede sætningsskader. Klageren rekvirerede derfor rådgivende ingeniørfirma 1, som konkluderede, at funderingen ikke var ført til fast bund, og at fundamentet sank. Den 21/10 2021 afviste selskabet at dække sætningsskader og forhold ved fundamentet. Klageren klagede over afgørelsen den 26/10 2021. Den 16/12 2021 fastholdt selskabet sit afslag på dækning af sætningsskader. Selskabet meddelte dækning til regulering af terrænet langs med fundamentet, hvis udbedringsudgiften oversteg selvrisikobeløbet. Selskabet bad klageren om at indhente tilbud på opgaven eksklusive allerede opgravet jord ved dræn/brønd. Klageren indhentede tilbud på opgaven, som selskabet afviste at dække. Klageren rekvirerede et geoteknisk firma, som undersøgte jordbundsforholdene den 3/3 2023. Herefter rekvirerede klageren rådgivende ingeniørfirma 2, som foretog undersøgelse af fugt- og sætningsskader. Den 20/6 2024 klagede klageren over selskabets afgørelse, hvorefter selskabet den 22/10 2024 fastholdt sit afslag på dækning.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af sætningsskader, skæve gulve og mangelfuld understøttet fundament. Selskabet skal dække udgiften til reparation af hullet i jorden efter destruktivt indgreb, til advokat og teknisk bistand.

Klageren har anført, at forholdet ikke er forældet. Oplysningerne i 2021 gav ikke klageren det fornødne tekniske grundlag for at forstå, at der var tale om en atypisk og særlig alvorlig funderingsskade, som indebar betydelige udbedringsomkostninger. Det var først ved kombinationen af rapporter af 22/9 2021, 22/3 2023 og 27/11 2023, at det stod klart for klageren, at der forelå en ekstraordinær alvorlig sætningsproblematik. Den 3-årige forældelsesfrist løber derved tidligst fra 2023 og var således ikke udløbet, da klagen blev indgivet til nævnet i juni 2025. Desuden har selskabets afgørelse af 22/10 2024 udløst en ny 1-års frist. Klageren indgav den 20/6

2024 en ny sagligt begrundet klage baseret på nye tekniske oplysninger og selskabet realitetsbehandlede sagen på ny og traf den 22/10 2024 en skriftlig og begrundet afgørelse, hvor selskabet udtrykkeligt henviste til, at sagen kunne indbringes for nævnet. Hvis selskabet måtte mene, at kravet allerede den 22/10 2024 var forældet, er henvisning til nævnet vildledende og skaber en berettiget forventning om, at en indbringelse for nævnet inden for rimelig tid også ville blive behandlet som rettidig. Klageren har anført, at der er indgået en mundtlig aftale om suspension af forældelsesreglerne i 5 år, jf. mail af 14/1 2022 fra klagerens forsikringsrådgiver til klageren.

Selskabet har anført, at klagerens eventuelle krav på dækning var forældet forud for indgivelse af sagen for nævnet. Selskabet har afvist dækning den 21/10 2021, som er opretholdt den 16/12 2021 og 22/10 2024. Klageren har senest ved fremkomsten af taksatorrapport af 20/8 2021 haft en sådan viden eller burde viden om et eventuelt krav mod selskabet, at den almindelige 3-årige forældelsesfrist var aktiveret. Selskabet har anført, at der ikke er indgået en aftale om suspension af forældelsesfristen. En suspensionsaftale vil altid foreligge på skrift.

Sætnings- og funderingsforhold

Det fremgår af taksatorrapport af 20/8 2021 fra selskabets samarbejdspartner, at "Det tyder på, at fundamentet ikke er ført til et bæredygtigt underlag, dette forhold undersøges nærmere, således at årsagen til de konstaterede sætninger kan afklares. Vi må samtidig gøre opmærksom på, at der ingen dækning er til udbedring af revner i ydervægge, idet de er oplyst i tilstandsrapporten. ... Jeg vurderer, at den byggesagkyndige har pådraget sig et erstatningsansvar ved ikke, med sin indsigt og erfaring, at have oplyst om at der over kort tid vil udvikle sig en alvorlig sætningsskade. Det er min vurdering, at de mange skævheder i huset, gulve og døre på 1. sal, revner og reparationer i ydervæggen mod syd, er alle oplysninger som samlet set skal få den byggesagkyndige, med sin indsigt og erfaring til at oplyse om den mulige fejlfinding som skal undersøges nærmere. ... Årsagen til de konstaterede sætningsskader bør undersøges nærmere, men på grund af den vandretliggende afløbsledning fra tagvandet til venstre for tagbrønden, er det ikke muligt at komme til at grave længere ned. Derfor bør afløbsledningen demonteres lige-

som drænledningen må frigraves og flyttes, således at det er muligt at komme til at grave ned til et bæredygtigt underlag og samtidig for afklaret, hvor langt det eksisterende syldstensfundament reelt går ned. Omfanget kan eventuelt aftales nærmere med ingeniør/geotekniker. Jeg har tidligere samarbejdet med [geoteknisk firma], som kan kontaktes. Når vi har nærmere oplysning om årsagen til de konstaterede sætningsrevner, kan ejerskifteforsikringen afgøre om der er tale om en dækningsberettiget skade eller ej. Er der tale om en dækningsberettiget skade, vil rimelige og nødvendige omkostninger til geotekniske undersøgelser være omfattet af forsikringen".

Det fremgår af teknisk notat af 22/9 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 1 rekvireret af klageren, at "Under fundamentet kunne registreres muldet jord, med karakter af opfyld. Funderingsdybde af kampesten er cirka 0,85 m. Midt i fundamentet er der et sandlag, som kan give bevægelser i forbindelse med opfugtning og frost. Funderingen ved opgravningen er ikke udført til fast bund, det vurderes at fundamentet forsat vil synke. Denne vurdering understøttes af revner i facaden der indikerer at fundamentet mod baggården synker. Dog virker det som om at tværfundamenter ved lejlighedsskel er ført til fast bund. Det ser ikke umiddelbart ud som om at disse fundamenter er utilstrækkeligt funderet og synker. Det ser umiddelbart ud til at facaden er sunket mest på midten mellem naboskel. Afhjælpning: Den mangelfulde fundering kan afhjælpes ved at sandlaget i fundamentet udgraves partielt og udstøbes med beton. Herefter udføres der en partiel udgravning og understøbning af fundament, som udføres til bæredygtig jord. Afhjælpningen retter ikke fundamenter op, men stopper fundamentet i at synke yderligere. Det skal udarbejdes kortfattet projekt for ovennævnte arbejder. Der udarbejdes principtegning og beskrivelse for udførelse af afhjælpningen. Det anbefales at understøbningen udføres snarest. Dette for at stoppe sætningerne så hurtigt som muligt, og dermed begrænse skaderne. Når understøbningen er udført, kradses alle revner i murværk ud og omfuges".

Det fremgår af mail af mail af 14/1 2022 fra klagerens forsikringsrådgiver til klageren, at "I forhold til eventuelle fremtidige sætninger, som forsikringsselskabet ikke mener vil ske, har jeg fået dem til at ophæve forældelsesreglerne indtil de næste 5 år. Dette betyder at hvis der sker

Ankenævnet for Forsikring

58.

103786

en udvikling i sætninger og skader på ejendommen, kan vi komme til forsikringsselskabet og bede dem behandle sagen igen".

Det fremgår af mail af 21/9 2022 fra klageren til selskabet, at "Samtidig oplyser [forsikringsrådgiveren] os i telefonen om at I, hvis sætningsskaden sætter sig endnu mere inden for de næste 5 år, vil I betale for, at vi får lavet sætningsskaden. Det kan jeg dog ikke læse mig til nogen steder?"

Det fremgår af mail af 12/10 2022 fra selskabet til klageren, at "Hvad [forsikringsrådgiveren] og I drøfter sammen er en sag mellem jer. Her må jeg henvise dig til at kontakte [forsikringsrådgiveren] om det. Det kan vi ikke gå ind i. Jeg har skriftligt forklaret, hvordan ejerskifteforsikringen dækker skaden og hvorfor den dækker, som tilfældet er. Jeg henviser til vores mail fra den 16. december 2021".

Det fremgår af geoteknisk undersøgelse af 22/3 2023 rekvireret af klageren, at "De i boringen trufne organiske, tørvelignende aflejringer, vurderes at være gammelt køkkenaffald tilbage fra 'gammel tid'. Boligen er registreret som opført i 1850, men matriklen har formentlig været bebygget helt tilbage fra middelalderen. Matriklen er beliggende ca. i kote +12, og ligger på skrånende terræn, hvor der ikke naturligt vil være aflejret tørv, hvorfor det vurderes at der er tale om en form for komposteret opfyld. Boringen er afsluttet i senglacialt-glacialt ler, som træffes fra ca. 2,6 m u. t., og som vurderes som bæredygtigt. Da der ikke er udført en egentlig dyb geoteknisk maskinboring, tages der forbehold for dybereliggende sætningsgivende og slappe aflejringer. Der tages desuden forbehold for grundvandsspejlets beliggenhed. ... Det bør overvejes om der skal laves en dybere, supplerende maskinboring, evt. ude ved hoveddøren, for at få kendskab til den dybereliggende geologi".

Det fremgår af notat af 27/11 2023 fra rådgivende ingeniørfirma 2 rekvireret af klageren, at "Det er min konklusion, at forholdene med sætningsskaderne skulle have været nævnt og angivet i tilstandsrapporten, som de alvorlige skader de er. Husejerne står overfor at skulle have

lavet ganske omfattende funderingsarbejde, som fremadrettet kan sikre huset og ejendommen mod yderligere og fremtidige sætningsskader. Det undersøges i skrivende stund hvilke funderingsmetoder der kan benyttes til dette ældre hus, (Uretek-løsningen, ramning af pæle eller lignende). Det anslås og skønnes, at vi kigger ind i udbedringsarbejder for mellem 400.000 – 500.000 kr. Økonomien er særlig omstændelig pga. arbejdsforholdene, med en yderst begrænset adgang til gårdhaven. Dertil skal skaderne i ydervæggene udbedres, både udvendigt og indvendigt".

Det fremgår af forældelseslovens §§ 2 og 3, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens krav på forsikringsdækning er 3 år, som skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor han kunne kræve fordringen opfyldt. Dette er efter almindelig praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet.

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt., at hvis en skade er anmeldt til selskabet inden forældelsesfristens udløb, indtræder forældelse af krav, som skaden giver anledning til, tidligst 1 år efter selskabets meddelelse om, at det helt eller delvist afviser kravet. Nævnet bemærker, at tillægsfristen på 1 år i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt., løber sideløbende med den almindelige 3-årsfrist.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerens eventuelle krav på erstatning vedrørende sætnings- og funderingsforhold og følgeskader, herunder tagrender og skævt gulv på 1. salen, var forældet på tidspunktet for sagens indbringelse for nævnet den 15/6 2025. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forældelsen var suspenderet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af taksatorrapport af 20/8 2021, at klageren anmeldte "Forkert fald på terræn/fliser i gårdhaven. Bagfald på tagrende i gårdhaven. Forkert hældning på tagrende i gårdhaven. Sætningsskade i spisestuen ud mod gårdhaven. Skævt gulv mm på 1. sal. Fundament i gårdhaven som ikke er understøttet". Selskabets samarbejds-

partner noterede, at "Det tyder på, at fundamentet ikke er ført til et bæredygtigt underlag, dette forhold undersøges nærmere, således at årsagen til de konstaterede sætninger kan afklares", "de mange skævheder i huset, gulve og døre på 1. sal, revner og reparationer i ydervæggen mod syd, er alle oplysninger som samlet set skal få den byggesagkyndige, med sin indsigt og erfaring til at oplyse om den mulige fejlfinding som skal undersøges nærmere", og "Årsagen til de konstaterede sætningsskader bør undersøges nærmere ... Omfanget kan eventuelt aftales nærmere med ingeniør/geotekniker. Jeg har tidligere samarbejdet med [geoteknisk firma], som kan kontaktes. Når vi har nærmere oplysning om årsagen til de konstaterede sætningsrevner, kan ejerskiftefor-sikringen afgøre om der er tale om en dækningsberettiget skade eller ej".

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren herefter rekvirerede rådgivende ingeniørfirma 1, som på baggrund af sine undersøgelser konkluderede, at funderingen ikke var ført til fast bund, og at fundamentet sank. Ingeniøren anbefalede, at understøbning af fundament blev udført snarest. Klageren fik i hvert fald ved modtagelsen af rapport af 22/9 2021 kendskab til funderingsforholdene, hvorfor den 3-årige forældelsesfrist senest kan regnes fra dette tidspunkt, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1 og stk. 2. Selskabet afviste sætnings- og funderingsforholdene den 21/10 2021, 16/12 2021 og 12/10 2022.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet i mail af 22/10 2024 ikke foretog en ny realitetsbehandling af klagerens krav, som udløste en ny 1-årig tillægsfrist efter forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5. Det fremgår af mailen, at "På baggrund af fremsendte har ejerskifteforsikringen vurderet, at der ikke er grundlag for at genoptage sagen. Vi fastholder vores afgørelse af 16. december 2021, som er fremsendt til dine klients daværende rådgiver". Det forhold, at selskabet i brev af 22/10 2024 gav klagevejledning til Ankenævnet for Forsikring, kan ikke føre til andet resultat. Nævnet bemærker, at selskabet er forpligtiget til at give klagevejledning uanset, om forældelse allerede måtte være indtrådt.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er indgået en aftale om suspension af forældelsen. Det fremgår af mail af 21/9 2022 fra klageren til selskabet, at "Samti-

dig oplyser [forsikringsrådgiveren] os i telefonen om at I, hvis sætningsskaden sætter sig endnu mere inden for de næste 5 år, vil I betale for, at vi får lavet sætningsskaden. Det kan jeg dog ikke læse mig til nogen steder?" Det fremgår af mail af 12/10 2022 fra selskabet til klageren, at "Hvad [forsikringsrådgiveren] og I drøfter sammen er en sag mellem jer. Her må jeg henvise dig til at kontakte [forsikringsrådgiveren] om det. Det kan vi ikke gå ind i. Jeg har skriftligt forklaret, hvordan ejerskifteforsikringen dækker skaden og hvorfor den dækker, som tilfældet er. Jeg henviser til vores mail fra den 16. december 2021". Mail af 14/1 2022 fra klagerens forsikringsrådgiver til klageren kan ikke føre til andet resultat.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat. Nævnet bemærker, at nævnet ikke kan tage stilling til eventuelle spørgsmål om rådgivningsansvar.

Stuegulv og terræn

Det fremgår af mail af 16/12 2021 fra selskabet til klageren, at "Terrænet kan reguleres langs med fundamentet ved tilretning af overfladen på havesiden, når revnerne nederst på ydermuren er udbedrede. Umiddelbart bør det ikke overstige mindstegrænsen på 5.100 kroner for krav mod ejerskifteforsikringen at få reguleret terrænet i forbindelse med, at vores kunde alligevel skal have udbedret det i forvejen opgravede jord ved drænet/brønden. Det er derfor blot mer-udgiften til jordregulering derudover som vi går ind i, hvis udgiften overstiger mindstegrænsen. I så fald beder vi på vanlig vis om, at modtage et vederlagsfrit specificeret tilbud eksklusive den eksisterende opgravnings areal, der skal reguleres/tildækkes. Der vil i så fald gælde en selvrisiko på 5.100 kroner".

Det fremgår af mail af 3/6 2022 fra selskabet til klageren, at "Vi kan naturligvis ikke godkende tilbuddet og venter nu på et realistisk tilbud på, at få taget lidt jord væk langs med muren, når revnerne er udbedret og selve udbedringen af revnerne. Vi gentager, at vi har anerkendt følgende: *Terrænet kan reguleres langs med fundamentet ved tilretning af overfladen på havesiden, når revnerne nederst på ydermuren er udbedrede*".

Det fremgår af mail af 12/10 2022 fra selskabet til klageren, at "En regulering af terrænet langs med fundamentet for al jorden lige foran bygningen ikke har hældning mod ind bygningen betyder ikke, at der skal ske en jordpåfyldning op til sålbænkene. Det betyder, at jorden på et lille stykke, f.eks. omkring 20-25 cm i bredden, reguleres så der ikke er fald mod bygningen, men en regulering, der i stedet for medfører et lille fald væk fra bygningen. Det er umiddelbart et ganske lille stykke arbejde, som vi også tidligere har givet udtryk for. Det er op til den entreprenør, som I indhenter tilbud hos, at vurdere, hvordan dette udføres i praksis. Om I vælger en ganske anden løsning, f.eks. at fylde jord op til tæt på sålbænkene, er helt op til jer at beslutte, da det er jeres ejendom. Vi dækker det, som vi har meldt ud til jer for længe siden og ikke andet. Vi imødeser herefter et vederlagsfrit specificeret tilbud fra jeres entreprenør på det arbejde, som tidligere har anerkendt tilbage i mailen fra den 16. december 2021. Jeg håber naturligvis, at min mail har skabt en bedre forståelse for, hvad der skal til i forhold til den forsikringsdækning, som vi har lovet jer. Hvis I alligevel fortsat ikke er tilfredse resultatet i skadesagen i forhold til forsikringens dækning, er det vores klageansvarlige, som I bør henvende jer til i henhold til den klagevejledning, som jeg har sendt til jer i min forrige mail. Jeg har ikke mulighed for at erstatte mere end I har krav på i henhold til policen og forsikringsbetingelserne og det mener jeg er opfyldt i jeres skadesag".

Det fremgår af notat af 27/11 2023 fra Rådgivende ingeniørfirma 2 rekvireret af klageren, at "Ydermere skulle man, i tilstandsrapporten, have benævnt den ikke-eksisterende sokkel, sammen med det forhold at gulvet i stueetagen er lavere placeret end terrænet udenfor (endda med 25-35 cm). Udover risici for alvorlige fugtskader indvendigt i huset, er der også større risici for fugtskader i selve murværket, og ikke mindst når murværket står med de dybe revner som der er. Forholdene forværres ydermere af, at terrænet er med stenbelægninger, som hæmmer almindelig nedsivning, og dertil er der manglende afvanding og endda bagfald ind mod huset fra gården".

Det fremgår af svar på spørgsmål 4 i skønserklæring af 23/10 2025 fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, at "Det kunne ved skønssforretningen konstateres,

at udvendigt terræn på bygningens gårdside (mod syd) er ca. 30-40 cm højere end bagvedliggende gulv i spisestuen. Terrænet, som delvist består af belægninger samt et plantebed langs bygningens ydermur, skråner tydeligt ned mod bygningen. Ved skønsforretningen var der ingen synlige indvendige tegn på fugtgennemsvivning fra terræn til spisestuens konstruktioner, og de udvendige skader på bygningens facade kan efter skønsmandens vurdering ikke direkte tilskrives terrænniveau eller terrænets hældning, men vurderes med al sandsynlighed at skyldes utilstrækkelig fundering under muren. Det er af tidligere ejer oplyst, at muren er fugtsikret udvendigt, og at der er nedlagt dræn langs facadens sokkel/fundament. Der kunne ved skønsforretningen dog måles væsentligt forhøjet fugt, op til 67 enheder relativ fugt (RF), i den nederste del af ydermuren ved yderdør i spisestuen og i mindre grad ved murpiller mellem vinduer (47 enheder RF). Højere oppe på ydervæggen kunne der ved en referencemåling konstateres et fugtindhold i murværket på 22 enheder RF. BS har i rapporten ingen bemærkninger til terræn eller gulv i spisestuen. Der kunne ved skønsforretningen over terræn ikke ses spor efter en fugtspærre eller klemliste i toppen af denne". Det fremgår, "At udvendigt terræn er væsentligt højere end husets gulvkonstruktion kan medføre fugtophobning i de konstruktioner, som er under terrænniveau, såfremt konstruktionerne ikke er fugtsikret i tilstrækkelig grad", og "Med de ved skønsforretningen registrerede fugtmålinger er det skønsmandens vurdering, at forholdet burde have været beskrevet i tilstandsrapporten, også selvom der ved BS' besigtigelse ikke var synlige tegn på skade". Det fremgår, at "Udvendigt terræn bør sænkes til under sokkelhøjde og under den indvendige gulvkonstruktionshøjde ved omlægning af en stor del af gårdens areal. Udgift til afgravningsarbejder og tilretning af terræn samt etablering af nye belægninger i hovedparten af gårdarealet samt etablering af nødvendig trappe til eksisterende terrænhøjde mv. skønnes til 28.000,00 kr. inkl. moms. Nødvendige reparationer på facade/sokkel indgår i ovenstående pris".

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, andet punkt, at "Hvis selskabet anerkender, at der foreligger en dækningsberettiget skade, men anmoder om yderligere oplysninger med henblik på opgørelse af kravets størrelse, indtræder forældelse 3 år efter selskabets meddelelse herom".

Nævnet finder, at selskabet skal dække udgiften til regulering af terræn i henhold til svar på spørgsmål 4 i skønserklæring af 23/10 2025 fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige med fradrag for reparation af facade og sokkel. Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til udbedring af stuegulv.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har meddelt dækning til regulering af terræn, og at selskabet den 16/12 2021, 3/6 2022 og 12/10 2022 har bedt klageren om at indhente tilbud på udbedring. Selskabet har i mail af 12/10 2022 anført, at "Det er op til den entreprenør, som I indhenter tilbud hos at vurdere, hvordan dette udføres i praksis. Om I vælger en ganske anden løsning, f.eks. at fylde jord op til tæt på sålbænkene, er helt op til jer at beslutte, da det er jeres ejendom".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af skønserklæringen, at "Udvendigt terræn bør sænkes til under sokkelhøjde og under den indvendige gulvkonstruktionshøjde ved omlægning af en stor del af gårdens areal. Udgift til afgravningsarbejder og tilretning af terræn samt etablering af nye belægninger i hovedparten af gårdarealet samt etablering af nødvendig trappe til eksisterende terrænhøjde mv. skønnes til 28.000,00 kr. inkl. moms. Nødvendige reparationer på facade/sokkel indgår i ovenstående pris".

Advokat- og teknisk bistand

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til reparation af hullet i jorden efter destruktivt indgreb og til advokat- og teknisk bistand. Selskabet har afvist dækning.

Nævnet bemærker med henvisning til § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at udgangspunktet er, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part. Der er ikke grundlag for at fravige dette udgangspunkt i denne sag.

Ankenævnet for Forsikring

65.

103786

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til reparation af hullet i jorden og til advokat- og teknisk bistand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sætnings- og funderingsforholdene er forældede, og at advokatens arbejde og den tekniske bistand ikke har ført til dækningsberettigende forhold.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, ETU Forsikring A/S, skal dække udgiften til regulering af terræn i henhold til svar på spørgsmål 4 i skønserklæring af 23/10 2025 fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige med fradrag for reparation af facade og sokkel. En eventuel kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings