

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. august 2026 blev i sag nr. 104004:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 21/7 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen angår funderingsforholdene pr. 01-02-2024 på ejendommen beliggende ...

Der henvises til sagsfremstillingen i klageskriftet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

1) Indklagede tilpligtes at betale til klagerne kr. 667.897,50 med tillæg af procesrente fra den 23-01-2025, jf. forsikringsaftalelovens § 24. (Der forbeholdes en senere regulering af betalingspåstanden).

2) Indklagede tilpligtes i øvrigt at anerkende, at der er forsikringsdækning under den af klagerne tegnede ejerskifteforsikring, police nr. ... med tilhørende forsikringsbetingelser (bilag 4), for så vidt angår funderingsforholdene pr. 01-02-2024 på ejendommen beliggende ...

3) Indklagede tilpligtes at godtgøre klagerne rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Der henvises til påstandene i klageskriftet."

Ankenævnet for Forsikring

2.

104004

I klage af 21/7 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Som advokat for ...

Indgives klage over Gjensidige Forsikring

...

for manglende anerkendelse af dækningspligten i medfør af den tegnede ejerskifteforsikring under skadesnummer ... Indklagede opfordres til skriftligt at fremkomme med sine bemærkninger til Ankenævnet for Forsikring, idet klagerne nedlægger følgende:

Påstande

Indklagede tilpligtes at betale til klagerne kr. 667.897,50 med tillæg af procesrente fra den 23-01-2025, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Indklagede tilpligtes i øvrigt at anerkende, at der er forsikringsdækning under den af klagerne tegnede ejerskifteforsikring, police nr. ... med tilhørende forsikringsbetingelser (bilag 4), for så vidt angår funderingsforholdene pr. 01-02-2024 på ejendommen beliggende ...

Indklagede tilpligtes at godtgøre klagerne rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Sagens genstand

Nærværende sag angår funderingen på ejendommen beliggende ..., som er udført mangelfuldt, idet der ikke er anvendt det fornødne antal pæle i overensstemmelse med byggesagsmaterialet i kommunens arkiv. Endvidere er pælene ikke ført ned i tilstrækkelig dybde under terræn grundet jordbundsforholdene, ligesom soklen flere steder ikke er fastgjort forsvarligt med indstøbning og jernarmering.

Tilstandsrapporten indeholder ingen oplysninger om mangler ved ejendommens fundering.

Foreløbig opgørelse

Den nedlagte betalingspåstand består af:

Tilbud på ekstrarundering af 10-01-2025 kr.654.447,50

Jordbundsundersøgelse i faktura af 31-10-2024 kr.18.750,00

Selvrisiko kr. -5.300,00

I alt kr. 667.897,50

Der forbeholdes en regulering af kravet, idet tilbuddet på ekstrarundering ikke blev realiseret som følge af, at indklagede afviste forsikringsdækning.

Huset på ejendommen er i dag nedrevet med henblik på opførelse af nyt, hvor der fortsat skal (efter)piloteres, ligesom huset skal forsynes med ny sokkel.

Kravet er foreløbigt opgjort med henvisning til princippet om 'det mindre i det mere'.

Sagsfremstilling

Klagerne overtog ejendommen i henhold til købsaftale dateret 04-12-2023 og med overtagelse den 01-02-2024 (bilag 1). Tingbogsattest fremlægges som bilag 2.

Handlen blev gennemført i henhold til huseftersynsordningen, herunder med udarbejdelse af tilstandsrapport med revisionsdato den 23-06-2023 (bilag 3). Den tegnede ejerskifteforsikring hos indklagede med police nr. ... og dertilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag 4.

Efter klagerens overtagelse skulle ejendommen renoveres med udskiftning af tapet i alle rum, inventar, gulve og døre samt etablering af nye badeværelser, nyt køkken og nyt bryggers mm. Taget skulle repareres, mens ejendommens murværk og udvendige dele i øvrigt skulle bevares intakte.

Renoveringen skulle finansieres af klagerens bank, der udbad sig det samlede byggebudget for projektet i mail af 07-12-2023 (bilag 5). Klagerne fremsendte byggebudgettet i svarmail af 14-01-2024 (bilag 6), hvor selve renoveringen var budgetteret med i alt kr. 1.250.000,00. Tegningsmateriale for renoveringsprojektet fremlægges som bilag 7.

Renoveringen påbegyndte i marts 2024 med fjernelse af tapet, inventar og gulve i alle rum. I april 2024 godkendte klagerens bank finansieringen af renoveringsprojektet, jf. mail af 30-04 2024 (bilag 8).

De efterfølgende måneder var klagerne i dialog med forskellige leverandører om realiseringen af renoveringsprojektet.

I juni 2024 foretog [ejendomsservicefirma] ny kloakering i indkørsel og inde i huset. I forbindelse hermed blev det konstateret, at huset var meget skævt, hvor [landinspektør] også foretog målinger af huset. [Landinspektørs] opmåling med koordinater og koteniveauer for fremlægges som bilag 9.

Det fremgår heraf, at de udvendige sokkelkoter varierer med 13 mm og de indvendige sokkelkoter med 12 mm, hvorved de gældende tolerancer for sokkelhøjder ifølge SBI og DS/EN 13670 er overskredet.

I en opfølgende udateret skrivelse fra [ejendomsservicefirma] i juli 2024 blev der ligeledes oplyst følgende til klagerne (bilag 10):

'Der er i forbindelse med renoveringen og færdiggørelse af kloakeringen målt en skævhed på 13 cm på det sted hvor skævheden er størst (lineært). Skævheden og målingen er efterfølgende blevet bekræftet af landinspektøren, ...

Problemet med skævheden i huset er, at ingen kan give en garanti for, at det ikke bliver ved med at sætte sig. Det er muligt at beholde skævheden i huset og håbe på, at der ikke sker mere, det er dog en forudsætning for at der ikke er synlig skævhed i huset, at alle døre og vinduer skiftes i forbindelse med renoveringen.

Forudsætningen for at man kan fortsætte den nuværende renovering og komme frem til et tilfredsstillende resultat vil være følgende:

Det er muligt at få rettet huset op og det vil af erfaring have en estimeret pris på omkring 750.000 ex moms.

Der vil dog ved ovenstående løsning være en væsentlig risiko for, at den nuværende fundering fortsat sætter sig. Der vil i den forbindelse være behov for at foretage undersøgelser af eksisterende fundament til en estimeret pris på 300.000 ex moms (arbejdet er inkl. forventet garantistillelse fra den udførende fagperson).

Ovenstående løsning vil derfor have en estimeret minimumspris på 1.050.000 ex moms.

De anførte løsningsforslag vil medføre omfattende arbejde og en yderst besværlig proces og dermed også væsentlige omkostninger. Det vil ud fra de ovenstående forudsætninger anbefales at huset rives ned og der opføres et nyt hus på den eksisterende sokkel. Alternativt vil soklen også skulle fjernes.'

Det fremgår heraf, at huset blev målet til en skævhed på 13 cm med risiko for, at huset fortsat ville sætte sig, idet der var behov for yderligere undersøgelse af ejendommens eksisterende fundament. Klagerne blev på denne baggrund anbefalet at rive det eksisterende hus ned og i forbindelse hermed anmeldt klagerne samtidig forholdet til indklagede.

Indklagedes taksator besigtigede ejendommen den 08-08-2024 og udarbejdede en taksatorrapport af 14-08-2024 (bilag 11), hvor dele herfra gengives nedenfor:

'Af geoteknikers skrivelse og skema fremgår det, at der er en skævhed i huset på 13 cm fra den ene ende af husets sokkel overkant til den anden ende.

Der står ikke angivet noget i tilstandsrapporten om den anmeldte skævhed, hvilket vurderes at skyldes, at den ikke kan ses med det blotte øje.

Jeg bemærker i skrivelse fra geotekniker, at han beskriver skævheden på langs af huset som værende lineær. Desuden bemærker jeg, at der ikke er konstaterbare sætningsrevner i facader eller sokkel.

Jeg vurderer ud fra dette, at huset oprindeligt er opført med den pågældende skævhed.

Ud fra det beskrevne vurderer jeg ikke, at skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.1 er opfyldt, idet jeg ikke vurderer, at den anmeldte skævhed i huset nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.'

Indklagedes taksator noterede sig indledningsvist, at husets skævhed ikke fremgik af tilstandsrapporten, men afviste desuagtet, at skadebegrebet i forsikringsbetingelserne var opfyldt. Klagerne kunne ikke tilslutte sig taksatorens vurdering heraf, hvorfor klagerne sideløbende rekvirerede en geoteknisk undersøgelsesrapport, der blev udført af [geoteknisk virksomhed] den 18-10-2024 (bilag 12) med henblik på at klarlægge den underliggende årsag til husets skævhed.

Der gengives dele af rapportens afsnit 5 på side 7ud af 17 nedenfor:

'[...] Der vurderes med udgangspunkt i borerne, samt det faktum at ejendommen fremstår skæv, at den udførte pælefundering ikke er ført tilstrækkeligt dybt. Pælene fremstår ikke med fornødne bærevner.

Såfremt der er tale om pæle ført til 7-8m under terræn ville disse kun lige komme ned på de intakte aflejringer. Bæreevnen af pælene vil som følge af den negative overflademodstand reel set ikke være eksisterende.

[...] De konstaterede bundforhold vurderes at stemme overnes med de registrerede skævheder.

[...] En efterfundering af bygningen vurderes yderst kompliceret og meget omkostningstung, som følge af jordbundsforholdene.

Umiddelbart ses efterfunderingen kun gennemført på baggrund af efterfundering på supplerende pæle (nedpressede/nedrammede/nedskruede), afhængigt af den eksisterende gulvkonstruktion kan det blive nødvendigt med pæle under gulvet. [...]'.

Det fremgår således, at ejendommens pælefundering ikke er ført tilstrækkelig dybt ned under terræn grundet jordbundsforholdene, som er kausal med husets betydelige skævhed. Ydermere vurderes en efterfundering af huset meget kompliceret og omkostningstung.

Klagerne afholdt en udgift på kr. 18.750,00 for udarbejdelsen af den geotekniske rapport i henhold til fakturanr. ... af 31-10-2024 (bilag 13).

I en efterfølgende mail af 04-11-2024 fra [geoteknisk virksomhed] v/CEO, civilingeniør ... blev der supplerende oplyst følgende til klagerne på baggrund af den geotekniske rapport (bilag 14):

'Hej [klageren],

En ekstra opfølgning på denne sag.

Jeg fandt pæleplanen i byggesagen fra 1963 på [kommunens] hjemmeside, se vedhæftede. Det er af denne plan at det fremgår, at der er anvendt 16 pæle i 7-8m dybde.

Så er du kun akkurat nede i de bæredygtige lag med spidsen. Pælene er afsluttet i varierende lag af sand/ler, men der er tilsyneladende ikke tages hensyn til det vi kalder negativ overflademodstand, f.eks. ved asfaltering.

Det betyder reelt, at pælenes bæreevne er meget mindre end forudsat og det er ganske sikkert årsagen til at de er konstateret utilstrækkelige.

Der er overvejende risiko for yderligere sætninger i fremtiden, specielt i forbindelse med en reno-vering.'

Det konstateres herved, at funderingspælene med en anvendt dybde på 7-8 meter under terræn ikke havde den tilstrækkelige bæreevne på grund af den negative overflademodstand, ligesom der ville være overvejende risiko for yderligere sætninger.

Indklagedes taksator genbesigtigede på denne baggrund ejendommen den 20-11-2024, hvor der med henvisning til [geoteknisk virksomheds] geotekniske rapport blev anført følgende (bilag 15, side 2):

'[...] Vi kan heller ikke udlede af rapporten fra [geoteknisk virksomhed] eller deres tillæg, om de har taget stilling til risikoen for fremtidige sætninger og omfanget heraf.

En tommelfingerregel er, at et fortsat sætningsforløb i de kommende 5, 10 og 50 år ikke overstiger 1 mm om året – altså op til 50 mm på 50 år.

Herudover er det også vigtigt, at der, som det ligger implicit i skadebegrebet, at den forsikrede bygning sammenlignes med tilsvarende bygninger af samme alder.

Det betyder, at det er de byggemetoder og -materialer samt konstruktioner, som var gængse og dermed almindelige at anvende på opførelsestidspunktet, der skal tages udgangspunkt i og ikke nugældende.

Vi udleder af byggesagen, at der har været fokus på blødbundsproblematikken ved opførelsen, og at der nøje er redegjort for, hvordan pælefunderingen skulle udføres og med hvilken vægt.

Derfor vil vi gerne undersøge, om den oprindeligt projekterede og udførte pælefundering er udført, som det kan forventes for bygninger fra starten af 1960'erne, ligesom vi også vil undersøge, om det er muligt at udlede af de nyeste boreprøverne, om der er risiko for yderligere sætninger, eller om de bæredygtige aflejringer under pælene har konsolideret sig.

Når vi har fået det undersøgt, vender vi tilbage med vores vurdering. [...]'.

Indklagedes taksator synes ikke egentligt at forholde sig til den geotekniske rapport, hvor det blandt andet anføres, at den forsikrede bygning skal sammenlignes med tilsvarende bygninger af samme alder. Taksators bemærkning om, at der ved husets opførelse skulle have været fokus på blødbundsproblematikken, fremstår i det hele uklar for klagerne.

Klagerne indhentede den 10-01-2025 tilbud på efterfundering af det eksisterende hus via [type-hus-firma] på baggrund af den geotekniske rapport (bilag 12 og 14), hvor entreprisesummen udgjorde kr. 654.477,50 (bilag 16), som danner grundlag for klagernes foreløbige betalingspåstand. Udgiften rækker selvsagt langt udover det oprindelige byggeprojekt, der blev godkendt af klagerne bank.

Som opfølgning til taksators foregående skrivelse (bilag 15) modtog klagerne en ny skrivelse fra taksator den 23-01-2025, hvor indklagede nu havde rekvireret sin egen eksterne geotekniker, hvis udtalelser om den pågældende ejendom delvist er gengivet i taksators skrivelse (bilag 17, side 2):

'[...] På baggrund af det udleveres materiale oplyser geoteknikeren,

Gældende normer/anvisninger i 1962: 6. Fundering og jordtryk, 1. udgave 1952, 2. oplag 1957. og SBI anvisning nr. 28. 1955.

[...] Dog er der 'måske' ikke regnet med nedadrettede kræfter fra sætningsgivende aflejringer, som også omtales i 1955.

og

Det er uvist om ingeniøren har haft 'godt' kendskab til jordbundsforholdene på grunden. Som i 1955 nr. 28 angives som en sikkerhedsfaktor, der skal vurderes. I DS 415 (2. oplag 1957) angives at mulige lodrette extrabelastninger fra 'synkende fyld' skal kunne bæres af pælene. Dette svarer til 'den negative overflademodstand' i dag.'

Den eksterne geotekniker problematiserer således samme forhold ved ejendommens pælefundering som [geoteknisk virksomhed] (bilag 12 og 14). Indklagede opfordres (1) for god ordens skyld til at fremlægge den fulde rapport fra den eksterne geotekniker.

På baggrund af den eksterne geoteknikers udtalelser anførte indklagedes taksator ligeledes følgende i sin egen skrivelse (bilag 17, side 3):

'Sammenfattende bemærker geoteknikeren, at det er uvist om ingeniøren har været bekendt med de faktiske jordbundshold og dermed ikke har været agtpågivende over for de gældende normer i 1962.

Og

tilføjer med henvisning til den nye undersøgelse, at der burde være taget hensyn til de nedadrettede kræfter og umiddelbart valgt en større pælelængde end 8 m.

I forlængelse af denne tilbagemelding har vi stillet nogle supplerende spørgsmål, men det har ikke ført til nogen afgørende oplysninger, hvormed det kan konkluderes, at den anvendte fundering på opførelsestidspunktet var forkert og utilstrækkelig på baggrund af de kendte oplysninger om jordbundsforholdene.'

Det foreligger herved ubestridt, at den anvendte pælefundering på opførelsestidspunktet af huset var mangelfuld udført grundet oplysningerne om jordbundsforholdene. I taksators skrivelse afviste denne dog desuagtet, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt med henvisning til, at taksator ikke selv havde haft mulighed for at inspicere skævhederne. Synspunktet fremstår som en efterrationalisering, idet der på dette tidspunkt netop forelå tilstrækkelig dokumentation for, at en ny (efter)fundering var åbenbart nødvendig, da den eksisterende pilotering ikke havde tilstrækkelig bæreevne.

Indklagede (dennes taksator) var for god ordens skyld også tidligere blevet forelagt [landinspektørs] opmålinger med kotehøjder for huset (bilag 9), ligesom taksatoren ikke bestrider sætninger på huset.

Selve grundlaget for afslag på forsikringsdækning forekommer derfor noget tvivlsomt.

Undertegnede fremsendte på vegne af klagerne og med henvisning til ovenstående en skrivelse af 31-01-2025 til indklagedes klageenhed med anmodning om en ny vurdering af dækningspligten i relation til ejendommens fundering (bilag 18). Heri bemærkes også, at en efterfundering af det eksisterende hus ville være meget omkostningstung og i øvrigt forbundet med risici for, at funderingen ville sætte sig yderligere. Det blev på denne baggrund anført, at nedrivning af det eksiste-

rende hus fremstod som den mest hensigtsmæssige løsning, idet der selvsagt uanset skulle foretages ny (efter)fundering.

Den 17-02-2025 indhentede klagerne supplerende tilbud hos [firma med speciale i skruefundering] for nyt piloteringsarbejde, herunder levering og montering af pælene, med en entreprisum på kr. 211.875,00 (bilag 19). For god ordens skyld bemærkes, at tilbuddet imidlertid ikke omfattede gravearbejde og bortskaffelse af jord, sten, brokker m.v., ligesom levering og montering af topbeslag, armering, støbning af beton samt udstøbning af ny sokkel heller ikke var indeholdt.

Indklagede responderede ikke på skrivelsen af 31-01-2025 fra undertegnede (bilag 18), hvorfor der blev fremsendt en ny skrivelse af 08-05-2025 med anmodning om deres stillingtagen, idet indklagedes sagsbehandlingstid samtidig blev problematiseret under henvisning til klagerens igangværende byggeprojekt (bilag 20). Da husets pælefundering på daværende tidspunkt også var blevet gravet fri, blev der også henvist til en udaterede supplerende udtalelse fra [geoteknisk virksomhed] (bilag 21), hvori konstateres følgende:

'Hej [klageren] og ...

Vedr. ...

Følgende observationer ved nedrivning og nedbrydning soklen ned til pælefundering:

- *Sokkelarmering i bund er tæret væk grundet manglende indstøbning i soklen.*
- *Soklen er flere steder ikke fastgjort til funderingspæle, med jernarmering som foreskrevet.*
- *Pæle er flere steder løse og står ikke fast i terræn, muligvis ikke ført til korrekt dybde eller knækket, tæret, mørnet.*

Entreprenør har registreret 13 pæle hvilket afviger fra tegninger.'

Der henvises endvidere til billedmaterialet udarbejdet af [geoteknisk virksomhed] (bilag 22).

Med henvisning hertil kan det lægges til grund, at tegningerne og byggesagsmaterialet i kommunens arkiv heller ikke var blevet efterfulgt ved opførslen af huset. Det er således åbenbart, at husets fundering var mangelfuld.

Ved skrivelse af 28-05-2025 fremsendte indklagedes klageenhed et nyt afslag på dækning (bilag 23).

Afslaget begrundes med, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb efter indklagedes opfattelse fortsat ikke kan anses for opfyldt, og at bevisbyrden herfor påhviler klagerne. Endvidere anfører indklagede, at den mangelfulde fundering alene relaterer sig til klagerens individuelle forhold, og der ikke er nogen nærliggende risiko for skade på huset. Derudover sætter indklagede spørgsmålstegn ved, om nedrivningen allerede var planlagt før overtagelse af ejendommen.

Indklagedes sidstnævnte antagelse forekommer uacceptabel, idet der ved bankens godkendelse af byggebudgettet i april 2024 selvsagt ikke var indregnet med nogen nedrivning af det eksisterende hus eller for så vidt en ny (efter)fundering.

Klagerne fastholder selvsagt, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb er opfyldt i nærværende sag, hvor klagerne uomtvisteligt er påført et markant økonomisk tab. Det fremstår tydeligt, at indklagede søger at unddrage sig dækningspligten ved at påberåbe sig samtlige mulige forbehold i forsikringsvilkårene.

Klagerne henviser for god ordens skyld til supplerende udtalelse fra [geoteknisk virksomhed] v/CEO, civilingeniør ... af 17-06-2025, der hvori oplyses følgende til klagerne (bilag 24):

'Hej [klageren],

... har nu kigget på det og slået på lommeregneren.

Det bliver lidt teknisk, men for os er konklusionen klar. Huset er bygget forkert for så vidt angår funderingen og sætninger vil fortsætte. Desuden er i bundne på hænder og fødder i forhold til at bygge huset om (ændre på belastningerne), ligesom huset er yderst følsomt overfor alle tænkelige bygge- og anlægsarbejder i nærområdet.

Pælene under det eksisterende hus kan ikke regnes til at have nogen reel bæreevne, da disse vil fremstå med stor negativ overflademod-stand pga. sætninger i blødbundslag og fyldlag.

En geostatisk beregning på pælene vil give en negativ værdi og pælene vil altså ikke kunne 'bære' huset. Dermed vil det altså reelt være fundamentspladen der bærer huset.

[...]

Med udgangspunkt i boring B3 har vi beregnet en forventelig krybe-sætning på omkring 40-60mm.'

Uanset om huset på ejendommen blev nedrevet eller ej, er det således åbenbart, at en ny (efter)fundering var nødvendig. Da indklagede negligerer udtalelserne fra [geoteknisk virksomhed] og de øvrige geotekniske undersøgelser i sagen, er indgivelse af nærværende klageskrift for Ankenævnet for Forsikring således nødvendiggjort.

Anbringender

Det gøres overordnet gældende, at ejendommens funderingsforhold på tidspunktet for klagerens overtagelse de jure opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Ifølge § 5 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom skal ejerskifteforsikringen dække fejl ved bygningens fysiske tilstand, der var til stede ved køberens overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Af bilag 1 i bekendtgørelse nr. 13 af 12-01-2012 og forsikringsvilkårenes pkt. 11.3 fremgår det, at indklagede dækker (i) udbedring af aktuelle skader samt (ii) fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås fysiske forhold, 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 endvidere, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med omfattende forebyggende foranstaltninger.

Det kan som ubestridt lægges til grund, at husets fundering ikke var udført i overensstemmelse med dagældende byggestandarder på opførelstidspunktet, ligesom det kan lægges til grund, at forholdet ikke var nærmere omtalt i tilstandsrapporten.

Ydermere er det uomtvisteligt, at huset havde en betragtelig skævhed, der lå udenfor tolerance-niveauerne i ifølge SBI og DS/EN 13670, samt at der uundgåeligt ville opstå yderligere restsætninger.

Husets fundering ved klagerens overtagelse af ejendommen udgjorde således en aktuel skade, men også et fysisk forhold, der gav nærliggende risiko for skader på huset.

Indklagede er derfor pligtige at dække klagerens udgifter forbundet med en ny (efter)fundering.

Indklagede er ligeledes forpligtet til at dække klagerens rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af det dækningsberettigende forhold, jf. bilag 1 i bekendtgørelse nr. 13 af 12-01-2012, som også følger af almindelige erstatningsretlige principper i kontraktsforhold.

Hvad enten huset blev nedrevet eller ej, var en (efter)fundering på ejendommen således nødvendig.

(Efter)funderingen var ikke indregnet i klagerens oprindelige byggeprojekt, der blev godt af banken tilbage den 30-04-2024, jf. bilag 5, 6 og 8. Klagerne er således de facto påført et økonomisk tab og havde ikke nogen som helst mulighed for at tage husets fundering i betragtning forinden overtagelsen af ejendommen.

Indklagedes påberåbelse af forsikringsvilkårenes punkt 12, litra a og j, som begrundelse for at afvise erstatning, er uden relevans i nærværende sag, idet funderingsforholdene naturligvis ikke relaterer sig til husets planløsning, indretning, æstetiske eller arkitektoniske udtryk – og heller ikke til klagerens personlige præferencer.

Funderingsforholdene på ejendommen er et objektivt forhold, som de facto nedsætter husets værdi og brugbarhed nævneværdigt, ligesom manglende forebyggende foranstaltninger uundgåeligt vil resultere i yderligere skader. Retspraksis har ad flere omgange fastslået, at en bygnings mangelfulde fundering, som nødvendiggør en efterfundering, er omfattet af ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Der henvises blandt andet til U2002.2300V, som refereres nedenfor:

I denne sag blev en huskøber, der var tømrermester, tilkendt erstatning af ejerskifteforsikringsselskabet for sætningsskader, selvom tilstandsrapporten indeholdt oplysninger om revnedannelser. Køberen havde købt et hus fra 1950'erne, hvor tilstandsrapporten beskrev enkelte sætningsrevner ved soklen og flere mindre sætningsrevner i facaden. Efter købet konstaterede køberen, at huset var skævt, hvilket blev bekræftet af en syns- og skønsmand, der konstaterede, at der fra den ene gavl til den anden på facaderne og stuegulvet er målt til 12-13 cm. Det blev vurderet, at skævheden ikke kunne forudses ud fra revnernes størrelse, og at den byggesagkyndige ikke havde bemærket skævheden. Landsretten fandt, at sætningen af huset udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Forsikringsselskabet blev derfor dømt til at betale erstatning for udbedringssomkostningerne på 399.400 kr.

Der kan ligeledes henvises til U2010.3165H, som gengives nedenfor:

I denne sag blev ejerskifteforsikringsselskabet dømt til at betale erstatning, fordi tilstandsrapporterne indeholdt klart forkerte oplysninger om sætningsskader. Tilstandsrapporterne beskrev sætningsskader med karakteren K2 (alvorlige skader), men det viste sig senere, at huset, der var opført i 1920'erne, var funderet på et ikke funderingsejnet jordlag, hvilket krævede ekstrarfundering. Højesteret fandt, at sætningsskaderne var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporterne, og at køberne derfor ikke havde fået tilstrækkelige oplysninger til at vurdere skadernes reelle betydning. Skaderne blev derfor ikke anset for undtaget fra forsikringsdækningen. Højesteret lagde desuden til grund, at årsagen til skaderne – det ikke funderingsegne jordlag – var til stede ved købernes overtagelse af ejendommen. Forsikringsselskaberne blev derfor dømt til at anerkende forsikringsdækning.

Ydermere kan henvises til FED2016.405, der også inddrager ovennævnte dom:

I denne sag anmeldte klager sætningsskader og funderingsmangler 6½ år efter overtagelsen af ejendommen. Skaderne blev opdaget efter udgravningsarbejder på en nabogrund. En syn- og skønsmand konkluderede, at årsagen til skaderne var fejlfuld fundering, idet piloteringen ikke var ført tilstrækkelig dybt under terræn. Det blev vurderet, at det ikke var økonomisk muligt at reparere skaderne eller sikre bygningen mod yderligere sætninger. Forsikringsselskabet afviste dækning med henvisning til, at klager var advaret om sætningsskader i købsaftalen og tilstandsrapporten. Ankenævnet fandt, at forsikringsselskabet ikke havde bevist, at klager kendte til funderingsfejlene inden overtagelsen. Forsikringsselskabet blev derfor pålagt at anerkende dækning, da der forelå en dækningsberettiget skade.

Endelig kan der henvises til FED2008.453, som refereres nedenfor:

Denne sag omhandlede sætningsrevner i en ejendom fra 1972 med en tilbygning fra 1975. En geoteknisk rapport vurderede, at totalsætningerne ville blive ca. 10 cm, hvilket ville medføre alvorlige skader, herunder vinkeldrejning af tilbygningen og ødelæggelse af tagkonstruktionen. Forsikringsselskabet betvivlede rapportens vurderinger og mente, at der kun var en beskeden risiko for fremtidige sætninger. Ankenævnet fandt dog, at der forelå en skade i ejerskifteforsikringens forstand, henset til husets alder, risikoen for yderligere sætninger og de allerede indtrufne skader. Selskabet blev pålagt at dække udgifterne til udbedring af fundamentet og reparation af de eksisterende skader.

De omtalte afgørelser fastslår ganske klart, at mangler ved en bygnings fundering selvsagt er en dækningsberettiget skade. På baggrund af udtalelserne fra [geoteknisk virksomhed] og de geotekniske undersøgelser er det helt ubetænkeligt at lægge til grund, at der selvsagt også foreligger en dækningsberettiget skade i nærværende sag.

Ex tuto gøres det gældende, at indklagedes langsomme sagsbehandling skal tillægges bevismæssig skadevirkning for denne. Indklagedes henvisning til forsikringsvilkårenes pkt. 9 har derfor heller ikke noget grundlag.

Indklagede har adskillige gange haft tilstrækkelig mulighed for at foretage inspektion af både huset og dets fundering. I denne sammenhæng fremhæves tillige, at klagerne i sin skrivelse af 31-01-2025 (bilag 18) netop foreslog, at der kunne rekvireres en uvildig skønsmand, som indklagede ikke responderede på.

Erstatningen til klagerne skal beregnes som nyværdierstatning med fradrag af selvrisko, jf. bilag 1 i bekendtgørelse nr. 13 af 12-01-2012 og forsikringsvilkårenes pkt. 14. Klagernes foreløbige krav er opgjort med henvisning til princippet om 'det mindre i det mere', da en efter-fundering af det eksisterende hus ville have været væsentligt dyrere for det samlede byggeprojekt, ligesom indklagede ikke har fremsat erstatning for øvrige bygningsdele.

Rentepåstanden efter forsikringsaftalelovens § 24 er med henvisning til, at indklagede den 23-01-2025 selv havde indhentet supplerende udtalelse fra en ekstern geotekniker på dette tidspunkt, hvorfra der således forelå de fornødne oplysninger til bedømmelse af skaden."

Selskabet har den 15/10 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Forsikringstager har tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring.

Forsikringstager klager ved advokat over, at vi har afvist forsikringsdækning for funderingsforholdene vedrørende ejendommen beliggende på ..., og de fremsætter krav om betaling af 667.897,50 kr. for ekstrarfundering og jordbundsundersøgelser, fratrullet den gældende selvrisko med tillæg af procesrente jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Der ønskes også anerkendelse af rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Sagens fakta

Den 28. april 2024 udarbejdes tilstandsrapport med løbenummer ... – revideret 23. juni 2023 – vedrørende den omhandlende ejendom ...

Den 1. februar 2024 tegner forsikringstager en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring, på hvilket tidspunkt forsikringstager også overtager ejendommen.

Den 18. juli 2024 fremsender forsikringstagers advokat en skriftlig anmeldelse omkring skævheder i huset. Det oplyses, at der er udført målinger, som viser en betydelig skævhed i sokkelkoterne (bilag A).

22. juli 2024 anmelder forsikringstager telefonisk, at der ved opmålinger ved landinspektør konstateres skævheder i sokkelkoterne. Forsikringstager fremsender bl.a. notat fra [landinspektøren] med kotemålinger.

Af notat fra [landinspektøren] fremgår, at den nordlige gavl ligger ca. 13 cm lavere end den sydlige, og at dette også konstateres indvendigt. Landinspektøren kan ikke udtale sig om, hvorvidt det skyldes en sætning af hele huset eller huset oprindeligt er bygget skævt. Det anføres, at skævhederne er lineære fra hjørne til hjørne uden knæpunkter, ligesom der ikke er revnedannelser i murværket. Han vurderer derfor umiddelbart, at der er tale om byggesjusk (bilag B).

Samme dag beder vi om yderligere oplysninger, hvilket vi modtager den 28. juli 2024.

Den 8. august 2024 besigtiger ekstern taksator (...) forholdet.

Af deres taksatorrapport af 14. august 2024 fremgår følgende:

Huset er et traditionelt parcelhus fra 1961 i et plan. Huset vurderes løbende vedligeholdt og fremstod ved besigtigelsen under total renovering.

Indvendigt var alt taget ud af huset – gulve var banket op og gravet ud, vægge var fjernet delvist og der pågik en total renovering.

Udvendigt fremstod murværk og tag som ved overtagelsen.

Af geoteknikers skrivelse og skema fremgår det, at der er en skævhed i huset på 13 cm fra den ene ende af husets sokkel overkant til den anden ende.

Der står ikke angivet noget i tilstandsrapporten om den anmeldte skævhed, hvilket vurderes at skyldes, at den ikke kan ses med det blotte øje

Jeg bemærker i skrivelse fra geotekniker, at han beskriver skævheden på langs af huset som værende lineær. Desuden bemærker jeg, at der ikke er konstaterbare sætningsrevner i facader eller sokkel.

Jeg vurderer ud fra dette, at huset oprindeligt er opført med den pågældende skævhed.

Den 9. september 2024 afviser den eksterne taksator forsikringsdækning med henvisning til manglende opfyldelse af skadesbegrebet.

Den 4. november 2024 fremsender forsikringstager en geoteknisk undersøgelse fra [geoteknisk virksomhed] af 18. oktober 2024.

Af deres rapport fremgår følgende:

Ejendommen er oprindeligt opført 1961, i 1 plan og uden kælder

Fra byggesagsarkivet vurderes det at ejendommen er udført med rammede jernbetonpæle (25x25cm) som er ført 7-8m under terræn. Gulvkonstruktionen vurderes som værende selvbærende mellem pælene.

Der er gennemført 3 geotekniske borer. Øverst i borerne træffes fyldlag i mægtigheder på mellem 1,60 og 3,70m. Der er tale om lerfyld med varierende indhold af muld. Herunder træffes der postglaciale aflejringer vekslende mellem sand og ler med varierende organisk indhold, samt deciderede blødbundslag. Fra mellem 5,1 og 7,6m under terræn træffes intakte istidsaflejringer vekslende mellem smeltevandsler, morænesand og moræneler. Niveauet er faldende mod nord. Ved borearbejdets afslutning er der truffet frit vandspejl i alle borerne. Vandspejlet vurderes ikke at være endelig indstillet.

Det vurderes at den udførte pælefundering ikke er ført tilstrækkeligt dybt.

Såfremt der er tale om pæle ført til 7-8 m under terræn, ville disse kun lige komme ned på de intakte aflejringer. Bæreevnen af pælene vil som følge af den negative overflademodstand reel set ikke være eksisterende.

En efterfundering af bygningen vurderes yderst kompliceret og meget omkostningstung, som følge af jordbundsforholdene. Umiddelbart ses efterfunderingen kun gennemført på baggrund af efterfundering på supplerende pæle (nedpressede/nedrammede/nedskruede) og med en fritspændende gulvkonstruktion, evt. med ekstra pæle.

Den 4. november 2024 skriver [geoteknisk virksomhed] opfølgende:

Af pæleplanen i byggesagen fra 1963 fremgår det, at der er anvendt 16 pæle i 7-8m dybde, hvorfor der akkurat kun lige er nede i de bæredygtige lag med spidsen. Pælene er afsluttet i varierende lag

af sand/ler, men der er tilsyneladende ikke tages hensyn til negativ overflademodstand, f.eks. ved asfaltering, hvorfor pælenes bæreevne er mindre end forudsat, og at det er årsagen til, at de er konstateret utilstrækkelige.

Der er overvejende risiko for yderligere sætninger i fremtiden, specielt i forbindelse med en renoivering.

Den 4. november 2024 fremsender forsikringstager notat fra [ejendomsservicefirma]. Heraf fremgår det, at der er målt en skævhed på 13 cm lineært, og at problemet er, at ingen kan give garanti på, at det ikke vil blive ved at sætte sig. Det anføres også, at det er muligt at beholde skævheden, men at det forudsætter at der ikke er synlig skævhed i huset. Endelig anføres, at det er muligt at rette huset op, men en væsentlig risiko er, at huset fortsat vil sætte sig. Det anbefales, at huset rives ned og der opføres et nyt hus på den eksisterende sokkel.

Den 20. november 2024 besigtiges forholdet af vores interne taksator. Ved besigtigelsen konstateres følgende:

Det er ikke muligt visuelt at se og konstatere skævheder med undtagelse af en nedbøjning på tagfladen på beboelsen oven for udestuen.

Sternbrædder ved gavl ses at være trukket lidt fra hinanden, hvor udestuen er bygget sammen med huset. Noget tilsvarende ses ikke ved den modstående sammenbygning.

Sammenbygningen mellem facaderne er i øvrigt udført med en dilatationsfuge, som kan optage bevægelserne.

Som følge af ovenstående afviser taksator forsikringsdækning med henvisning til, at skadesbegrebet ikke er opfyldt, da en skævhed i sig selv ikke udgør en skade, at der ikke er konstateret aktuelle skader eller afdækket nærliggende risiko for skader. Der bedes i øvrigt om geoteknisk rapport fra 1998, ligeledes ønsker taksator at undersøge om det oprindelige projekt og den udførte pælefundering er udført som forventeligt for bygninger af den alder, og om der er risiko for yderligere sætninger.

Den 19. december 2024 modtager taksator svar fra geotekniske firma [rådgivende ingeniør] og efterfølgende supplerende svar. Dette medfører ikke en yderligere afklaring af forholdene (bilag C).

Den 23. januar 2025 fastholder taksator afgørelsen med henvisning til, at en sætning ikke udgør en skade i sig selv, og at der fortsat ikke er dokumenteret opfyldelse af aktuelle skader, ligesom der ikke er foretaget beregninger af fremtidige sætninger, hvorfor der heller ikke er dokumenteret nærliggende risiko for skader.

Den 31. januar 2025 fremsender forsikringstagers advokat i sagen en klage til den Klageansvarlige Enhed. Det anføres i klagen, at en skævhed på 13 mm [cm] i sig selv opfylder skadesbegrebet, herunder at den udførte pælefundering er utilstrækkelig.

Den 10. marts 2025 fremsender advokaten bilag med målinger og koteangivelser for ejendommen fra [landinspektøren], som tidligere er sendt til taksatoren.

Den 15. april 2025 rykker advokaten for svar på klagen.

Den 8. maj 2025 fremsender advokaten yderligere til klagen i form af udtalelse fra [ejendomsservicefirma]. Advokaten oplyser, at ejendommens fundering ikke blev udført i overensstemmelse med dagældende byggenormer. Derudover vedlægges supplerende billedmateriale af ejendommens fundering.

Af notat fra [ejendomsservicefirma] fremgår følgende:

Sokkelarmering i bund er tæret væk grundet manglende indstøbning i soklen.

Soklen er flere steder ikke fastgjort til funderingspæle, med jernarmering som foreskrevet

*Pæle er flere steder løse og står ikke fast i terræn, muligvis ikke ført til korrekt dybde eller knæk-
ket, tæret, mørnet.*

Entreprenør har registreret 13 pæle, hvilket afviger fra tegninger.

Den 20. maj 2025 oplyser vi advokaten, at vi gerne vil have forholdet genbesigtiget af taksator.

Den 28. maj 2025 genbesigtiges forholdet af intern taksator. Taksator oplyser følgende:

'FT har fjernet hele huset fra grunden. De havde gravet op ned til funderingspæle. De stod på oprindelig plads. Enkelte kunne ses uden armeringsjern, men tænker ikke det har haft nogen betyd-

ning. Huset har stået siden 1961 uden synlig skader. Skævhed opdages alene, da FT er påbegyndt renovering og omlægning af kloak...'

Den 28. maj 2025 fremsender den Klageansvarlige Enhed svar på klagen til advokaten. Afvisningen fastholdes med henvisning til, det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om forsikringsdækkede forhold, at skævheder og eventuelle fejlkonstruktioner ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, at der ikke er påvist forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang som følge af de konstaterede forhold – uagtet en eventuel fejlkonstruktion – og at de fremsendte rapporter ikke afdækker eventuelle fremtidige sætninger, og at det således ikke er dokumenteret nærliggende risiko for skader på bygningen.

Den 17. juni 2024 fremsender [geoteknisk virksomhed] en mail til forsikringstager, hvoraf det fremgår, at den primære konsolidering vil være sket nu, men at der fortsat vil være sekundær krybning, som vil fortsætte uendeligt. Det anføres, at en forventet fremtidig krybning vil være 40-60 mm, men at dette også omfatter allerede sket sætning, men at vurderingen er behæftet med væsentlig usikkerhed.

Herefter indbringer forsikringstager via advokat sagen for Ankenævnet for Forsikring. Der klages over, at vi har afvist forsikringsdækning for funderingsforholdene, og der fremsættes krav om betaling af 667.897,50 kr. som udgifter til ekstrafundering og jordbundsundersøgelser, fratrasket den gældende selvrisiko med tillæg af procesrente jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Endvidere fremsættes krav om dækning for rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, samt teknisk bistand.

Forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikringen

'8. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

9. Anmeldelse af skade

Udover reglerne nævnt i fællesbetingelserne gælder følgende: Når en skade opdages må udbedring, nedrivning eller fjernelse ikke finde sted, før selskabet har givet sit samtykke dertil.'

11. Hvad dækker forsikringen

11.3 Skade

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

Ved »skade« forstår 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.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

'12. Hvad dækker forsikringen ikke

a) ... Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter, jf. dog punkt 11.1 og 11.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 11.3.'

'j) Køberens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten...'

'14. Erstatningsopgørelse

14.1 Selskabet har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende'.

'16. Følgeudgifter

Er der tale om et dækningsberettigende forhold, jf. punkt 11, dækker forsikringen også følgende udgifter:

16.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med selskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.'

'Generelle betingelser

13. Renter

Det beregnes renter ved erstatningsopgør i samsvar med forsikringsaftaleloven § 24.'

Vores vurdering

Vi skal indledningsvist bemærke, at det påhviler forsikringstager at dokumentere, at der på overtagelsestidspunktet forelå en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen jf. almindelige juridiske grundprincipper.

Forsikringstager anmelder det påklagede forhold den 18. juli 2024 og fremsender den 28. juli 2024 de oplysninger, som vi har anmodet om. Allerede 10 dage efter – ved ekstern taksators besigtigelse den 8. august 2024 – har forsikringstager igangsat en fuldstændig og omfattende renovering, hvor bl.a. alle indvendige gulve var banket op, gravet ud, og vægge delvist fjernet jf. bl.a. billeder fra rapport fra ekstern taksator af 14. august 2024, som viser den omfattende renovering.

Vi har som følge af forsikringstagers fjernelse af gulve og vægge ikke haft mulighed for at besigtige de indvendige forhold. Vi bemærker, at 10 dage til gennemgå det anmeldte forhold og foretage besigtigelse ikke er lang sagsbehandlingstid. Forsikringstagers fjernelse af gulve og vægge forringer vores muligheder for at tage stilling til det anmeldte forhold, og det strider i øvrigt mod forsikringsbetingelserne pkt. 9, hvorfor det må komme forsikringstager bevismæssig til skade, at de har igangsat en omfattende renovering før vores besigtigelse heraf.

I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 11.3 er der forsikringsdækning for 'aktuelle skader' på bygningen, samt forhold, som medfører 'nærliggende risiko for skader' på bygningen.

Ved 'skader' forstås forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder jf. i det hele forsikringsbetingelserne pkt. 11.3.

Både den 'aktuelle' skade og 'nærliggende risiko' for skade skal i øvrigt have været til stede på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelserne pkt. 8.

Der er ikke forsikringsdækning alene fordi et forhold er udført forkert eller fejlkonstrueret. Forholdet – dvs. den pågældende fejlkonstruktion – skal have manifesteret sig i en aktuel skade på bygningen eller medføre nærliggende risiko for skade på bygningen, dvs. medføre et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder jf. forsikringsbetingelserne pkt. 11.3.

Der er tale om en bygning – et traditionelt parcelhus i 1 plan – som er opført i 1961. Der er i 1999 også opført en udestue, hvilket dog ikke har relevans for det påklagede forhold. Det påklagede forhold omfatter alene den oprindelige bygning fra 1961.

Der er i øvrigt ikke anmærkninger i tilstandsrapporten, som har relevans for det påklagede forhold vedrørende det påklagede forhold omkring fejlfundering i den oprindelige beboelsesbygning fra 1961.

[Landinspektøren] har foretaget opmåling af sokkel på bygningen, hvor de har målt en skævhed jf. sokkelkoterne. De har konstateret, at den nordlige gavl ligger ca. 13 cm lavere end den sydlige gavl. [Landinspektøren] beskriver skævhederne som lineære fra hjørne til hjørne og uden nogen knæk undervejs eller revnedannelse i murværket. [Landinspektør] vurderer derfor umiddelbart, at bygningen er opført skævt.

[Geoteknisk virksomhed] har foretaget geotekniske undersøgelser ved 3 borer. De oplyser med henvisning til byggesagsarkiveret, at ejendommen i henhold til tegninger er udført med rammede jernbetonpæle, som er ført 7-8 meter under terræn. De vurderer, at gulvkonstruktionen er selvbærende mellem pælene, og at skævhederne skyldes, at den udførte pælefundering ikke er udført tilstrækkeligt dybt, såfremt pælene alene er ført til 7-8 meter, da de i så fald kun lige kommer ned på de intakte aflejringer. De anfører også, at der er overvejende risiko for yderligere sætninger i fremtiden, specielt i forbindelse med en renovering.

Ved efterfølgende mail oplyser [geoteknisk virksomhed], at den primære konsolidering vil være sket nu, men at der fortsat vil være sekundær krybning, som vil fortsætte uendeligt. Det anføres, at en forventet krybning vil være 40-60 mm, men at dette også omfatter allerede skete sætning, men at vurderingen er behæftet med væsentlig usikkerhed.

[Ejendomsservicefirma] oplyser, at der er målt en skævhed på 13 cm lineært. De vurderer, at problemet er, at ingen kan give garanti på, at det ikke vil blive ved at sætte sig. De vurderer, at det er muligt at beholde skævheden, men at det forudsætter, at der ikke er synlig skævhed i huset. Endelig anføres, at det er muligt at rette huset op, men en væsentlig risiko er, at huset fortsat vil

sætte sig. Det anbefales, at huset rives ned, og der opføres et nyt hus på den eksisterende sokkel eller soklen fjernes.

Vores eksterne taksator Sedgwick oplyser, at der ikke står noget i tilstandsrapporten omkring skævheden, hvilket skyldes, at den ikke kan visuel konstaterbar. Der henvises til, at skævheden jf. geotekniker går fra den ene ende af husets sokkel overkant til den anden ende, og at skævheden er lineær, og at der ikke kan konstateres sætningsrevner i facader eller sokkel. Som følge heraf vurderes det, at huset oprindeligt er opført med den pågældende skævhed.

Det er vores vurdering, at der ikke er dokumenteret en opfyldelse af skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 11.3.

Det er ubestridt, at der jf. [landinspektørens] opmålinger er konstateret en skævhed på 13 cm fra hjørne til hjørne. Det er også ubestridt, at skævheden er lineær fra hjørne til hjørne uden knæk undervejs, ligesom der ikke er konstateret revner i murværket eller sætningsskader på bygningen. Vi bemærker for god ordens skyld, at bygningen måler diagonalt ca. 18 meter, og idet hældningen beskrives som lineær, svarer det til skævheder på ca. 7,2 mm pr. løbende meter.

Jf. ovenstående diverse faglige udtalelser er der forskellige vurderinger af årsagen til den konstaterede skævhed. Det er således ikke endelig afklaret, om den konkrete skævhed skyldes, at bygningen er opført ude af vater, eller om bygningen har sat sig.

Vi noterer os [geoteknisk virksomheds] vurdering af, at bygningen jf. tegninger er udført med rammede jernbetonpæle, som er ført 7-8 meter under terræn, og at der jf. borerer træffes intakte istidsaflejringer fra mellem 5,1 og 7,6 m under terræn.

Umiddelbart læser vi dog også [geoteknisk virksomheds] udtalelse således, at pælenes faktiske længde ikke er påvist, men at denne vurdering er baseret på tegninger jf. deres følgende udtalelse: *'såfremt der er tale om pæle ført til 7-8m under terræn ville disse kun lige komme ned på de intakte aflejringer'*. At pælenes faktiske længde ikke er påvist, understøttes også af [ejendomsservicefirma] supplerende notat, hvoraf det fremgår, at pælene *'muligvis ikke er ført til korrekt dybde...'* Der foreligger således reelt ingen dokumentation for pælenes dybde eller i øvrigt pælenes tilstand, men der er alene tale om antagelser.

Vi må ud fra de foreliggende oplysninger tilslutte os [landinspektørens] vurdering af, at årsagen skyldes, at bygningen er opført skævt. Dette begrundes med, at der er tale om en lineær sætning uden knæk eller revner i murværket, ligesom der ikke ses sætningsskader i bygningen. Vi mener, at det ville være meget usædvanligt, at en utilstrækkelig fundering vil medføre, at en bygning sætter sig lineært fra ende til anden, dvs. at bygningen sætter sig fuldstændig ensartet med en jævn og konstant hastighed. En utilstrækkelig fundering vil i stedet medføre, at der sker en differential sætning, dvs. en ujævn sætning, hvor bygningen sætter sig forskelligt både i relation til hastighed og omfang, medførende diverse revner og knæk i konstruktionen. Det er ikke dette skadesbillede, som ses i konstruktionen – tværtimod ses der ingen sætningsskader, revner, knæk eller brud i konstruktionen – hverken indvendigt eller udvendigt.

Vi må dog understrege, at det ikke er årsagen, som er afgørende for, om der er tale om en dækningsberettigende skade i henhold forsikringsbetingelserne. En skævhed eller en fejlfundering/sætning udgør ikke en skade i sig selv. Der er i øvrigt heller ikke forsikringsdækning for, at en

faktiske bygning/fundering ikke er identisk med tegningsmaterialet eller i strid med diverse normer/offentligretlige forskrifter jf. forsikringsbetingelserne pkt. 12a.

Det pågældende forhold – dvs. skævheden eller fejlfunderingen – skal have manifesteret sig i en aktuel skade på bygningen eller et forhold, som medfører nærliggende risiko for skade på bygningen, dvs. et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. bygningen jf. i det hele pkt. 11.3

Som anført ovenfor er der ikke konstateret aktuelle skader på bygningen som følge af skævheden eller en eventuel fejlfundering/sætning. Der er ikke konstateret revner, brud eller knæk i konstruktionen. Taksator udtaler, at der ikke er konstaterbare sætningsrevner i facader eller sokkel, og det fremgår heller ikke af øvrige tekniske notater, at der er konstateret revner eller sætnings-skader – hverken indvendigt eller udvendigt – som følge af skævheden eller en eventuel sætning.

Forholdet er heller ikke anmeldt til ejerskifteforsikringen som følge af konstateringen af revner, brud eller sætningsskader – hverken udvendigt eller indvendigt. Der anmeldes alene skævheder på sokkel, som konstateres af rådgiver i forbindelse med forsikringstagers omfattende renovering. Vi bemærker også, at sælger – trods omfattende og udførlige sælgeroplysninger i tilstandsrapporten – heller ikke har oplyst om revner eller sætningsskader i den oprindelige bygning – hverken indvendigt eller udvendigt.

Som tidligere anført må det komme forsikringstager til skade, at de har fjernet gulve og vægge, før vi har haft mulighed for at besigtige.

Uanset årsagen til den konstaterede skævhed – om det er en sætning som følge af funderingsforholdene eller om bygningen oprindelig er opført skævt – er det således ubestridt, at forholdet ikke har medført aktuelle skader på bygningen. Der er alene konstateret en skævhed, som ikke har haft nogen konstruktiv betydning for bygningen. Således er der aktuelt ikke konstateret forhold ved bygningen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende intakte bygninger, hvorfor skadesbegrebet i pkt. 11.3 ikke er opfyldt.

I relation til fremtidige sætninger udtaler [geoteknisk virksomhed], at *der 'er overvejende risiko for yderligere sætninger – specielt i forbindelse med en renovering.'* [Ejendomsservicefirma] udtaler, at der er en *'væsentlig risiko for at den nuværende fundering fortsat sætter sig.'*

At der er risiko for sætninger, udgør ikke en skade i sig selv. Den fremtidige sætning skal være af hastighed og omfang, som medfører nærliggende risiko for skade på bygningen, dvs. medføre et fysisk forhold ved bygningen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder jf. i det hele pkt. 11.3.

Såfremt det lægges til grund, at der er tale om en sætning som følge af en oprindelig fejlfundering, må vi bemærke, at sætninger altid vil aftage over tid, da de opdeles i primære konsolideringssætninger, hvor jorden trykkes sammen umiddelbart efter opførelsen af bygningen, og sekundære sætninger på grund af eventuel nedbrydning og krybning af organisk materiale.

Bygningen er opført i 1961, hvorfor eventuelle primære konsolideringssætninger på nuværende tidspunkt er overstået, idet sætningskurven for bygninger sædvanligvis er eksponentielt aftagen-

de over tid. Derfor resterer der som udgangspunkt kun sekundære nedbrydningssætninger. Dette underbygges også af notat fra [geoteknisk virksomhed] af 17. juni 2025.

Vi har også noteret os, at det af dette notat fremgår, at de vurderer en forventelig fremtidig krybesætning på 40-60 mm, hvoraf noget sætning *'er overstået nu og noget vil komme i fremtiden'*, ligesom det også fremgår at vurderingen af en eventuel fremtidig sætning er behæftet med væsentlig usikkerhed.

Som anført er vurderingen behæftet med væsentlig usikkerhed, og det er heller ikke i notatet anført over hvor lang en periode, at en eventuel fremtidig krybning på 40-60 mm vil ske. Vi læser notatet således, at den fremtidige krybning vil ske over bygningens restlevetid, da det er anført, at krybningen vil fortsætte uendeligt. Vi må også bemærke, at den anførte krybning på 40-60 mm også omfatter den sætning, som allerede skulle være sket.

Vi finder således ikke, at dette notat dokumenterer, at der fremtidigt vil ske sætninger af bygningen i omfang og hastighed, som vil medføre skader på bygningen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 11.3.

Henset til konstruktionens alder fra 1961, og der på nuværende tidspunkt ikke er konstateret aktuelle skader på bygningen jf. ovenstående, og der i tilfælde af fejlfundering alene resterer sekundære nedbrydningssætninger, mener vi ikke, at de konstaterede forhold medfører nærliggende risiko for skade på bygningen.

Vi må dertil kort bemærke, at eventuelle fremtidige sætninger, som udløses af forsikringstagers renovering, forsikringstagers ønske om at foretage forandringer i bygningen, som nødvendiggør yderligere fundering og deraf følgende fordyrelse af et påtænkt ombygningsprojekt, ikke er omfattet af ejerskiftforsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 8 og 12j. Ejerskiftforsikringen er en skadesforsikring og ikke en forsikring mod bristede forventninger eller en økonomisk sikring mod merudgifter i forbindelse med planlagt arbejde.

Endelig skal vi i relation til advokatens henvisninger til diverse domme og kendelser blot bemærke, at disse henvisninger omhandler *sætningsskader* som følge af funderingsmangler. Som anført er der i denne konkrete sag ikke konstateret skader på bygningen som følge af skævheden eller en eventuel fejlfundering/sætning.

På baggrund af ovenstående fastholder vi således, at der ikke er dokumenteret opfyldelse af skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 11.3. Der er alene konstateret en skævhed i sokkel, som ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i pkt. 11.3. Der er ikke konstateret aktuelle skader på bygningen – hverken revner, brud, knæk eller lignende – som følge af denne skævhed.

Såfremt det lægges til grund, at der er tale om en sætning som følge af fejlfundering må vi bemærke, at en fejlfundering ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i pkt. 11.3. Igen må vi bemærke, at forholdet ikke har medført aktuelle skader på bygningen, men alene en skævhed, som ingen konstruktiv betydning har, og det er ydermere ikke påvist, at der fremtidigt er tale om restsætninger i et omfang og hastighed, som vil medføre skader på bygningen, som opfylder skadesbegrebet i pkt. 11.3.

På baggrund heraf fastholder vi, at det ikke er dokumenteret, at det konstaterede forhold udgør aktuelle skader på bygningen eller nærliggende risiko for skader på bygningen, hvorfor skadesbegrebet i pkt. 11.3 ikke er opfyldt. Vi kan derfor ikke tilbyde at dække udgifterne til en efterfundering.

Advokatudgifter

Advokaten fremsætter krav om dækning for rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand i henhold til forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Vi kan ikke anerkende at dække advokatudgifter i den konkrete sag.

Sagen har været kompleks teknisk set, hvorfor der har været flere rådgiver og bistand af teknisk karakter på sagen, men der har ikke være tale om en sag af juridisk kompleksitet, som fordrer advokatbistand.

Dernæst må vi også bemærke, at advokaten først indtræder i sagen ved udarbejdelse og fremsendelse af klagen til den Klageansvarlige Enhed – udover den skriftlige skadesanmeldelse – og at hans bistand ikke har medført en ændring af afgørelsen.

Endelig skal det også bemærkes, at sagens behandling i Ankenævnet for Forsikring ikke fordrer advokatbistand, hvorfor udgifterne til sagens behandling i nævnet heller ikke kan anerkendes dækket over forsikringen.

På baggrund af ovenstående finder vi ikke, at forsikringstagers udgifter til advokatbistand har været rimelige eller nødvendige, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning herfor.

Udgifter til teknisk bistand

Det fremgår af forsikringsbetingelserne pkt. 16.2, at forsikringen omfatter rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstateringen og afdækningen af et dækningsberettigende forhold.

Allerede fordi vi har afvist forsikringsdækning med henvisning til, at vi ikke finder, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, kan vi ikke tilbyde at dække udgifterne til teknisk bistand. Vi bemærker også, at udgifterne i øvrigt ikke har været afholdt efter forudgående aftale med selskabet.

Rentetilskrivning

Advokaten oplyser i sin klage, at han ønsker erstatning med tillæg af procesrente jf. forsikringsaftalelovens § 24.

I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 14 har selskabet alene en betalingsforpligtelse, når forholdet udbedres, og der fremsendes faktura som dokumentation herfor jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Vi har ikke anerkendt forsikringsdækning, hvorfor rentetilskrivning allerede af den årsag ikke er relevant.

Ankenævnet for Forsikring

21.

104004

Dernæst må vi også bemærke, at der ikke er sket udbedring, men at der alene foreligger et tilbud på ekstrarundering, hvorfor der også på denne baggrund heller ikke ville kunne kræves rentetilskrivning.

Afslutningsvist bemærkes, at vi frafalder kald og varsel."

Klagerens advokat har i brev af 10/11 1025 bl.a. anført:

"Udover det i klageskriftet anførte, der i det hele fastholdes, giver det i svarskriftet anførte anledning til følgende bemærkninger:

Påstande

De nedlagte påstande ændres som følger:

- 1) Indklagede tilpligtes at betale til klagerne kr. 667.897,50 med tillæg af procesrente fra den 02-01-2025, jf. forsikringsaftalelovens § 24.
- 2) Indklagede tilpligtes at anerkende, at der er forsikringsdækning under den af klagerne tegnede ejerskifteforsikring, police nr. ... med tilhørende forsikringsbetingelser (bilag 4), for så vidt angår funderingsforholdene pr. 01-02-2024 på ejendommen beliggende ...
- 3) Indklagede tilpligtes herudover at betale til klagerne kr. 71.903,12 for advokatbistand og merudgifter til genhusning.

Opgørelse af krav

Den første påstand er som tidligere anført sammensat af:

Tilbud på ekstrarundering af 10-01-2025 (bilag 16)	kr. 654.447,50
Selvrisiko (bilag 4)	kr. -5.300,00
Jordbundsundersøgelse i fakturanr. 34602 af 31-10-2024 (bilag 13)	kr. 18.750,00
I alt	<u>kr. 667.897,50</u>

Indklagede ses ikke at bestride selve opgørelsen heraf.

Den tredje påstand er med henvisning til fakturanr. ... af 31-07-2025 fra undertegnede kontor, der angår perioden 28-01-2025 til 02-06-2025 forud for sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring (bilag 25). Derudover indgår klagerens unødige afholdelse af dobbeltudgifter for (i) betaling af grundskyld for den midlertidige ejendom ... (bilag 26) (ii) afholdelse af renter og bidragssats for realkreditlånet for den midlertidige ejendom (bilag 27, side 17) samt (iii) husforsikring for ejendommen ..., indtil et nyt byggeprojekt på ejendommen kan igangsættes (bilag 28). De to førstnævnte udgiftsposter er medtaget svarende til ét år, og den tredje udgiftspost er diskretionært medtaget for to år.

Den tredje påstand er herefter sammensat som følger:

Fakturanr. ... af 31-07-2025 (bilag 25) kr. 12.500,00

Årlig grundskyld (bilag 26) kr. 2.120,76

Årlige renter og bidragssats for realkreditlån (bilag 27, side 17) kr. 42.468,68

Årlig husforsikringspræmie x2 (bilag 28) kr. 14.813,68

I alt kr. 71.903,12

Kravet støttes dels på forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, dels på et erstatningsretligt grundlag som følge af indklagedes (obligationsretlige) misligholdelse af forsikringsaftalen.

Supplerende sagsfremstilling

Indklagedes sagsfremstilling i svarskriftet giver anledning til supplerende bemærkninger nedenfor. I begge parter skriftlige indlæg er der i relation til det tidligere hus' skævhed sporadisk henvist til en afvigelse på henholdsvis 13 cm og 13 mm. For god ordens skyld præciseres det, at der rettelig er tale om 13 cm, og at angivelsen af mm beror på en skrivefejl.

I svarskriftet, side 6, sidste afsnit, anføres det, at klagerne den 18. juli 2024 anmeldte det påklagede forhold, og at klagerne den 28. juli 2024 fremsendte det af indklagede efterspurgte materiale. Det anføres endvidere, at klagerne 10 dage senere skulle have 'igangsat en fuldstændig og omfattende renovering', hvorved indklagede efter dennes opfattelse ikke havde mulighed for at besigtige de indvendige forhold. Dette er efter klagerens opfattelse ikke en retvisende beskrivelse af de faktiske forhold.

Som allerede anført i klageskriftet påbegyndte renoveringsprojektet på ejendommen ... allerede i marts 2024 med navnlig:

- *Fjernelse af tapet i alle rum ved egen arbejdskraft*
- *Fjernelse af alt inventar i alle rum, herunder badeværelser, køkken, bryggers*
- *Fjernelse af alle gulve, herunder gulvtæpper, trægulv og korkgulv*
- *Indkørsel af 2 tons sand i huset, der leveres af [transportfirma]*
- *Dørene fjernes og der sættes pap og beskyttelse på dørkarme, som skal anvendes igen i ombygningen. Dørene påsættes igen når sandet er kørt på og stampet*

I april 2024 var klagerne i dialog med [byggemarked] vedrørende udarbejdelse af tegninger til nyt toilet, badeværelse, bryggers og køkken. Ud over tegningsmaterialet fremlagt som bilag 7 fremlægges supplerende perspektiv- og plantegninger for de pågældende rum fra [byggemarked] (**bilag 29**).

Som anført i klageskriftet godkendte klagerens bank i samme måned renoveringsprojektet. Supplerende til sagens bilag 6 og 8 fremlægges PowerPoint-slides fra mødet med banken, herunder vedrørende det godkendte byggebudget som angivet i bilag 6 (**bilag 30**). På tidspunktet var klagerne ikke bekendt med ejendommens betydelige skævhed eller mangelfulde fundering.

I maj 2024 flyttede begge klagere midlertidigt ind på ... i forventning om, at renoveringsarbejdet på ... ville være afsluttet i august 2024. Boligen på ... tilhører den ene af klagerne, men er ikke egnet som nogen længerevarende løsning.

I juni 2024 var klagerne i dialog med en VVS-installatør vedrørende gulvvarme samt installationer til toilet, badeværelse, køkken og bryggers. I samme måned udførte [ejendomsservicefirma] – som tidligere nævnt – ny kloakering i indkørslen og inde i huset. I den forbindelse blev der konstateret en betydelig skævhed i huset, hvorefter VVS- og kloakarbejdet blev sat i bero, indtil forholdet nærmere kunne afklares. På baggrund heraf blev der foretaget målinger af [landinspektør], jf. bilag 9 og B, som dokumenterer en skævhed på 13 cm fra den nordlige til den sydlige gavl.

I indklagedes svarskrift antydes flere steder, at huset oprindeligt skulle være opført med en skævhed på 13 cm, som er noget af en tilsnigelse. Det skal understreges, at en skævhed på 13 cm udgør en abnorm niveauforskel, som ville have været synlig allerede under støbningen af fundamentet.

Som tidligere oplyst blev klagerne anbefalet at indstille renoveringsprojektet på grund af den konstaterede skævhed af huset (bilag 10) samt at anmelde forholdet til ejerskifteforsikringen, in casu indklagede (bilag A).

I perioden mellem skadesanmeldelsen og taksators besigtigelse den 08-08-2024 blev der ikke foretaget nogen yderligere ændringer af huset. På tidspunktet for taksators besigtigelse var det således fortsat muligt at inspicere husets indvendige bærende vægge og loft, ligesom ejendommens murværk og udvendige dele var intakte. Indklagedes antydning - om at klagerne skulle have forsøgt at forhindre indklagede i at besigtige forholdene - er således ikke retvisende.

Klagerne er i det hele uforstående over for indklagedes nedtoning af skævheden på 13 cm, som overstiger nugældende tolerancer (DS/ISO-standarder) med 11,2 cm, svarende til over syv gange det tilladte.

Indklagede har i svarskriftet ikke forholdt sig til den underliggende årsag til skævheden, som i nærværende tilfælde skyldes, at der ved opførelsen af huset hverken er anvendt det fornødne antal pæle, eller at disse er ført ned i tilstrækkelig dybde, hvor der var overvejende risiko for yderligere sætninger (bilag 12, 14, 21 og 24).

Indklagede må have været bekendt med den mangelfulde fundering allerede fra den 19. december 2024, hvor der henvises til mailen af samme dato fra indklagedes eksterne geotekniker (bilag C, side 3).

I den opfølgende mail af 20-12-2024 fra taksatoren til geoteknikeren anføres *'Med hensyn til de anvendte pæle så kender vi ikke de nøjagtige længder, og det er vanskeligt at eftervise uden at grave op.'* (bilag C, side 2). Det bemærkes for god ordens skyld hertil, at indklagede selv senere afviste at grave pælene 'fri' overfor klagerne med henblik på en nærmere besigtigelse. Under besigtigelsen den 28-05-2025 var der gravet helt ned til funderingspælene (bilag 22), hvor det havde været meget nærliggende for indklagede selv at måle pælene og foretage en tryktest med et nivelleringsapparat.

Indklagede **opfordres (2)** endegyldigt til at meddele, at denne ikke agter at foretage nogen yderligere undersøgelse af pælenes faktiske længde og dybde eller at gennemføre en tryktest af pælene.

I bekræftende fald er det ubetænkeligt at lægge til grund i sagen, at funderingspælene ikke havde den fornødne længde eller dybde til at kunne bære huset.

Det er for klagerne helt uforståeligt, at indklagede i sit svarskrift på side 8, sidste afsnit, anfører *'Der foreligger således reelt ingen dokumentation for pælenes dybde eller i øvrigt pælenes tilstand, men der er alene taler om antagelser'*.

Det bemærkes for god ordens skyld, at funderingspælene endnu ikke fjernet fra ejendommen, om end de skal graves fri på ny efter foretagelsen af nogen boreprøver på ejendommen.

Da der foreløbigt ikke er udsigt til, at klagerne kan flytte ind på ejendommen, befinder de sig i en noget vanskelig boligsituation. Indklagedes fortsatte afvisning af dækningspligten forværrer selv sagt klagerens situation yderligere.

Anbringender

Ad påstand 1 og 2:

Til støtte for de nedlagte påstande gøres det supplerende gældende, at klagerens erstatningsopgørelse på kr. 667.897,50 i bilag 16 for udførelse af (efter)fundering foreligger ubestridt og derfor kan lægges til grund i sagen.

Sagens bilag 10, 12, 14, 21 og 24 dokumenterer klart og utvetydigt, et ejendommens fundering var mangelfuld, som nødvendiggjorde en (efter)fundering

Indklagede har ikke med sit svarskrift tilbagevist de nævnte bilag. Bilag C, som blev fremlagt på klagerens opfordring, dokumenterer også, at funderingspælene ikke havde den nødvendige dybde og længde i overensstemmelse med de dagældende byggenormer for at modvirke 'den negative overflademodstand'.

Dette er desuden anerkendt af indklagede selv, jf. sagens bilag 17, hvorfor der de facto er tale om en konstruktionsfejl ved opførslen af huset. Indklagede forholder sig ikke nærmere hertil i sit svarskrift, men anfører i stedet, at huset var opført med skævheden på 13 cm fra stænen uden risiko for yderligere skader, der fremstår helt uden realitetssans.

Indklagedes afvisning af de af klagerne påberåbte domme og afgørelser i klageskriftet - med henvisning til at sagen ikke angår sætningsskader som følge af funderingsmangler - fremstår uklart. Sagen drejer sig netop om funderingsmangler, hvor det tidligere hus noget påfaldende også her havde en markant skævhed på 13 cm over en længde på 18 meter fra den ene gavl til den anden.

Ex tunc vil en skævhed på 13 cm uundgåeligt forhindre eller væsentligt komplicere renoveringen af huset, uanset om der måtte være tale om vedligeholdelse af bygningsdele eller en ombygning.

Det gøres gældende, at det skal tillægges bevismæssig skadevirkning for indklagede, at denne har undladt at inspicere funderingspælernes længde og dybde samt at udføre en tryktest.

Det gøres videre gældende, at indklagede var i stand til at bedømme skaden og erstatningens størrelse allerede fra den 19-12-2024, hvor indklagede modtog notatet fra den eksterne geotekniker (bilag C, side 3), således at der påløber procesrente fra den 02-01-2025, jf. forsikringsaftalelovens § 24, stk. 1 og 2. Indklagedes påberåbelse af forsikringsvilkårenes pkt. 14 (bilag 4) er uforenelig med forsikringsaftalelovens § 24, stk. 3.

Indklagedes manglende anerkendelse af dækningspligten er (obligationsretlig) ansvarspådragende misligholdelse af forsikringsaftalen, jf. U2023.4903Ø til belysning, hvor dele af Østre Landsrets præmisser gengives nedenfor:

[Forsikringsselskabet] havde med sit kendskab i 2017 til skadesomfanget på B og A's ejendom hverken faktisk eller retligt belæg for at afvise at yde forsikringsdækning for mere end en svampe-skade. Landsretten finder navnlig under hensyn til de da foreliggende oplysninger om, at der var flere skader som følge af ægte hussvamp, herunder oplysningerne om skadernes placering i tagkonstruktionen, at [Forsikringsselskabet] derved på ansvarspådragende vis har tilsidesat sine pligter efter forsikringsaftalen ved behandlingen af skadesanmeldelsen, idet forsikringsselskabets standpunkt allerede på daværende tidspunkt fremstod åbenbart urigtigt.

Landsretten lægger endvidere til grund, at B og A som følge af [Forsikringsselskabets] ansvarspådragende misligholdelse af forsikringsaftalen blev påført væsentlige meromkostninger, herunder

fordi B og A ikke kunne igangsætte udbedring afsvampeskaderne, før der var gennemført syn og skøn.

Landsretten finder derfor, at de almindelige erstatningsbetingelser om årsagssammenhæng og adækvans også er opfyldt.

A fortiori skal klagerne efter principperne om positiv opfyldelsesinteresse i nærværende sag stilles som om, at indklagede havde opfyldt forsikringsaftalen, hvor der som tidligere anført er dokumenteret et økonomisk tab på kr. 667.897,50.

Dette gælder tilsvarende for udgifterne til teknisk bistand på kr. 18.750,00 inkl. moms i bilag 13.

Ad påstand 3:

Til støtte for den nedlagte påstand bemærkes det, at advokatudgiften i fakturanr. ... af 31-07-2025 (bilag 25) angår arbejder foretaget *før* sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring. Derudover bemærkes, at sagens bilag i vidt omfang svarer til dem, som forsikringsselskabet allerede var blevet forelagt inden sagens indbringelse. Sagen har således ikke fået nogen væsentlig ny karakter.

Ud fra sagens omfang og beskaffenhed må udgiften anses for rimelig og nødvendig.

Derudover har indklagede ved sin handlemåde givet klagerne anledning til at søge advokatbistand, hvorunder det særligt skal fremgæves, at indklagede i strid med god forsikringsskik har forsømt at give klagevejledning til klagerne ved (fastholdelse af) afvisningen af dækningspligten, jf. såvel bilag 11, 15 og 17.

Som følge af indklagedes ansvarspådragende misligholdelse af forsikringsaftalen, skal indklagede desuden erstatte de meromkostninger, som klagerne bliver påført, herunder erstatte udgifterne i henhold til genhusningsprincipperne, jf. U2023.4903Ø.

I den forbindelse skal det anføres, at klagerne i en forlænget periode unødigt har været pålagt at betale dobbelt grundskyld samt renter og bidragssatser for realkreditlån for to ejendomme. Ydermere afholder klagerne også husforsikringspræmie for ejendommen ..., der aktuelt ikke kan tages i brug.

Tabet er i den forbindelse opgjort til kr. 71.903,12, jf. bilag 26, 27 og 28."

Selskabet har den 22/12 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget forsikringstagers advokats replik af 10. november 2025, og vi skal hermed fremsende vores kommentarer hertil.

Opgørelse af krav

Vi har noteret os advokatens opgørelse af krav, hvilket vi bestrider. Såfremt Ankenævnet – mod vores forventning – vurderer, at den konstaterede skævhed udgør en over ejerskifteforsikringen dækningsberettigende skade, vil en eventuel erstatningsopgørelse ske i henhold til forsikringsbetingelserne og på baggrund af indhentelse af tilbud, som godkendes af forsikringsselskabet.

Skadesbegrebet

Vi har noteret os, at forsikringstagerne allerede i marts 2024 igangsatte en omfattende renovering af den købte ejendom på ..., og at de først i forbindelse med denne omfattende renovering (ved udførelse af ny kloakering) i juni 2024 konstaterede den anmeldte skævhed. Forholdet blev ikke konstateret som følge af aktuelle skader, og skævheden har ikke medført aktuelle skader på bygningen jf. i det hele vores klagebesvarelse af 15. oktober 2025.

Der er tale om en skævhed på 13 cm, som over hele bygningens længde alene udgør 7,2 mm pr. løbende meter – det er uvist om dette ville kunne konstateres visuelt på opførelsestidspunktet.

Fakta er dog, at der er tale om en lineær skævhed uden knæk eller sætningsrevner i facader eller sokkel, hvorfor vi finder det mere sandsynligt, at bygningen er opført skævt end utilstrækkelig funderet, hvilket ville medføre en differential ujævn sætning med knæk og revner. Dette ses ikke i konstruktionen.

Uanset årsagen til skævheden fastholder vi – hvilket er ubestridt af forsikringstagers advokat – at skævheden ikke har medført aktuelle skader på bygningen, men at der alene er konstateret en skævhed. En skævhed opfylder ikke skadesbegrebet i pkt. 11.3 i sig selv. Forsikringstager har ikke dokumenteret, at der er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang – heller ikke i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

At skævheden eventuelt overstiger nugældende tolerancer, er ikke relevant i indeværende sag. Der er tale om en bygning, som er opført i 1961, og bygningen kan derfor ikke forventes at efterleve nugældende tolerancer. Dernæst er der over ejerskifteforsikringen ikke forsikringsdækning for eventuelle ulovlige bygningsindretninger, at en konstruktion strider mod da- eller nugældende normer, udgør en konstruktionsfejl eller er udført håndværksmæssigt forkert. Der er alene forsikringsdækning, såfremt skadesbegrebet i pkt. 11.3 er opfyldt, hvilket vi har afvist jf. vores klagebesvarelse af 15. oktober 2025.

Vi har noteret os, at advokaten mener, at forholdet medfører 'overvejende risiko' for yderligere sætninger. Vi bemærker, at bygningen er opført i 1961 og således på nuværende tidspunkt er 64 år gammel. Uanset årsagen har forholdet efter 64 år ikke medført aktuelle skader på bygningen. Vi bemærker, at den største sætning sker i bygningens første leveår. Igen må vi bemærke, at forsikringstagers advokat ikke har dokumenteret, at der fremadrettet vil ske sætning af bygningen, som opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 11.3 jf. i det hele vores skrivelse af 15. oktober 2025.

Allerede fordi der efter 64 år ikke er konstateret aktuelle skader på bygningen som følge af det pågældende forhold, og heller ikke er konstateret eller dokumenteret nærliggende risiko for skade på bygningen, som opfylder skadesbegrebet i pkt. 11.3, har vi ikke fundet det nødvendigt med nærmere opmåling og undersøgelse af pælene.

Vi bemærker, at det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om opfyldelse af skadesbegrebet i pkt. 11.3. Denne bevisbyrde er ikke løftet på det foreliggende grundlag.

Forsikringstagers advokat oplyser også, at en skævhed på 13 cm 'uundgåeligt vil forhindre eller væsentligt komplicere renoveringen af huset'. Vi må dertil bemærke, at forsikringstagers påregnede renovering er uden betydning for vurderingen af skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne

pkt. 11.3. Vurderingen af, om skadesbegrebet er opfyldt, skal ske således som bygningen henstod på overtagelsestidspunktet jf. pkt. 8, hvorfor forsikringstagers påregnede eller forventede renovering ikke er relevant i relation til, om der er tale om en dækningsberettigende skade iht. 11.3. Det er i øvrigt heller ikke dokumenteret, at skævheden vanskeliggør vedligeholdelsen af bygningsdele som anført af advokaten.

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at forsikringstager ikke har dokumenteret aktuelle skader eller forhold, som medfører nærliggende risiko for skader på bygningen i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 11.3. Vi skal i det hele henvise til vores skrivelse af 15. oktober 2025.

Udgifter til advokatbistand og merudgifter til genhusning mv.

I relation til dækning af udgifter til advokatbistand har vi ikke yderligere kommentarer hertil, men henviser i det hele til vores skrivelse til nævnet af 15. oktober 2025.

Vi må dog – i forlængelse af advokatens påstand om, at vi i strid med god forsikringsskik har forsømt at give klagevejledning jf. hans henvisning til bilag 11, 15 og 17 – bemærke, at bilag 11 omhandler taksators afgørelse efter besigtigelse, bilag 15 omhandler taksators svar efter fornyet besigtigelse, og bilag 17 omhandler taksators svar efter nye oplysninger fra geoteknisk firma. Der har således været tale om afgørelser efter besigtigelse eller afgørelse efter modtagelsen af nye oplysninger. Vi mener, at forsikringstager skal have mulighed for at kommentere herpå, før der gives klagevejledning. Vi bemærker, at advokaten umiddelbart derefter indbringer sagen for den Klageansvarlige Enhed. Vi mener derfor ikke, at vi har forsømt at give klagevejledning med henvisning til bilag 11, 15 eller 17.

I relation til advokatens henvisning til U2023.4903Ø må vi blot bemærke, at vi ikke finder, at vi har handlet ansvarspådragende – vi har alene foretaget vores vurdering af sagen i henhold til de gældende forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikringen. At advokaten ikke er enig i vores vurdering, medfører ikke, at vi har handlet ansvarspådragende. Vi noterer os også, at det af landsrettens udtalelse fremgår, at forsikringsselskabets afgørelse fremstod 'åbenbart urigtigt'. Dette mener vi på ingen måde gør sig gældende i indeværende sag.

I relation til dækning af udgifter til grundskyld, renter og bidragssats som følge af forsikringstagers køb af midlertidig anden bolig, kan vi ikke tilbyde at dække udgifterne hertil.

Først og fremmest fastholder vi, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade, jf. ovenfor anførte samt vores skrivelse af 15. oktober 2025. Allerede på baggrund heraf kan vi ikke anerkende forsikringsdækning for ovenstående udgifter.

Såfremt Ankenævnet – mod vores forventning herom – vurderer, at det konstaterede forhold udgør en dækningsberettigende skade, må vi bemærke, at det forhold, at en bygning er skæv eller har sat sig ikke i sig selv betyder, at huset er ubeboeligt, således at der skal ske genhusning i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 16.3. Vi finder på ingen måde, at det konstaterede forhold medfører et behov for genhusning, ligesom vi også bemærker, at forholdet alene blev anmeldt som følge af en konstateret skævhed, og ikke som følge af skader på bygningen – hverken udvendigt eller indvendigt.

Endelig må vi også bemærke, at den midlertidige ejendom er købt allerede i 2023, og at forholdet vedrørende skævheden først konstateres i 2024 i forbindelse med en større renovering af huset. Vi må deraf udlede, at forsikringstager har købt den midlertidige bolig som følge af deres planlagte større renovering af den købte ejendom, og ikke som en følge af, at de ikke kunne bebo huset på grund af den konstaterede skævhed. Vi bemærker igen, at der ikke er forsikringsdækning for forsikringstagers udgifter som følge af egen igangsatte og planlagte renovering.

Vi fastholder således, at vi ikke kan anerkende at dække udgifter til hverken genhusning eller forsikringstagers ekstra udgifter til præmie, grundskyld, renter og bidragssats. I relation til præmie for husforsikringen skal vi opfordre forsikringstager til at henvende sig til vores Kundecenter for fornyet gennemgang af deres konkrete forsikringsbehov vedrørende husforsikringen under hensyntagen til den igangsatte renovering.

Udgifter til teknisk bistand

I relation til dækning af forsikringstagers udgifter til teknisk bistand må vi bemærke, at dækning for udgifter til teknisk bistand reguleres af forsikringsaftalen, herunder forsikringsbetingelserne pkt. 16.2. Vi henviser i det hele vores klagebesvarelse til nævnet af 15. oktober 2025.

Rentetilskrivning

Først og fremmest skal vi henvise til vores klagebesvarelse til nævnet af 15. oktober 2025. Dernæst skal vi for god ordens skyld bemærke, at et geoteknisk notat ikke medfører en betalingsforpligtelse for selskabet jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14. Der er først betalingsforpligtelse for selskabet, når forholdet er udbedret jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14, og forfaldstidspunktet indtræder således først ved udbedring jf. også bl.a. U2004.1427Ø og kendelse nr. 88.252."

Klagerens advokat har i brev af 13/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Under henvisning til indklagedes duplik af 05-01-2026, og idet det i klageskriftet og replikken anførte i øvrigt fastholdes, skal jeg på vegne af klagerne afsluttende bemærke følgende:

Påstande

De nedlagte påstande i replikken fastholdes.

Supplerende sagsfremstilling og anbringender

Klagerne noterer sig, at indklagede uden nærmere begrundelse bestrider opgørelsen af erstatningsposten under påstand 1.

Det skal for god ordens skyld præciseres, at tilbuddet fra [typehus-firma] af 10-01-2025 (bilag 16) og tilbuddet fra [firma med speciale i skruefundering] af 17-02-2025 (bilag 19) rettelig angik efterfundering af et nyt (standard) vinkel-hus i ét plan på 155 kvm med integreret carport på ejendommen.

Som det allerede fremgår af notatet fra [ejendomsservicefirma] af juli 2024 (bilag 10) og den geotekniske undersøgelsesrapport fra [geoteknisk virksomhed] af 18. oktober 2024 (bilag 12), var en efterfundering af det tidligere hus yderst kompliceret og meget omkostningstung og ville beløbe sig til 937.500,00 kr. inkl. moms (bilag 10), ligesom der var en væsentlig risiko for, at huset fortsat ville sætte sig.

Det rejste krav afspejler således '*det mindre i det mere*', hvor klagerne blandt andet også har frafaldet forsikringsdækning i relation til det tidligere hus' tagkonstruktion.

Tilbuddet fra [typehus-firma] af 10-01-2025 (bilag 16) angik en samlet efterfundering. Tilbuddet fra [firma med speciale i skruefundering] (underentreprenør) af 17-02-2025 (bilag 19) angik som tidligere nævnt alene selve piloteringen.

Uddybende mails af 28-01-2025 og 14-02-2025 fra [typehus-firma], hvori tilbuddet på ekstrafundering på ejendommen nærmere beskrives, fremlægges for god ordens skyld som **bilag 31** og **bilag 32**. I henhold til den geotekniske undersøgelsesrapport af 18-10-2024 (bilag 12) er etablering af sandpude ikke mulig som følge af jordbundsforholdene, og funderingen skal derfor udføres ved ny pilotering. Arbejderne blev som tidligere anført ikke igangsat, idet indklagede afviste forsikringsdækning. Byggeprojektet har siden april 2025 været henlagt, og det tidligere hus' pælefundering befinder sig fortsat på ejendommen.

Indklagede anfører, at erstatningsopgørelsen skal ske i henhold til forsikringsbetingelserne. Heroverfor bemærkes, at erstatningsposten ikke er underlagt nogen afskrivningstabeller.

Klagerne gør gældende, at indklagedes manglende konkretisering af sin afvisning af erstatningsopgørelsen skal tillægges processuel skadevirkning.

Indklagede ses at fastholde, at skadebegrebet ikke er opfyldt og bemærker samtidig, at det skulle være ubestridt, at skævheden ikke har medført aktuelle skader på bygningen, herunder sætningsrevner i facader mm.

Dette forekommer som nogen af en tilsnigelse, hvor der henvises til tilstandsrapporten fremlagt som bilag

3. Af skadeoversigten konstateres blandet andet følgende (bilag 3, side 13ff):

- Nr. 01: '*Fuger omkring vinduer er med revner*'.
- Nr. 07: '*Der er revnedannelser i murværk over vindue mod syd*'.
- Nr. 17: '*Udestuen har sat sig en smule og gulvet dykker en smule ved udgang fra stuen*'.

Klagerne tillagde ikke de pågældende forhold relevans, da de netop var blevet rubriceret forkert i tilstandsrapporten.

Det er faktisk forkert, at huset ikke havde sætningsrevner i facader mm.

Klagerne afviser i det hele indklagedes betragtning om, at huset oprindeligt skulle være opført med en abnorm skævhed på 13 cm, som er en reel hældning. Over for indklagedes vedvarende betoning af, at skævheden er lineær uden 'knæk', må dette sammenholdes med de sagkyndige rapporter i sagen, hvori problemet – som bekendt – ikke vedrører enkelte pæle, men den samlede pælefundering. Pælene er de facto ikke ført ned i tilstrækkelig dybde under terræn som følge af jordbundsforholdene, således at det i realiteten er fundamentspladen, der bærer huset.

I det foreliggende tilfælde ville huset derfor sætte sig i nogenlunde samme retning som en samlet rotation, der således giver sig udslag i en mere lineær hældning. Det kan uden betænkelighed lægges til grund, at huset ville fortsætte med at sætte sig (bilag 24). Indklagede forbigår konsekvent de sagkyndige rapporter og udtalelser i sagen, som dokumenterer den mangelfulde fundering, herunder den overvejende risiko for yderligere sætninger.

Klagernes provokation 2 er fortsat ubesvaret, hvorfor det må lægges til grund, at indklagede tilsyneladende ikke ønsker at medvirke til en uvildig pælebelastningsprøve, PDA-test eller lignende med deltagelse af begge parter.

Klagerne gør gældende, at dette skal tillægges processuel skadevirkning for indklagede. Det erindres, at funderingspælene fortsat befinder sig på ejendommen.

Sammenfattende fastholdes det, at der foreligger et dækningsberettiget forhold.

Indklagedes begrundelse for den manglende klagevejledning til klagerne – in casu efter flere afslag – fore-kommer søgt.

Forsikringsselskabet har en klar pligt til at give klagevejledning til forsikringstageren i forbindelse med afslag på dækning. Denne pligt indtræder, når der træffes beslutninger om helt eller delvist afslag på forsikringsdækning. Informationen skal gives på papir eller andet varigt medium.

Taksators skrivelse af 23-01-2025 (bilag 17) kan ikke forstås som andet end fastholdelse af det tidligere afslag på forsikringsdækning.

Da sagen således blot var gået i ring, indleverede undertegnede advokat en skrivelse til indklagedes (uvildige) klageenhed med henblik på en ny vurdering af det anmeldte forhold, herunder med opfordring til, at der i sagen blev rekvireret en uvildig byggesagkyndig til at udtale sig om forholdet.

Over for indklagedes bemærkning om, at det rejste krav først kan rentetilskrives, når forholdet er udbedret, skal det betones, at det afgørende tidspunkt er, når forsikringsselskabet har haft mulighed for at indhente de oplysninger, der er nødvendige til bedømmelse af forsikringsbegivenheden og fastsættelse af forsikringsydelsens størrelse, jf. forsikringsaftalelovens § 24, stk. 1. Det kan ikke med nogen retsvirkning aftales, at tidspunktet efter stk. 1 skal være afhængigt af en beslutning truffet af selskabet, jf. stk. 3.

Klagerne fastholder i øvrigt betaling af deres meromkostninger som følge af det uretmæssige afslag på forsikringsdækning, jf. U2023.4903Ø."

Selskabet har i brev af 25/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget forsikringstagers advokats afsluttende indlæg af 13. og 15. februar 2026, og vi skal hermed fremsende vores kommentarer hertil.

Opgørelse af krav

Vi bestrider advokatens fremsatte krav allerede af den grund, at det er vores overbevisning, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold over ejerskifteforsikringen.

Såfremt nævnet – mod vores overbevisning – skulle vurdere at der er tale om et dækningsberettigende forhold, vil vi for god ordens skyld igen bemærke, at en eventuel erstatningsopgørelse vil ske i henhold til forsikringsbetingelserne, herunder vurdering af eventuelle afskrivninger i henhold til forsikringsbetingelserne pkt.15 og 17.

Vi bemærker også, at en skadesudbedring af denne størrelsesorden vil medføre, at der skal udarbejdes beskrivende udbudsmateriale, og på baggrund heraf indhentes tilbud og kontroltilbud for efterfølgende godkendelse af forsikringsselskabet.

På baggrund af ovenstående kan vi således ikke anerkende det fremsendte tilbud eller erstatningsopgørelsen i øvrigt.

Skadesbegrebet

Vi noterer os advokatens bemærkning om, at skævheden har medført aktuelle skader på bygningen med henvisning til tilstandsrapporten pkt. 01, 07 og 17. Vi er uforstående over for advokatens kommentar om, at forholdene er 'rubriceret forkert', og vi bemærker, at dette ikke er nærmere underbygget eller dokumenteret.

I tilstandsrapporten pkt. 01 og 07 er anført, at 'fuger omkring vinduer er med revner', og 'revnedannelser i murværk over vindue mod syd'. Der er således tale om mindre lokale revner af begrænset omfang, som må betegnes som sædvanlige for en bygning fra 1961. Typiske sætningsrevner er skrå eller trappeformede revner i fundament eller sokkel. Der foreligger ikke dokumentation for, at de i tilstandsrapporten anførte revner har sammenhæng med den konstaterede skævhed, og der foreligger heller ikke tekniske udtalelser i sagen, som dokumenterer, at der er sket sætningsskader i øvrigt som følge af skævheden.

Tværtimod fremgår det af de tekniske udtalelser, herunder notat fra [Landinspektør], at der ikke er konstateret revnedannelser i murværket, ligesom taksator også oplyser, at der ikke er konstateret sætningsrevner i facader eller sokkel.

Pkt. 17 i tilstandsrapporten omhandler udestuen. Udestuen er opført i 1999 – dvs. 38 år efter hovedhuset – på eget støbt fundament, og der foreligger ikke dokumentation for, at pkt. 17 i tilstandsrapporten har relevans for den konstaterede skævhed på hovedhusets sokkel fra 1961.

Uanset om en skævhed skulle skyldes utilstrækkelig fundering af den samlede pælefundering og ikke enkelte pæle, finder vi det fortsat usandsynligt, at dette skulle have medført en fuldstændig lineær sætning uden knæk eller revner i murværket som aktuelt er konstateret.

Igen må vi nævne, at det ikke er årsagen, som er afgørende for en eventuel forsikringsdækning, men alene om skadesbegrebet i pkt. 11.3 er opfyldt på overtagelsestidspunktet.

Vi fastholder, at den konstaterede skævhed uden sætningsskader – som i øvrigt først konstateres ved igangsættelse af renovering – ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne. Vi henviser i det hele til vores tidligere skrivelser til nævnet, hvori vi har redegjort uddybende herfor.

Allerede fordi vi ikke finder, at der er dokumenteret en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet – hverken aktuel eller nærliggende risiko for skade – finder vi ikke, at vi skal medvirke til en pælebelastningsprøve. Vi bemærker, at det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om opfyldelse af skadesbegrebet i pkt. 11.3. Denne bevisbyrde er ikke løftet på det foreliggende grundlag.

Vi har noteret os advokatens henvisning til diverse kendelser jf. hans skrivelse af 15. februar 2026 og bilag 33. Vi mener ikke, at henvisningerne underbygger, at der er tale om en dækningsberettigende skade i indeværende sag.

I kendelse nr. 103297 – som i øvrigt angår en nyere tilbygning fra 2002/20024 – anfører Ankenævnet, at der ikke er forsikringsdækning over basisdækningen med henvisning til, at skævheden ikke opfylder skadesbegrebet, ligesom der blev lagt vægt på, at der ikke var konstateret næneværdige konstruktionsmæssige svigt i form af revner, som var til stede på overtagelsestidspunktet, som kunne henføres til mangelfulde funderingsforhold eller i øvrigt restsætninger, som opfyldte skadesbegrebet. Denne kendelse underbygger netop, at en skævhed eller restsætninger ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet. Nævnet anerkendte alene forsikringsdækning med henvisning til dækning for ulovlige bygningsindretninger. Forsikringstager har i indeværende sag ikke tegnet forsikringsdækning for ulovlige bygningsindretninger.

Kendelse nr. 86.881 angår sætningsskader i form af revnedannelser som følge af funderingsforholdene, og allerede af den grund, at der i indeværende sag ikke er konstateret sætningsskader i form af revnedannelser, men alene en skævhed, kan kendelsen ikke anvendes som begrundelse for forsikringsdækning. Tilsvarende gør sig gældende med kendelser nr. 72.448, hvor der også blev konstateret revner som følge af funderingsforholdene.

Kendelse nr. 85.454 omhandler erstatningsopgørelse på baggrund af allerede anerkendte sætningsskader i form af revnedannelser som følge af funderingsforholdene, og er således heller ikke relevant i indeværende sag. Erstatningsopgørelsen er desuden baseret på den tidligere bestemmelse om 30 % værdiforringelse i forhold til nyværdi, som ikke længere er gældende.

I relation til advokatens bemærkning om, at kendelserne i øvrigt tjener som fortolkningsbidrag i relation til diverse anbringender har vi ikke kommentarer hertil, da dette ikke nærmere underbygget ud fra kendelserne.

Klagevejledning

Vi har noteret os advokatens bemærkning om, at selskabet har pligt til at give klagevejledning til forsikringstager i forbindelse med afslag på dækning, og at denne pligt indtræder, når der gives helt eller delvist afslag på forsikringsdækning. Vi lægger til grund, at advokaten henviser til Forbrugerklage Lov § 4 stk. 2:

'Opstår der en tvist mellem en forbruger og en erhvervsdrivende, og afviser den erhvervsdrivende helt eller delvis forbrugers krav, skal den erhvervsdrivende give samme information til forbrugeren som efter stk. 1, 1. pkt. Informationen skal gives skriftligt på papir eller andet varigt medie'

Vi bemærker først og fremmest, at Forbrugerklage Lovten finder anvendelse på alternative tvistløsningsorganer såsom privat klage- eller ankenævn, der er godkendt efter loven jf. § 3.

Vi bemærker dernæst, at der i henhold til § 4 stk. 2 først skal gives klagevejledning ved en opstået 'tvist' mellem forbruger og erhvervsdrivende, og såfremt den erhvervsdrivende afviser forbrugers krav helt eller delvist. Der skal således ikke gives klagevejledning til eksternt klageorgan ved den første afgørelse – uanset om det er hel eller delvis afslag på forsikringsdækning.

Det er også fastlagt ved nævnets praksis, at selskabet først har en egentlig pligt til at orientere om klageadgangen til Ankenævnet for Forsikring, jf. bl.a. kendelse nr. 94.783, når *'klageren har rettet*

henvendelse til selskabet og har meddelt, at klageren er utilfreds med selskabets afgørelse, og når selskabet svarer på denne henvendelse...

I forbindelse med klagehenvisning til den Klageansvarlige Enhed fremgår det af Bekendtgørelse 2024-12-06 nr. 1558 om den klageansvarlige og finansielle virksomheders håndtering af klager § 5 stk. 2, at '*selskabet skal give klagevejledning, når omstændighederne tilsiger dette*'. Af vejledningen fremgår, at der f.eks. kan gives klagevejledning, når en kunde er utilfreds med udfaldet af en henvendelse.

Der er således tale om en konkret vurdering, og vi tolker ikke dette således, at der skal gives klagevejledning allerede på det tidspunkt, hvor der meddeles afslag om dækning, som anført af forsikringstagers advokat. Som anført i vejledningen kan der gives klagevejledning, når kunden efterfølgende er utilfreds med afslaget.

Vi mener også, at en afgørelse efter inddragelse af nye oplysninger eller en fornyet besigtigelse ikke medfører, at der allerede på dette tidspunkt skal gives klagevejledning til den Klageansvarlige Enhed.

Vi betragter dette som en ny afgørelse, og som tidligere anført bør kunden have mulighed for at fremkomme med sine indvendinger til den nye afgørelse. Såfremt afgørelsen efterfølgende fastholdes – uden at nye oplysninger er tilgået sagen – bør der gives klagevejledning til den Klageansvarlige Enhed.

Vi fastholder således, at vi ikke på daværende tidspunkt jf. advokatens bilag 11, 15 og 17 var forpligtet til at give klagevejledning til den Klageansvarlige Enhed eller i øvrigt Ankenævnet for Forsikring.

Rentetilskrivning

Vi har ikke yderligere kommentarer, men henviser til det tidligere fremsendte."

Klagerens advokat har i brev af 7/4 2026 til nævnet bl.a. anført: "Under henvisning til indklagedes seneste indlæg af 30-03-2026 skal jeg på vegne af klagerne bemærke følgende:

Påstande

De nedlagte påstande i replikken fastholdes.

(Der tages forbehold for at fremsætte et senere krav mod indklagede vedrørende eventuelle forøgede funderingsudgifter relateret til påstand 1)

Supplerende sagsfremstilling

Som tidligere anført blev tilbuddet fra [typehus-firma] af 10-01-2025 (bilag 16) ikke antaget, og byggeprojektet har siden april 2025 været stillet i bero på grund af indklagedes afvisning af forsikringsdækning. Som følge af sagens langvarige forløb forbeholder klagerne sig at regulere kravet under påstand 1, såfremt funderingsudgifterne er steget siden tilbuddet i bilag 16.

Det er i øvrigt ikke klagerne opfattelse, at indklagedes seneste indlæg af 30-03-2026 tilfører sagen noget væsentligt nyt, hvorfor sagen kan forelægges til nævnets afgørelse. I det omfang der eventuelt måtte være behov for supplerende oplysninger, står klagerne selvsagt til rådighed hermed.

Indklagede anfører i sit indlæg af 30-03-2026, at der ikke er redegjort nærmere for, hvilken relevans Ankenævnet for Forsikrings tidligere afgørelser, fremlagt som bilag 33, har for nærværende sag.

For at undgå unødigt forvirring tjener afgørelserne ikke til selve belysningen af, om ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt i det foreliggende tilfælde, som der allerede er redegjort indgående for i klagerens tidligere indlæg.

Kendelse nr. 103297 er et eksempel på, at forsikringstager kan få godtgjort sine udgifter til geotekniske undersøgelsesrapporter, som dokumenterer, at fundamentsdybden er utilstrækkelig. Som allerede anført af indklagede angik sagen dog en tilbygning, hvor der var tegnet udvidet forsikringsdækning. Det bemærkes for god ordens skyld, at skævheden i den pågældende sag ikke var nær så markant som i nærværende sag.

Kendelse nr. 86881 fastslår, at indklagede ikke kan afvise forsikringsdækning med henvisning til, at skaderne først er konstateret af klagerne i forbindelse med en omfattende ombygning og renoivering af ejendommen. Kendelsen belyser endvidere, at der kan kræves erstatning for funderingen i forbindelse med opførelsen af et helt nyt hus på ejendommen, hvor erstatningen ikke blev reduceret på grundlag af afskrivningstabeller. Endelig belyser kendelsen, at der skal tilkendes genhusningsudgifter, når ejendommen er ubeboelig.

Kendelse nr. 85454 er også et eksempel på, at udskiftning af husets fundering ikke kunne reduceres med henvisning til afskrivningstabeller. Kendelse nr. 72.448 er et eksempel på, at erstatning for udbedring af fundamentet (også) er underlagt forsikringsaftalelovens § 24.

Indklagede anfægter, at de konstaterede forhold under tilstandsrapportens (bilag 3) pkt. 01, 07 og 17 er kausalt forbundet med den mangelfulde fundering og husets niveauforskel på 13 cm. Klagerne finder dette påfaldende.

Ex tuto kan der henvises til Ankenævnet for Forsikrings kendelse nr. 66.261 af 05-12-2005 (**bilag 34**). I den pågældende sag havde huset en skævhed på 14 cm grundet mangelfuld fundering, hvor der ikke var konstateret sætningsrevner i huset. Ankenævnet for Forsikring fastslog desuagtet, at der forelå en dækningsberettiget skade. Afgørelsen harmonerer med øvrige afgørelser på området."

Selskabet har i brev af 3/5 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget forsikringstagers advokats supplerende indlæg af 7. april 2026, og vi skal hermed frem-sende vores kommentarer hertil.

I relation til kendelse nr. 103297 må vi bemærke, at det er korrekt, at ejerskifteforsikringen indeholder dækning for udgifter til teknisk bistand. Dette fremgår også af forsikringsbetingelserne pkt. 16.2, men forudsætter dog, at udgifterne til den tekniske bistand er afholdt i forbindelse med konstatering af en *dækningsberettigende* skade, ligesom det forudsættes, at udgifterne bliver afholdt efter aftale med selskabet.

I kendelsen lagde nævnet også vægt på, at rapporten dokumenterede, at der var sket og fortsat skete sætningsskader på ejendommen, ligesom der blev anerkendt forsikringsdækning over den udvidede ulovlighedsdækning.

I indeværende sag er der ikke dokumenteret aktuelle sætningsskader eller nærliggende risiko for sætningsskader jf. i det hele tidligere fremsendte.

Vedrørende kendelse nr. 86881 må vi blot bemærke, at vi ikke har afvist forsikringsdækning med henvisning til, at skævheden først er konstateret i forbindelse med deres planlagte renovering. Forholdet er afvist med henvisning til, at skadesbegrebet ikke er opfyldt jf. i det hele vores tidligere skrivelser. At forholdet først konstateres ved igangsætning af deres planlagte renovering, understøtter dog, at skadesbegrebet ikke er opfyldt.

Vedrørende genhusningsudgifter henvises til forsikringsbetingelserne pkt. 16.3. Dækning af genhusningsudgifter (maksimalt 12 måneder) forudsætter, at der er tale om merudgifter, og at ejendommen ikke kan bebos som følge af en dækningsberettigende skade.

Såfremt nævnet – mod vores klare forventning herom – vurderer, at skævheden udgør en dækningsberettigende skade, vil der ske erstatningsopgørelse i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 14-17.

Kendelse nr. 85454 er en ældre kendelse baseret på den tidligere 30%-regel, som er afskaffet til fordel for bindende afskrivningstabeller fastsat i forsikringsbetingelserne, og allerede derfor ikke relevant.

I relation til kendelse nr. 72448 fremgår det, at der er tale om allerede afholdte udgifter til udbedring af fundamentet. Vi forstår, at forsikringstager i indeværende sag har revet bygningen ned, men at selve funderingen i form af pælene består fortsat – vi bemærker, at forsikringstagers krav er ekstrarfundering. På det foreliggende er der derfor ikke sket udbedring, og klager har derfor ikke et berettiget krav, som er forfaldet til betaling - allerede af den grund er vi ikke forpligtet til at forrente kravet i henhold til FAL § 24.

I relation til kendelse nr. 66.261 må vi blot bemærke, at vi er enige i, at en skævhed *kan* udgøre en skade, såfremt skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne er opfyldt. En skævhed opfylder dog ikke skadesbegrebet i sig selv, hvilket understøttes af nævnets praksis.

I denne kendelse vurderede nævnet, at der var tale om opfyldelse af skadesbegrebet, idet der var tale om en nyere opført hus (21 år gammelt), ligesom skævhederne – som var på både fundament, murrem og lofter – var af et omfang, som nedsatte bygningens værdi og brugbarhed.

I indeværende sag er der alene konstateret en skævhed på sokkel, som ingen betydning har for bygningens brugbarhed. Vi henviser i det hele til tidligere fremsendte. Vi mener således ikke, at kendelsen kan tages til indtægt for anerkendelse i indeværende sag."

Klagerens advokat har i mail af 5/5 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Er nærværende sag lagt til nævnets afgørelse?"

Klagerne bliver rykket af deres bank og [kommunen] vedr. frist for byggetilladelse.

Klagerne forbeholder sig for god ordens skyld også at anmelde 'forøget byggeudgifter', måtte det blive relevant."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilbud af 10/1 2025 fremlagt af klageren og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 28/4 2023 fremgår bl.a.:

"Beboelse – Døre/vinduer/porte

Nr.1

Vurdering Gråt hus

Skade Fuger omkring vinduer er med revner, bl.a. ved bryggers.

...

Bemærkning

Skaden er af mindre omfang

...

Beboelse – ydervægge

Nr. 7

Vurdering Gråt hus

Skade Der er revnedannelser i murværk over vindue mod syd

...

Bemærkning

Der vurderes ikke at være nogen umiddelbar risiko forbundet med forholdet.

...

Skader inde i udestue

Udestue – Stueplan – Udestuen

Nr. 17

Vurdering Gråt hus

Skade Udestuen har sat sig en smule og gulvet dykker en smule ved udgang fra stuen.

...

Bemærkning

Skaden er af mindre omfang."

Af skadesanmeldelse af 18/7 2024 fremgår bl.a.:

"Undertegnede ... bistår [klageren] og ... i forbindelse med nærværende anmeldelse af skader/mangler på ejendommen ...

Efter at ... havde overtaget ejendommen, gik de i gang med en større ombygning af ejendommen.

Desværre viste det sig et stykke tid henne i ombygningen, at ejendomme har væsentlige skader/mangler, som ikke var synlige, ikke fremgik af sælgers oplysninger og ikke var nævnt i de udarbejdede tilstandsrapporter.

Det drejer sig om følgende forhold:

1. Utæt tag mod udestuen.
2. Skævheder i huset – [klageren], har fået foretaget opmålinger, herunder ved en landinspektør. Opmålingerne viser, at der er en betydelig skævhed i sokkelkoterne, ligesom tagryggen er ude af vater på langs af huset.
3. Vandskade/vandlæk - det kan konstateres, at jorden ved husets ene hjørne er meget fugtigt og ikke vil tørre. Selve lækken er ikke specifikt identificeret.
4. Olieforurening - i forbindelse med fjernelse af olietanken blev der i første omgang konstateret olie i jorden. Senere har [klageren] fået foretaget forskellige jordbundsprøver, der viser en forurening, der er over de gældende grænseværdier, hvorfor forureningen skal fjernes. I forbindelse med handlen fik [klageren] som en del af handelsdokumenterne, udleveret en olietankattest, der viste, at tanken var tømt. Dette var dog ikke tilfældet, og [klageren] har måtte afholde udgifter til tømning af tanken.
5. Diverse skader på kloakrør- disse er udskiftede, men skaderne, som de var forud for udskiftningen, kan dokumenteres.
6. Defekt stikledning til el - denne er udskiftet, men skaderne, som de var forud for udskiftningen, kan dokumenteres. Som anført ovenfor foreligger der forskellige relevante dokumenter, men jeg vedhæfter ingen af disse dokumenter, da jeg går ud fra, at det er mest hensigtsmæssigt, at det i forbindelse med taksators besigtigelse af skader kan aftales, hvilke dokumenter der er relevante for Gjensidiges behandling af anmeldelsen/sagen."

Af notat af 15/7 2024 fra [landinspektør] fremlagt af selskabet fremgår bl.a.:

"Ja, der er en betydelig skævhed i sokkelkoterne. Jeg har målt til udvendig underkant nederste mursten og finder at den nordlige gavl ligger ca. 13 cm lavere end den sydlige, og som du skriver også med en afvigelse på tværs af huset.

Samme tendens ses indvendigt, hvor jeg har målt et antal koter på overkant betonsokkel/underkant

lecablok. Også tagryggen er ca. 10 cm ude af vater på langs af huset (dog med forbehold for lidt dårligere måledefinition og at det er et 'nyere' Decra-tag).

Jeg kan ikke sige noget om hvorvidt det skyldes en sætning af hele huset, eller om det oprindeligt er bygget ude af vater. Umiddelbart er skævhederne linieære fra hjørne til hjørne, altså ikke med nogen 'knækpunkter' undervejs - og der er heller ikke nogen revnedannelser i murværket.

Så mit gæt ville være byggesjusk, men det skal du have en anden til at vurdere - særligt om der kan forventes yderligere sætninger senere."

Af taksatorrapport af 14/8 2024 fra [selskabets eksterne taksator] fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD:

1: Skævhed i sokkelkoter og i tagrygning.

GENERELT OM HUSET:

Huset er et traditionelt parcelhus fra 1961 i et plan. Huset vurderes løbende vedligeholdet og fremstod ved besigtigelsen under total renovering.

HVAD DÆKKER EJERSKIFTEFORSIKRINGEN?

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

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

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

Det vil med andre ord sige, at der i vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettiget skade, skal vurderes om forholdet medfører, at ejendommens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere skal forholdet være til stede ved overtagelsen af ejendommen.

FORHOLD 1

Skævhed i sokkel koter og i tagrygning.

BESKRIVELSE:

Ved min besigtigelse fik jeg forevist huset indvendigt og udvendigt. Indvendigt var alt taget ud af huset - gulve var banket op og gravet ud, vægge var fjernet delvist og der pågik en total renovering.

Udvendigt fremstod murværk og tag som ved overtagelsen .

Jeg har desuden gennemlæst skrivelse og målinger fra geotekniker, som har gennemmålt huset og udarbejdet opmålingsskema.

Af geoteknikers skrivelse og skema fremgår det, at der er en skævhed i huset på 13 cm fra den ene ende af husets sokkel overkant til den anden ende.

Der står ikke angivet noget i tilstandsrapporten om den anmeldte skævhed, hvilket vurderes at skyldes, at den ikke kan ses med det blotte øje.

Jeg bemærker i skrivelse fra geotekniker, at han beskriver skævheden på langs af huset som værende lineær. Desuden bemærker jeg, at der ikke er konstaterbare sætningsrevner i facader eller sokkel.

Jeg vurderer ud fra dette, at huset oprindeligt er opført med den pågældende skævhed.

Ud fra det beskrevne vurderer jeg ikke, at skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.1 er opfyldt, idet jeg ikke vurderer, at den anmeldte skævhed i huset nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Huset er opført i 1961, hvor man ikke var så omhyggelig med opførelse, som man er nu om dage. Huset har stået og været anvendt lige siden 1961 med den anmeldte skævhed.

Jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.3.4, så dækker ejerskifteforsikringen ikke funktionsforhold, hvilket betyder, at der ikke dækkes for fejl i husets planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt.

Desuden dækkes ikke forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed samt æstetiske eller arkitektoniske forhold.

VURDERING:

Forholdet dækkes ikke.

Jf. ovenstående beskrivelse vurderes det ikke, at det anmeldte forhold er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

REGRESMULIGHED:

Vurderes det at forholdet var visuelt for den byggesagkyndige, burde forholdet være beskrevet i den udarbejdede tilstandsrapport.

Nej."

Af geoteknisk undersøgelse fra [geoteknisk virksomhed] af 18/10 2024 fremgår bl.a.: "**Geoteknisk undersøgelsesrapport nr. 1**

...

Projektet omfatter en ejendom i ... der fremstår skæv.

Ejendommen er oprindeligt opført 1961, i 1 plan og uden kælder. Fra byggesagsarkivet vurderes det at ejendommen er udført med rammede jernbetonpæle (25x25cm) som er ført 7-8m under terræn. Gulvkonstruktionen vurderes som værende selvbærende mellem pælene.

Til nærmere belysning af forholdene er der gennemført 3 geotekniske borer.

Øverst i borerne træffes fyldlag i mægtigheder på mellem 1,60 og 3,70m. Der er tale om lerfyld med varierende indhold af muld.

Herunder træffes der postglaciale aflejringer vekslende mellem sand og ler med varierende organisk indhold, samt deciderede blødbundslag.

Fra mellem 5, 1 og 7,6m under terræn træffes intakte istidsaflejringer vekslende mellem smeltvandsler, morænesand og moræneler. Niveauet er faldende mod nord.

Ved borearbejdets afslutning er der truffet frit vandspejl i alle borerne. Vandspejlet vurderes ikke at være endelig indstillet.

Supplerende pejling i det efterladte pejlerør kan udføres.

Der vurderes med udgangspunkt i borerne, samt det faktum at ejendommen fremstår skæv, at den

udførte pælefundering ikke er ført tilstrækkeligt dybt.

Såfremt der er tale om pæle ført til 7-8m under terræn ville disse kun lige komme ned på de intakte aflejringer. Bæreevnen af pælene vil som følge af den negative overflademodstand reel set ikke være eksisterende.

En efterfundering af bygningen vurderes yderst kompliceret og meget omkostningstung, som følge af jordbundsforholdene. Umiddelbart ses efterfunderingen kun gennemført på baggrund af efterfundering på supplerende pæle (nedpressede/nedrammede/nedskruede) og med en fritspændende gulvkonstruktion, evt. med ekstra pæle.

...

1. Formål

Projektet omfatter en ejendom i ... der fremstår skæv.

Ejendommen er oprindeligt opført 1961, i 1 plan og uden kælder. Fra byggesagsarkivet vurderes det, at ejendommen er udført med rammede jernbetonpæle (25x25cm) som er ført 7-8m under terræn.

Gulvkonstruktionen vurderes som værende selvbærende mellem pælene.

Hensigten med nærværende undersøgelse er at vurdere en mulig årsag til de registrerede sætninger.

Herudover fastlægge mulige udbedringsmetoder.

Undersøgelsen er gennemført efter retningslinjerne i Eurocode 7 (EC7).

2. Beskrivelse af området

Arealets anvendelse

Ejendommen er beliggende i et eksisterende boligområde i ..., i den sydlige del af ...

...

Tidligere undersøgelser

Der foreligger ingen oplysninger om tidligere udførte undersøgelser på den aktuelle grund.

Geologiske forhold

Området er højdemæssigt beliggende omkring kote +31 m DVR90.

Som det ses af figur 2 (udsnit af høje målebordsbalde fra perioden 1842-1899) er ejendommen placeret i et tidligere vådområde. I sådanne områder kan der optræde postglaciale ferskvandsaflejringer, potentielt med indhold af blødbund.

...

3. Undersøgelser

Markarbejde

Der blev i perioden d. 1. oktober 2024 udført 3 geotekniske prøveboringer fordelt omkring det eksisterende hus. Boringerne er ført 6-9m under terræn, afhængigt af de trufne forhold.

Boringen er udført med hydraulisk boreværktøj påmonteret en MAN kranrig og som 6" snegleboring. Se situationsplanen.

I forbindelse med borearbejdet er der indsamlet prøver i de gennemborede lag og udført diverse styrkeforsøg, vandspejlsmålinger m.m. Borearbejdet er udført iht. retningslinierne i dgf-Bulletin 14.

Boringen er indmålt med GPS i henhold til system UTM32E89 og der er tale om absolutte koter, der referer til DVR90.

Laboratoriearbejde

De indsamlede prøver er geologisk bedømt i henhold til dgf-Bulletin 1. Som supplement til bedømmelsen er der anvendt følgende klassifikationsforsøg:

- Vandindholdsbestemmelser på samtlige prøver.
- Kalkindhold (ikke kvantitativt).

4. Resultater

4. Resultater

Skema 1 - De trufne jord- og vandspejlsforhold

Boring	Terræn	Vandspejl	Fyld Recent	Blødbund Postglacial	Ler/Sand Postglacial	Smv. ler Glacial	Moræne Glacial
nr.	Kote DVR90 [m]	Kote DVR90 [m]	Mægtighed [m]	Mægtighed [m]	Mægtighed [m]	Mægtighed [m]	Mægtighed [m]
B1	+63,2	+60,0	3,70	2,00	1,00	-	2,30↓
B2	+63,3	+58,1	1,60	0,95	2,55	-	0,90↓
B3	+62,9	+55,0	3,70	2,40	1,50	1,00	0,40↓

↓ Truffet ved boringens bund.

Jordbundsforhold

Der træffes forventede og komplicerede forhold i de geotekniske boringer.

Øverst i boringerne træffes fyld lag i mægtigheder på mellem 1 ,60 og 3, 70m. Der er lerfyld med varierende indhold af muld.

Herunder træffes der postglaciale aflejringer vekslende mellem sand og ler med varierende organisk indhold, samt deciderede blødbundslag.

Fra mellem 5, 1 og 7,6m under terræn træffes intakte istidsaflejringer vekslende mellem smeltevandsler, morænesand og moræneler. Niveauet er faldende mod nord.

Øvrige forhold fremgår af boreprofilet

Vandspejlsforhold

Ved borearbejdets afslutning er der truffet frit vandspejl i alle boringerne. Vandspejlet vurderes ikke at være endelig indstillet.

Supplerende pejling i det efterladte pejlerør kan udføres.

5. Funderingsforhold og udførelse

Skema 2 – Overside bæredygtige lag (OSBL)

Boring	Terræn	Vandspejl	OSBL	OSBL
nr.	Kote DVR90 [m]	Kote DVR90 [m]	Kote DVR90 [m]	Under terræn [m]
B1	+63,2	+60,0	+56,5	6,70
B2	+63,3	+58,1	+58,2	5,10
B3	+62,9	+55,0	+55,5	7,40

Eksisterende funderingsforhold

Der vurderes med udgangspunkt i boringerne, samt det faktum at ejendommen fremstår skæv, at den udførte pælefundering ikke er ført tilstrækkeligt dybt. Pælene fremstår ikke med fornødne bærevner.

Såfremt der er tale om pæle ført til 7-8m under terræn ville disse kun lige komme ned på de intakte

aflejringer. Bæreevnen af pælene vil som følge af den negative overflademodstand reel set ikke være eksisterende.

Vurdering

De konstaterede bundforhold vurderes at stemme overens med de registrerede skævheder.

Efterfundering

En efterfundering af bygningen vurderes yderst kompliceret og meget omkostningstung, som følge af jordbundsforholdene.

Umiddelbart ses efterfunderingen kun gennemført på baggrund af efterfundering på supplerende pæle (nedpressede/nedrammede/nedskruede), afhængigt af den eksisterende gulvkonstruktion kan det blive nødvendigt med pæle under gulvet.

I denne situation skal følgende forhold analyseres:

- Pælene føres til en sådan dybde under terræn, at den forudsatte bæreevne kan opnås.
- Nedføring af pæle udføres under hensyntagen til det eksisterende hus, samt eventuelle relevante naboer.

Generelt skal valg af funderingsløsning bero på nøje overvejelser og udførelsen skal ske efter entreprenørens anvisninger og ingeniørmæssige beregninger.

Naboforhold

Gennemføres efterfunderingsarbejder, der kan påvirke omgivelserne, skal alle relevante naboer forinden skriftligt varsles (14 dage før) om de forestående funderingsarbejders art og omfang. Der henvis til byggelovens paragraf 12.

Pæleramning kan medføre skader på nærtliggende byggeri som følge af rystelser o.l. Der skal derfor gennemføres vibrationsmålinger i nødvendigt omfang. Ved velfunderede nabobygninger skal vibrationsniveauet af sikkerhedshensyn holdes under 5 mm/s. Hvor nabobygningernes funderingsforhold ikke kendes holdes vibrationsniveauet under 3 mm/s.

En fotoregistrering af nærtliggende bygninger anbefales gennemført forud for arbejdets opstart.

Projektering

Undersøgelsen skal gennemføres til et sådant detaljeringsniveau, at projektet forventeligt kan gennemføres i geoteknisk kategori 2 jf. EC7. En pælefundering vil medføre en supplerende dybere boring til beregning af pælebæreevne.

Dimensioneringen af de geotekniske konstruktioner skal gennemføres min. i konsekvensklasse 2.

Geoteknisk dimensionering gennemføres efter retningslinjerne i det danske annek i EC7 (Nationalt annek).

Beregningerne gennemføres i såvel brudgrænse- som anvendelsesgrænsetilstanden.

Nye pæle dimensioneres afhængig af den valgte metode og det anbefales af entreprenøren indtages tidligt i processen.

Til dimensioneringen kan anvendes karakteristiske parametre som angivet i nedenstående afsnit.

Parametre

De relevante jordparametre fremgår af bilagene samt skema 3.

Pælebæreevner bestemmes ved geostatisk beregning.

Eventuelle borede pæle dimensioneres under hensyntagen til bæreevnebegrænsningerne i EC7, hvor der ikke må påregnes en større regningsmæssig spidsmodstand end 1000 kN/m² og der ikke må påregnes større overflademodstand end svarende til 30 % af en tilsvarende rammet pæl. Funderingsprojektet optimeres ud fra disse begrænsninger (optimalt funderingsniveau). Alternativt skal der udføres statiske belastningsforsøg e.l. til dokumentation for at tage større bæreevne i brug.

Til dimensioneringen kan anvendes karakteristiske parametre som angivet i nedenstående afsnit.

Parametre

De relevante jordparametre fremgår af bilagene samt af nedenstående.

Skema 3 – Styrke- og deformationsparametre

Afløjring	Rumvægt $\gamma' \text{ [kN/m}^3\text{]}$	Kohæsion		Friktionsvinkel $\phi' \text{ [grader]}$	Konsolideringsmodul $E_{\text{sed}} \text{ [kN/m}^2\text{]}$
		Korttidstilstand $c_u \text{ [kN/m}^2\text{]}$	Langtidstilstand $c^* \text{ [kN/m}^2\text{]}$		
Fyld	18/10-20/11	-	-	-	-
Gytje	14/4	$0,6 \cdot c_{tu}$	-	-	-
Tørvt	13/3	$0,6 \cdot c_{tu}$	-	-	-
Sand/ler, pg	19/9	-	-	-	-
Morænesand	18/10	-	-	37	30.000
Smv. Ler	20/10	c_{tu}	$0,1 \cdot c_{tu}$, maks 20 /0*	22	$4.000 \cdot c_{tu} / w^{**}$
Moræneler	21/11	c_{tu}	$0,1 \cdot c_{tu}$, maks 20 /0*	30	$4.000 \cdot c_{tu} / w^{**}$

c_{tu} den målte vingestyrke

* $c^* = 0$ på aktiv siden.

** Dog maksimalt $E_{\text{sed}} = 50.000 \text{ kN/m}^2$.

For velkomprimeret sandfyld kan der skønsmæssigt regnes med en karakteristisk plan friktionsvinkel $\phi_{pi,k} = 37^\circ$ og en konsolideringsmodul $E_{\text{sed}} = 30.000 \text{ kN/m}^2$. Rumvægten afhænger af det anvendte materiale.

Vi udspecificerer gerne yderligere parametre til brug for beregningerne, såfremt ovenstående ikke er dækkende for det planlagte projekt.

6. Miljøforhold

Der er i forbindelse med bore- og laboratoriearbejdet stedvist truffet visuelle tegn (lugt) på indhold af miljøfremmede stoffer i de udtagne jordprøver, da fylden i boring 81 fremstår ildelugtende.

Grunden ligger udenfor [kommunens] områdeklassificering.

Der udtaget en prøve af det ildelugtende lag.

Prøven er opbevaret i Rilsanpose og Redcap-glas og er umiddelbart efter udtagning sendt til analyse hos V8M Laboratoriet A/S, hvor den er analyseret for indhold af kulbrinter ved Reflab 1 GC/FID og PAHforbindelser ved Reflab 4 GC/MS. Prøven er tillige analyseret for indhold af tungmetaller.

Skema 4 – Udvalgte prøveparametre inkl. foreningskategori iht. BEK 1452.

Boring nr.	Dybde [m.u.t.]	Prøvemateriale	Foreningskategori	Foreningskomponent
B1	1,4-2,1	FYLD	uk	PAH'er og kulbrinter
1	Kategori 1-jord (ren)			
2	Kategori 2-jord (lettere forurenet)			
3	Udenfor kategori (stærkt forurenet)			

Det konstateres, at fyldjorden i boring 81 i intervallet 1,4-2, 1 m under terræn klassificeres stærkt forurenet (udenfor kategori), som følge af et forhøjet indhold af PAH'er og kulbrinter

Krav til jordhåndtering kan have indflydelse på projektets tidsplan og økonomi og anbefales afklaret så hurtigt som muligt, og inden jordarbejderne påbegyndes. Der er anmeldningspligt.

Al jordflytning skal anmeldes til miljømyndigheden [kommune].

7. Kontrolundersøgelser

Der henvises til EC7.

[Geoteknisk virksomhed] står naturligvis til rådighed for de videre arbejder i projektet og gennemfører gerne: beregning af geotekniske konstruktioner m.v.

8. Opbevaring af jordprøver

De optagne jordprøver opbevares i 14 dage fra d.d."

Af mail af 4/11 2024 fra [geoteknisk virksomhed] til klageren fremgår bl.a.:

"En ekstra opfølgning på denne sag.

Jeg fandt pæleplanen i byggesagen fra 1963 på [kommunens] hjemmeside, se vedhæftede. Det er af denne plan at det fremgår, at der er anvendt 16 pæle i 7-8m dybde.

Så er du kun akkurat nede i de bæredygtige lag med spidsen. Pælene er afsluttet i varierende lag af sand/ler, men der er tilsyneladende ikke tages hensyn til det vi kalder negativ overflademodstand, f.eks. ved asfaltering.

Det betyder reelt, at pælenes bæreevne er meget mindre end forudsat og det er ganske sikkert årsagen til at de er konstateret utilstrækkelige.

Der er overvejende risiko for yderligere sætninger i fremtiden, specielt i forbindelse med en renoivering."

Af mail af 20/11 2024 fra selskabet til [rådgivende ingeniør] fremgår bl.a.:

"I forlængelse af telefonsamtale følger her mine spørgsmål til fundering med jernbetonpæle i 1962/63.

Sagen er kort fortalt den, at vi har nogle kunder, som har købt et hus, hvor beboelsen er funderet på jernbetonpæle.

De er i gang med en større ombygning, hvor de har fjernet alle gulve i huset. I forbindelse med forberedelserne til nye gulve konstaterer entreprenøren, at huset ikke er helt i vatter, og der bliver rekvireret en landmåler, som bekræfter, at det er skævt – ca. 13 cm diagonalt og ca. 6 cm mellem de lange facader.

Ingen kan sige noget om, hvornår det er sket, men der er i slutningen af 1990'erne bygget en udestue til, som dog ikke er pælefunderet, men opført på en sandpude.

Den er beskrevet i tilstandsrapporten med mindre sætninger/skævheder.

Kunderne har også haft en geotekniker til at udføre nogle boringer på grunden.

Af rapporten fra geoteknikeren, se vedhæftede uddrag, bemærker firmaet, at undersøgelsen er gennemført efter retningslinjerne i Eurocode 7 (EC7).

Jeg tænker, at det er de nugældende retningslinjer, og de kan vel ikke sammenlignes med de retningslinjer, som var gældende i starten af 1960'erne, eller hvad?

Som det fremgår af byggesagen er der projekteret med nedramning af jernbetonpæle.

Den nøjagtige længe af de enkelte pæle fremgår ikke af byggesagen, men der henvises til N. Jambus rammeformel i SBI-anvisning 28, side 35.

Samme sted fremgår det også, at der er projekteret med spidsbærende pæle.

Den geotekniker, som kunden har fået til at udtale sig, nævner noget om behovet for asfalterede pæle for at tage højde for negativ overflademodstand.

Kendte man til det i 1960'erne, og er det derfor, der er projekteret med spidsbærende pæle?

Jeg hører gerne, om du på baggrund af det foreliggende materiale kan udtale dig om, hvorvidt der er projekteret korrekt tilbage i 1960'erne, og hvis det er udført som projekteret, om der er risiko for, at bygningen har sat sig i årene umiddelbart efter opførelsen, forstået på den måde, om jorden også i 7-8 meters dybde vil konsolidere sig inden for kort tid, når den udsættes for trykket fra pælene.

Samtidig håber jeg også, at du kan sige noget om, hvorvidt jorden ved pælene kan risikere at forandre sig som følge af forandringer i grundvandsstanden med deraf mulighed for sætninger begrundet i bygningens påvirkninger gennem pælene.

Endelig hører jeg også gerne, om man ud fra de pågældende boreprofiler kan sige noget om risikoen for og også størrelsen af restsætninger.

Du må gerne bekræfte modtagelsen af denne mail og estimere dine eventuelle omkostninger."

Af mail af 19/12 2024 fra [rådgivende ingeniør] til selskabet fremgår bl.a.:

"Her et svar på din mail fremsendt den 20. november 2024.

Gældende normer/anvisninger i 1962:

6. Fundering og jordtryk, 1. udgave 1952, 2. oplag 1957. og SBI anvisning nr. 28. 1955.

Vedhæftet er relevante sider fra normen/anvisningen.

Som jeg ser det har ingeniøren regnet pælene efter gængse regler før 1962 (1955 SBI Anvisning nr. 28). Har sat sin sikkerhed $n = 2,75$, n anbefales mellem 2,5 og 3,0.

Dog er der 'måske' ikke regnet med nedadrettede kræfter fra sætningsgivende aflejringer, som også omtales i 1955.

Det er uvist om ingeniøren har haft 'godt' kendskab til jordbundsforholdene på grunden. Som i 1955 nr. 28 angives som en sikkerhedsfaktor, der skal vurderes.

I DS 415 (2. oplag 1957) angives at mulige lodrette extrabelastninger fra 'synkende fyld' skal kunne bæres af pælene. Dette svarer til 'den negative overflademodstand' i dag.

Det er uvist om ingeniøren har været bekendt med de faktiske jordbundshold og dermed ikke har været agtpågivende over for de gældende normer i 1962 og dette kan være skyld i at bygningen har sat sig.

En geoteknisk rapport fra 2024 angiver ved tre boringer, udført på grunden, tæt på ejendommen at der er 5.10 – 7.40 m sætningsgivende aflejringer, bestående af ca. 1.6 – 3.7 m fyld, 0.95 – 2.40 m blødbund og 1.00 – 2.55 m postglacialt ler, over OSBL der består af ler/moræneler. (Der træffes sand i en boring til 0-2 m u.t og ca. 0-1 m u.t. i to boringer).

Med kendskab til denne nye undersøgelse burde der være taget hensyn til de nedadrettede kræfter og umiddelbart valgt en større pælelængde end 8 m.

Dette kan undersøges ved udførelse af en geostatisk pæleberegning.

Vi kan foretage beregninger som kan hjælpe med at vurdere om pælene kan optage de forventede laster.

Jeg tror dog ikke det er muligt i alle tilfælde – særligt hvor der er 7.40 m sætningsgivende jordlag.

Her vil det formentlig ses at pælene ikke kan eftervises i anvendelsestilstanden.

Jeg ved ikke om det er nok for dig til at komme videre.

Hvis du ønsker videre uddybning af ovennævnte, kan vi udføre ovennævnte omtalte eftervisninger/beregninger for bestemmelse af pælelængder."

Af mail af 17/1 2025 fra [rådgivende ingeniør] til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg har svaret med [kursiv] i din tidligere fremsendte mail neden for."

...

'Er det uden betydning for den negative overflademodstanden, at pælene er angivet til at være spidsede? *Ja, det er uden betydning.*

Med hensyn til de anvendte pæle så kender vi ikke de nøjagtige længder, og det er jo vanskeligt at eftervise uden at grave op.

Hvis man har rammet dem i med det rigtige tryk, så må man jo have opdaget, at de var for korte de steder, hvor jordens beskaffenhed krævede længere pæle. *Måske. 'Dårligt jord' kan også give tryk/modstand.*

Hvorfor det er vigtigt at kende jordbundsforholdene.

Man er forhåbentlig ikke stoppet uden at have nået den ønskede modstand, men alene den ønskede dybde i forhold til bygningens dæk og ranfundament. *Formentligt er de gået efter en given tryk/modstand og 'gættet/overvejet' pæledybde. Men er der nogle rammejournaler/skriv, der viser det.*

Vi tænker lige over, om der er behov for yderligere undersøgelser."

Af mail af 17/6 2025 fra [geoteknisk virksomhed] til klageren fremgår bl.a.:

"... har nu kigget på det og slået på lommeregneren.

Det bliver lidt teknisk, men for os er konklusionen klar. Huset er bygget forkert for så vidt angår funderingen og sætninger vil fortsætte. Desuden er i bundne på hænder og fødder i forhold til at bygge huset om (ændre på belastningerne), ligesom huset er yderst følsomt overfor alle tænkelige bygge- og anlægsarbejder i nærområdet.

Pælene under det eksisterende hus kan ikke regnes til at have nogen reel bæreevne, da disse vil fremstå med en stor negativ overflademodstand pga. sætninger i blødbundslag og fyld lag. En geostatisk beregning på pælene vil give en negativ værdi og pælene vil altså ikke kunne "bære" huset.

Dermed vil det altså reelt være fundamentspladen der bærer huset.

Denne er funderet over massive fyld lag og i dybden postglaciale blødbundslag. Den primære konsolidering fra husets vægt vil forventeligt være sket nu, dog vil der forsat være sekundær konsolidering, også kendt som krybning. Den fortsætter uendeligt.

Tidsaspektet for krybningen fastlægges ud fra erfaringsformler og er behæftet med en væsentlig usikkerhed. Dertil skal man kende tidsforløbet for den oprindelige opfyldning, da denne stadig kan påvirke krybningen. Vi har i vores beregning ikke medtaget denne krybning, men regnet på den del der stammer fra opførelsen af selve huset. Med udgangspunkt i boring B3 har vi beregnet en

forventelig krybesætning på omkring 40-60mm. Noget er overstået nu og noget vil komme i fremtiden, dvs. disse sætninger udvikles over længere tid.

Hvis der ændres i belastningsforholdene/grundvandssænkes i området eller lignede, vil der skulle forventes større sætninger, da dette vil give anledning til fornyede primære konsolideringssætninger.

Jeg håber, at ovenstående giver en ide om, at det er kompliceret, men forbundet med kæmpe risiko at basere noget som helst på den eksisterende fundering."

Af udateret skrivelse fra [ejendomsservicefirma] til klageren fremgår bl.a.:

"Følgende observationer ved nedrivning og nedbrydning soklen ned til pælefundering:

- Sokkelarmelning i bund er tæret væk grundet manglende indstøbning i soklen.
- Soklen er flere steder ikke fastgjort til funderingspæle, med jernanledning som foreskrevet.
- Pæle er flere steder løse og står ikke fast i terræn, muligvis ikke ført til korrekt dybde eller knækket, tæret, mørnet.

Entreprenør har registreret 13 pæle hvilket afviger fra tegninger.

Jeg står gerne til rådighed for yderligere uddybning af ovenstående observationer samt fremsendte billede dokumentation."

Af udateret skrivelse fra [ejendomsservicefirma] fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"1. Kloakken blev udskiftet da den havde sat sig og var utæt ved samlingerne. Prisen estimeres til 60.000 ex moms.

2. Udgravning af jordforureningen og bortkørsel inde i huset bliver en pris pr. tons, da der fortsat er uvist hvor meget der skal køres væk. Der skal udgraves ca. 100 M2 og 1 m ned.

Prisen anslås ud fra ovenstående forudsætninger til 850,00 kr. ex moms pr. tons (forudsat at der er tale om letter forurennet jord).

Se nedenstående total beregning med udgangspunkt i eksisterende mål fra ... eksisterende plantegning og BBR-meddelelse.

1,75 dybde
12 bredde
18 Længde
= 378 m³

Her tillagt vægtfylde og 25% til eventuel udvidelse af jorden (642,6*1,25=803,25 ton).

Ud fra ovenstående beregninger og forudsætninger (udgravede M3, dybde og forurening) estimeres prisen for oprensning og bortskaffelse af den forurenede jord til afrundet 682.700 kr. En alternativ lavere pris for dette fremgår af pkt. 4.

3. Der er i forbindelse med renoveringen og færdiggørelse af kloakeringen målt en skævhed på 13 cm på det sted hvor skævheden er størst (lineært). Skævheden og målingen er efterfølgende blevet bekræftet af landinspektøren, ...

Problemet med skævheden i huset er, at ingen kan give en garanti for, at det ikke bliver ved med at sætte sig. Det er muligt at beholde skævheden i huset og håbe på, at der ikke sker mere, det er dog en forudsætning for at der ikke er synlig skævhed i huset, at alle døre og vinduer skiftes i forbindelse med renoveringen.

Forudsætningen for at man kan fortsætte den nuværende renovering og komme frem til et tilfredsstillende resultat vil være følgende:

Det er muligt at få rettet huset op og det vil af erfaring have en estimeret pris på omkring 750.000 ex moms.

Der vil dog ved ovenstående løsning være en væsentlig risiko for, at den nuværende fundering fortsat sætter sig. Der vil i den forbindelse være behov for at foretage undersøgelser af eksisterende fundament til en estimeret pris på 300.000 ex moms (arbejdet er inkl. forventet garantistillelse fra den udførende fagperson)

Ovenstående løsning vil derfor have en estimeret minimumspris på 1.050.000 ex moms.

4. De anførte løsningsforslag vil medføre omfattende arbejde og en yderst besværlig proces og dermed også væsentlige omkostninger. Det vil ud fra de ovenstående forudsætninger anbefales at huset rives ned og der opføres et nyt hus på den eksisterende sokkel. Alternativt vil soklen også skulle fjernes.

Hvis huset fjernes, vil bortskaffelsen af jordforureningen jf. pkt. 2 være væsentlig lavere og estimeres til 650kr. ex moms pr. tons."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"9. Anmeldelse af skade

Udover reglerne nævnt i fællesbetingelserne gælder følgende:

Når en skade opdages må udbedring, nedrivning eller fjernelse ikke finde sted, før selskabet har givet sit samtykke dertil.

...

11. Hvad dækker forsikringen

...

11.3 Skade

Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved »skade« forstås brud, lækage, deformation, 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 mindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en

Ankenævnet *for* Forsikring

51.

104004

skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

12. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 11 anførte forsikringsdækning:

a. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 11.1 og 11.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 11.3.

...

j. Køberens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten. Sådanne forhold er således ikke omfattet af formuleringen »fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt«, jf. punkt 11.3.

..."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1961 – den 1/2 2024. Klageren anmeldte den 18/7 2024, at der var skævheder i huset, og at han havde fået foretaget opmålinger, der viser, at der er en betydelig skævhed i sokkelkoterne, ligesom tagryggen var ude af vater på langs af huset. Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden med 667.897,50 kr. med tillæg af procesrente fra den 2/01 2025, jf. forsikringsaftalelovens § 24, og 71.903,12 kr. for advokatbi-stand og merudgifter til genhusning.

Klageren har anført, at ejendommens funderingsforhold på overtagelsestidspunktet opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Det kan som ubestridt lægges til grund, at husets fundering ikke var udført i overensstemmelse med dagældende byggestandarder på opførelsestidspunktet, ligesom det kan lægges til grund, at forholdet ikke var nærmere omtalt i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at det herudover er uomtvisteligt, at huset havde en betragtelig skævhed, der lå udenfor toleranceniveauerne ifølge SBI og DS/EN 13670, samt at der uundgåeligt ville opstå yderligere restsætninger. Klageren har anført, at huset derfor på overtagelsestidspunktet udgjorde en aktuel skade, men også et fysisk forhold, der gav nærliggende risiko for

skader på huset. Derfor skal selskabet dække udgifterne forbundet med en ny (efter)fundering samt rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og af-dækning af det dækningsberettigende forhold, jf. bilag 1 i bekendtgørelse nr. 13 af 12-01-2012. Klageren har påpeget, at uanset om huset blev revet ned eller ej, så var en (efter)fundering på ejendommen nødvendig. Klageren har anført, at efterfunderingen ikke var indregnet i det oprindelige byggeprojekt, og at han derfor er blevet påført et økonomisk tab og ingen muligheder havde for at tage husets fundering i betragtning forud overtagelsen af ejendommen. Hvad angår, at selskabet påberåber sig forsikringsvilkårenes punkt 12, litra a og j, som begrundelse for at afvise erstatning, har klageren anført, at disse er uden relevans, da funderingsforholdene naturligvis ikke relaterer sig til husets planløsning, indretning, æstetiske eller arkitektoniske udtryk. Klageren har anført, at funderingsforholdene på ejendommen er et objektivt forhold, som nedsætter husets værdi og brugbarhed nævneværdigt, ligesom manglende forebyggende foranstaltninger uundgåeligt vil resultere i yderligere skader. Retspraksis har ad flere omgange fastslået, at en bygnings mangelfulde fundering, som nødvendiggør en efterfundering, er omfattet af ejerskifteforsikringens skadebegreb. Klageren har henvist til U.2002.2300V, U2010.3165H, FED2016.405 og FED2008.453. Disse afgørelser fastslår, at mangler ved en bygnings fundering er en dækningsberettigende skade. Hvad angår, at selskabet afviser disse domme med henvisning til, at sagen ikke angår sætningsskader som følge af funderingsmangler, har klageren anført, at dette fremstår uklart, da sagen netop drejer sig om funderingsmangler, da ejendommen noget påfaldende også her havde en markant skævhed på 13 cm over en længde på 18 meter fra den ene gavl til den anden. Klageren har anført, at det på baggrund af udtalelserne fra [geoteknisk virksomhed] og de geotekniske undersøgelser er ubetænkeligt at lægge til grund, at der også foreligger en dækningsberettigende skade i denne sag. Hvad angår selskabets henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 9, har klageren anført, at selskabet adskillige gange har haft mulighed for at foretage inspektion af både huset og dets fundering. Klageren har påpeget, at han i brev af 31/1 2025 foreslog, at der kunne rekvireres en uvildig skønsmand, et brev som selskabet ikke svarede på. Klageren har anført, at den underliggende årsag til skævheden skyldes, at der ved opførelsen af huset hverken er anvendt det fornødne antal pæle, eller at disse er ført ned i tilstrækkelig dybde. Klageren har oplyst, at der ved sel-

skabets besigtigelse den 28/5 2025 var gravet helt ned til funderingspælene, hvor det havde været nærliggende for selskabet selv at måle pælene og foretage en tryktest med et nivelleringsapparat. Klageren har anført, at såfremt selskabet ikke agter at foretage nogen yderligere undersøgelse af pælenes faktiske længde og dybde, eller at gennemføre en tryktest af pælene, så må det lægges til grund, at funderingspælene ikke havde den fornødne længde eller dybde til at kunne bære huset. Klageren har oplyst, at funderingspælene endnu ikke er fjernet fra ejendommen. Klageren har anført, at sagens bilag 10, 12, 14, 21 og 24 klart dokumenterer, at ejendommens fundering var mangelfuld og nødvendiggjorde en efterfundering. Hvad angår, at selskabet anfægter, at de konstaterede forhold under tilstandsrapportens punkt 1, 7 og 17, er kausalt forbundet med den mangelfulde fundering og husets niveauforskel på 13 cm, har klagen anført, at dette er påfaldende. Klageren har henvist til nævnets kendelse 66261, hvor det omhandlende hus havde en skævhed på 14 cm grundet mangelfuld fundering, hvor der ikke var konstateret sætningsrevner i huset. Klageren har påpeget, at nævnet alligevel fastslog, at der forelå en dækningsberettiget skade. Klageren har anført, at denne afgørelse harmonerer med øvrige afgørelser på området.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det ikke er dokumenteret, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 11.3 er opfyldt. Hvad angår, at der ifølge diverse faglige udtalelser er forskellige vurderinger af årsagen til den konstaterede skævhed, og at det ikke er endelig afklaret, om den konkrete skævhed skyldes, at bygningen er opført ude af vater eller om den har sat sig, har selskabet anført, at dette ikke er afgørende for, om der er tale om en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne. En skævhed eller en fejl-fundering/sætning udgør ikke en skade i sig selv. Der er i øvrigt heller ikke forsikringsdækning for, at en faktiske bygning/fundering ikke er identisk med tegningsmaterialet eller i strid med diverse normer/offentligretlige forskrifter jf. forsikringsbetingelserne pkt. 12a. Selskabet har anført, at skævheden eller fejl-funderingen skal have manifesteret sig i en aktuel skade på bygningen eller et forhold, som medfører nærliggende risiko for skade på bygningen. Der er ikke konstateret aktuelle skader på bygningen som følge af skævheden eller en eventuel fejl-fundering/sætning. Der er ikke konstateret revner, brud eller knæk i konstruktionen. Selskabet har anført, at selskabets taksator har oplyst, at der ikke er konstaterbare sætningsrevner i facader

eller sokkel, og det fremgår heller ikke af øvrige tekniske notater, at der er konstateret revner eller sætningsskader – hverken indvendigt eller udvendigt – som følge af skævheden eller en eventuel sætning. Selskabet har påpeget, at forholdet heller ikke er anmeldt til ejerskifteforsikringen som følge af konstateringen af revner, brud eller sætningsskader – hverken udvendigt eller indvendigt. Der anmeldes alene skævheder på sokkel, som konstateres af rådgiver i forbindelse med forsikringstagers omfattende renovering. Selskabet har anført, at det må komme klageren til skade, at klageren har fjernet gulve og vægge før selskabet havde mulighed for at besigtige. Hvad angår, at det fremgår omkring fremtidige sætninger fra [geoteknisk virksomhed], at der *”er overvejende risiko for yderligere sætninger – specielt i forbindelse med en renovering”* og at [ejendomsservicefirma] udtaler, at der er en *”væsentlig risiko for at den nuværende fundering fortsat sætter sig”*, har selskabet anført, at det ikke udgør en skade i sig selv, at der er risiko for sætninger. Selskabet har påpeget, at den fremtidige sætning skal være af hastighed og omfang som medfører nærliggende risiko for skade på bygningen, dvs. medføre et fysisk forhold ved bygningen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder, jf. i det hele pkt. 11.3. Selskabet har anført, at såfremt det lægges til grund, at der er tale om en sætning som følge af en oprindelig fejlfundering, så vil sætninger altid aftage over tid, da de opdeles i primære konsolideringssætninger, hvor jorden trykkes sammen umiddelbart efter opførelsen af bygningen, og sekundære sætninger på grund af eventuel nedbrydning og krybning af organisk materiale. Bygningen er opført i 1961, hvorfor eventuelle primære konsolideringssætninger på nuværende tidspunkt er overstået, idet sætningskurven for bygninger sædvanligvis er eksponentielt aftagende over tid. Derfor resterer der som udgangspunkt kun sekundære nedbrydningssætninger. Dette underbygges også af notat fra [geoteknisk virksomhed] af 17. juni 2025. Hvad angår, at det fremgår af notatet fra [geoteknisk virksomhed], at de vurderer en forventelig fremtidig krybesætning på 40-60 mm, hvoraf noget sætning *”er overstået nu og noget vil komme i fremtiden”*, har selskabet påpeget, at vurderingen er behæftet med væsentlig usikkerhed, og det er heller ikke i notatet anført over hvor lang en periode, at en eventuel fremtidig krybning på 40-60 mm vil ske. Selskabet har oplyst, at selskabet læser notatet således, at den fremtidige krybning vil ske over bygningens restlevetid, da det er anført, at krybningen vil fortsætte uendeligt.

Vi må også bemærke, at den anførte krybning på 40-60 mm også omfatter den sætning, som allerede skulle være sket. Selskabet finder ikke, at dette notat dokumenterer, at der fremtidigt vil ske sætninger af bygningen i omfang og hastighed, som vil medføre skader på bygningen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 11.3. Hvad angår klagerens henvisninger til diverse domme og kendelser bemærker selskabet, at disse henvisninger omhandler sætningsskader som følge af funderingsmangler. Der er i denne sag ikke konstateret skader på bygningen som følge af skævheden eller en eventuel fejlfundering/sætning. Hvad angår klagerens henvisning til kendelse nr. 66.261 bemærker selskabet, at selskabet er enige i, at en skævhed *kan* udgøre en skade, såfremt skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne er opfyldt. En skævhed opfylder dog ikke skadesbegrebet i sig selv, hvilket understøttes af nævnets praksis. Hvad angår klagerens udgifter til advokat, har selskabet afvist at dække disse med henvisning til, at disse ikke har været rimelige eller nødvendige. Hvad angår udgifter til teknisk bistand har selskabet afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold. Hvad angår rentetilskrivning har selskabet afvist dækning med henvisning til, at der ikke er anerkendt forsikringsdækning, og at rentetilskrivning allerede af den årsag ikke er relevant.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold omkring funderingen af ejendommen, skævheder i ejendommen eller andre byggetekniske forhold, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder videre, at det, som sagen foreligger oplyst, efter nævnets vurdering ikke er godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade som følge af fremtidige sætninger af ejendommen. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1961, og at der ikke er godtgjort skade på ejendommen i form af eksempelvis sætningsskade, som følge af den måde ejendommen er funderet på. Nævnet bemærker, hvad angår punkt nr. 1 og nr. 7 i tilstandsrapporten omkring fuger omkring vinduer, der er med revner, og revnedannelse i murværk over vindue med syd, at det efter nævnets vurdering ikke, som sagen foreligger oplyst, kan lægges til grund, at disse er forårsaget af den måde, ejendommen er funderet på. Nævnet har i den sammenhæng lagt vægt på, at det fremgår af notat af 15/7 2024 [landinspektørfirma], at "umiddelbart er skævhederne linieære fra hjørne til hjørne, altså ikke med nogen 'knækpunkter' undervejs - og der er heller ikke nogen revnedannelser i murværket". Nævnet henviser til sag 95685.

Nævnet har også lagt vægt på oplysningerne om den målte skævhed på 13 cm over en længde på 18 meter fra den ene gavl til den anden, som efter nævnets vurdering ikke i sig selv udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har videre lagt vægt på de fremlagte fotografier, der efter nævnets vurdering ikke godtgør dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand, og på at skævheden først blev konstateret i forbindelse med klagerens planlagte renovering af ejendommen.

Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagen tillige ikke grundlag for at pålægge selskabet at bekoste, at der udføres yderligere undersøgelser.

Udgifter til advokat, teknisk bistand og merudgifter til genhusning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til advokat, teknisk bistand og merudgifter til genhusning.

Nævnet har lagt vægt på sagens udfald og forløb.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

58.

104004

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand