

Ankenævnet for Forsikring

Den 8. april 2026 blev i sag nr. 104282:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1973 og er overtaget af klagerne den 15/4 2021. Tilstandsrapporten af 8/3 2021 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Der er monteret forhøjelsesramme mellem afløbsskål og rist i gulv afløb i badeværelse. Tillige ses gulvniveau hævet i forhold til afløbsskål.	Udførelsen vurderes ikke at være i overensstemmelse med anvisningen, og det vurderes, at der ved daglig vandbelastning kan opstå indtrængning af vand i gulvkonstruktion, som kan forårsage tæring på rør- og gulvvarmeanlæg samt tilstødende konstruktioner.	-
11		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bruseniche.	Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner.	-

"

I brev af 9/9 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Genstand for klagen

Der klages med henblik på at opnå følgende:

Dansk Boligforsikring A/S skal yde tilsagn om dækning under ejerskifteforsikring policenr. ... af skader på ejendommen beliggende ..., vedrørende 1) råd i bundremmen på den nordvestlige del af bygningen og betale udgifterne ved udbedring i bilag 20, og 2) sætning i sokkel samt fald i fundamentet på den nordvestlige del af bygningen.

Dansk Boligforsikring skal derudover betale rimelige og nødvendige udgifter til juridisk- og teknisk bistand til [klagerne] svarende til 12.700 kr.

Sagsfremstilling

Den 12.03.2021 indgik [klagerne] købsaftale for erhvervelsen af sommerhuset på ejendommen beliggende ... med overtagelsesdag den 15.04.2021, jf. bilag 1.

I forbindelse med ejendomshandlen modtog [klagerne] tilstandsrapport ... og tegnede en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning og policenr. ... ved Dansk Boligforsikring A/S. Tilstandsrapporten og ejerskifteforsikringspolicen med forsikringsbetingelser fremlægges som henholdsvis bilag 2 og bilag 3.

Relevant for sagen fremgår det af bilag 2, at den bygningssagkyndige fandt kritiske skader i sommerhusets badeværelse med røde bemærkninger vedrørende montering af forhøjelsesramme og hævet gulvniveau ved gulvafløbet og gulvklinker med mangelfuld vedhæftning.

[Klagerne] modtog ikke oplysninger om ældre tilstandsrapporter på [ejendommen] ved køb af ejendommen, men [klagerne] kom senere i besiddelse af tidligere gældende tilstandsrapporter for [ejendommen] af 29.11.2010, 01.07.2013, 09.09.2019 og 02.07.2020, der fremlægges som bilag 4-7.

Relevant for sagen fremgår det i mere eller mindre grad af alle tidligere tilstandsrapporter tilbage fra 2010 i bilag 4-7, at de bygningssagkyndige registrerede skader i sommerhusets badeværelse med karaktererne K3 for kritiske skader og K2 for alvorlige skader vedr. bl.a. revnede fliser med risiko for opfugtning af andre konstruktioner, gummifuge ikke udført håndværksmæssigt korrekt og med fugeslip samt fliser der manglede vedhæftning med risiko for skadesudvikling,

I sommeren 2024 konstaterede [klagerne], at dyr havde gravet et hul ved fundamentet på den nordlige del af huset. [Klagerne] tilkaldte derfor en skadedyrsbekæmper grundet deres bekymringer, og da der blev gravet langs husets sokkel, opdagede [klagerne] en stor revne i fundamentet.

På den baggrund fik [klagerne] nogle håndværkere til at kigge på huset, som foretog målinger, der viste, at nordsiden af huset falder 7-8 cm over en strækning på 4 m. Under drøftelser med håndværkerne prøvede [klagerne] at trykke med en finger på bundremmen, som medførte et hul, da det bundremmen var gennemrådden.

Den 07.08.2024 anmeldte [klagerne] skaderne til Dansk Boligforsikring, jf. bilag 8.

Den 24.09.2024 afviste Dansk Boligforsikring at dække skaderne, jf. bilag 9.

Den 09.12.2024 klagede [klagernes] tidligere rådgiver til Dansk Boligforsikring over bilag 9, jf. bilag 10.

Den 14.01.2025 svarede Dansk Boligforsikring på klagen i bilag 10, hvor Dansk Boligforsikring fastholdt deres afvisning af skaderne, jf. bilag 11.

Den 20.02.2025 sendte [klagernes] tidligere rådgiver et brev til Dansk Boligforsikring med supplerende bemærkninger til sagen, jf. bilag 12.

Den 21.02.2025 meddelte Dansk Boligforsikring, at de var indforstået med at besigtige ejendommen igen, jf. bilag 13.

Den 11.03.2025 sendte Dansk Boligforsikring en række fotos fra ejendommen og meddelte, at de fastholdt afvisningen af dækningsberettigede skader. Dansk Boligforsikrings mail og fotos fremlægges som henholdsvis bilag 14 og bilag 15.

Den 27.03.2025 blev sommerhuset gennemgået af [klagernes byggesagkyndige]. Byggeteknisk gennemgang af 27.05.2025 fremlægges som bilag 16.

Det fremgår af bilag 16, side 5-11, at den byggesagkyndige registrerede følgende ved sin gennemgang:

'Registrering af forholdene

1 Badeværelse

I badeværelse ses gummifuge ved bad forsøgt udbedret ad flere omgange.

Der er fundet enkelte hultlydende klinker på gulvet.

Der er en enkelt forhøjer ring i gulvafløbet.'

'Sokkel

2 Sætningsskade

Sokkel viser tegn på sætning.

Bundrem er trukket fra hinanden i samling.

Sokkel er revnet i hvad der vurderes at være samling mellem to fundablokke.

Fundament er revnet og trukket fra hinanden under jorden.

Ud fra disse observationer vurderes huset at have sat sig i hjørnet mod nordvest.'

'3 Fundaments dybde

Der er gravet to huller langs soklen, til kontrol af fundaments dybde.

Fundament vurderes ikke at være gravet til frostfri dybde.'

'4 Udmåling af skævhed i sokkel

Måling viser skævhed på 8 cm fra midt på huset og til hjørnet på huset mod nordvest på en strækning over 4 meter.'

'Ydervægge / Træskeletvægge / Facadebeklædning

5 Beklædning og bundrem

Bundrem og beklædning er gennemgået huset rundt, hvor det har været muligt. Der er fundet nedbrudt træ i bundrem hvor der inde i huset er badeværelse.

Der er ikke fundet nedbrudt træ i beklædning.

Der er fugtspærre/murpap mellem sokkel og bundrem. Det vurderes derfor ikke at være nedbrudt træ pga. opstigende grundfugt.'

'6 Beklædning

Hvad der vurderes at være huller efter en tidligere udendørshane er forsøgt lukke med rundstok og silikone.

Der ses ikke yderligere skade på beklædning.'

Den byggesagkyndiges vurdering fremgår af bilag 16, side 12:

'På baggrund af de gennemførte undersøgelser og de indsamlede data:

Vurderes det at der er trænedbrydning i bundrem uden for badeværelset, grundet en (måske tidligere) utæt gummifuge. Det vurderes at nedbrydning af bundrem har stået på over en lang årrække og at bundrem gradvist er blevet nedbrudt.

Det vurderes ikke at de hultlydende klinker eller den ene forhøjer ring i gulvafløbet er medvirkende til at der er trænedbrydning i bundrem. Da der er fugtspærre mellem bundrem og sokkel vurderes det ikke at der er trænedbrydning i bundrem pga. opstigende grundfugt.

Trænedbrydning i bundremmen kan have konsekvenser for de øvrige konstruktioner i facadeopbygningen.

Det vurderes ydermere at der er tale om en sætningsskade på hjørnet af huset mod nordvest.

Dette er vurderet ud fra undersøgelserne af faldet på soklen og undersøgelse af revner i fundament og sokkel.

Ud over de åbenlyse skader på huset, grundet sætning i fundamentet, kan sætningsskaden have konsekvenser for de øvrige konstruktioner i huset. Så som skævhed der gør at døre og vinduer binder og evt. ikke kan åbnes.

De bærende konstruktioner svækkes og der er risiko for skade op i taget. Det at sætningen er netop hvor der er badeværelse kan have konsekvenser for de tekniske installationer, brud på, eller trykket vandrør og brud på, eller tryk på kloak.

Det vurderes at der over tid er risiko for større skade og det anbefales derfor at der foretages jordbundsundersøgelse med henblik på at sikre yderligere sætning i fundamentet med en evt. understøbning eller lignende.'

I dag oplever [klagerne], at samtlige vinduer og døre binder, ligesom sommerhusets gulv er skævt.

I perioden 26.05.2025 - 28.05.2025 modtog [klagerne] tilbud på geoteknisk undersøgelse, overslag på opretning af fundament og faktura for skadesundersøgelse fra Urettek Engineering ApS, jf. bilag 17-19.

Den 17.06.2025 modtog [klagerne] et tilbud på udskiftning af bundrem fra [håndværker] på 32.875 kr. inkl. moms, jf. bilag 20.

I forbindelse med den udenretlige fremsættelse af krav mod Dansk Boligforsikring betalte [klagerne] 7.200 kr. inkl. moms for juridisk bistand til [klagerens tidligere rådgiver] og 5.500 kr. inkl. moms for teknisk bistand til [klagerens byggesagkyndige].

Udgifterne til udenretlig juridisk- og teknisk bistand udgør herefter i alt 12.700 kr. inkl. moms, jf. bilag 21 og 22.

Juridiske betragtninger til klagen

Sagen vedrører to skadesforhold:

1) Råd i bundremmen på den nordvestlige del af bygningen

Bygningsdelen består af den del af bundremmen, som omfatter sommerhusets nordvestlige hjørne.

Det er påvist, at bundremmen er trukket fra hinanden i en samling og består af nedbrudt træ ramt af råd i det ovenstående beskrevne område.

Til forskel fra bundremmen er der ikke konstateret nogen trænedbrydning for den øvrige beklædning i området, hvor sommerhusets badeværelse er placeret.

Ovenstående er dokumenteret ved bilag 16, der ligeledes indeholder en vurdering af årsagen til trænedbrydning i bundremmen, som skal findes i en utæt gummifuge. Det blev vurderet, at nedbrydningen i bundremmen er sket gradvist og har stået på over en lang årrække. I bilag 16 vurderes det, at forholdene ved badeværelsets klinker og forhøjerring i gulvafløbet ikke var medvirkende til trænedbrydning i bundremmen.

Det fastslås i bilag 16, at trænedbrydning i bundremmen kan have konsekvenser for de øvrige konstruktioner i facadeopbygningen.

I den forbindelse bemærkes det, at der ikke af den gældende tilstandsrapport i bilag 2 fremgår en skade ved badeværelsets fuger, men det gør der til gengæld i tidligere tilstandsrapport tilbage fra 01.07.2013 i bilag 5.

Ovenstående ses Dansk Boligforsikring i øvrigt at være enig i, da Dansk Boligforsikring tilskriver utætte fuger som årsagen til råd i bundremmen, hvor vand har kunne trænge ned og opfugte bundremmen, jf. bilag 9.

Dansk Boligforsikring afviste dækning af bundremmen begrundet i, at bilag 2 indeholder skade nr. 11 vedrørende gulvklinter med mangelfuld vedhæftning med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1 i bilag 3 om, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold anført i tilstandsrapporten. Det der skal bemærkes er, at Dansk Boligforsikring har anført utætte fuger som årsagen til skaden og anført gulvklinter med mangelfuld vedhæftning i tilstandsrapporten som begrundelse for afvisning.

Forhold vedrørende utætte fuger var ikke anført i bilag 2 og forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1 i bilag 3 finder derfor ikke anvendelse på skaden ved råd og trænedbrydning i bundremmen.

Dansk Boligforsikring begrundede også afvisning med, at [klagerne] ikke havde udbedret skade nr. 11 efter overtagelse af sommerhuset, og at ejerskifteforsikringen ikke dækker anførte forhold eller forværring med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5 i bilag 3.

Parterne er enige om, at årsagen til skaden i bundremmen skyldes utætte fuger.

I den forbindelse er det dokumenteret ved bilag 16, at omfanget af nedbrydningen er sket gradvist over en lang årrække, jf. bilag 16. Der var allerede en skade ved en gummifuge i sommerhusets badeværelse tilbage i 2013, jf. bilag 5 – vel at mærke 8 år før [klagerne] overtagelse i 2021.

Når indholdet af den tidligere tilstandsrapport sammenholdes med vurderingen af tegn på gentagende forsøg på udbedring af gummifuge i bilag 16, peger alt på at skade og årsag hertil var gammelt og til stede som en skjult skade før [klagerne] overtagelse.

[Klagerne] har påvist, at råd og trænedbrydning i bundremmen udgør en aktuel skade på sommerhuset, idet der er tale om svækkelse, som nedsætter sommerhusets byggetekniske værdi, da nedbrydningen i bundremmen kan have konsekvenser for sommerhusets facadeopbygning, jf. bilag 16. Dette opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb efter bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer iht. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., bilag 1, nr. 2, litra c, og der kan ikke undtages forsikringsdækning efter pkt. 3.5 eller 4.1 i bilag 3.

Sammenfattende kan det konkluderes, at råd og nedbrydning af bundremmen har karakter af en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der var ikke anført forhold omkring bundremmen eller fuger i den gældende tilstandsrapport i bilag 2, og skade nr. 11 vedrørte gulvklinker med mangel, der ikke angik hverken gummifuger eller bundrem.

Der henvises i øvrigt til nyere kendelse fra Ankenævnet for Forsikring af 28.05.2025 i sag nr. 102106, hvor konstateringen af nedbrydning i bundremmen udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand og skulle dækkes af ejerskifteforsikringselskabet

Dansk Boligforsikring er på den baggrund forpligtet til at dække skaden og udgifterne til udbedring i bilag 20 i overensstemmelse med den tegnede ejerskifteforsikring i bilag 3.

2) Sætning i sokkel og fald i fundamentet på den nordvestlige del af bygningen.

Sommerhusets har sat sig i det nordvestlige hjørne, hvor sommerhusets sokkel viser tegn på sætning. Der er konstateret en revne i sommerhusets sokkel, så sommerhusets fundament er revnet og trukket fra hinanden under jorden.

Der er foretaget målinger på sommerhuset sokkel, som udviste skævhed på 8 cm fra midten på sommerhuset og til det nordvestlige hjørne på en strækning over 4 m.

Der er tale om en skævhed svarende til ca. 2 cm pr. m.

Disse konstateringer, vurderinger og målinger blev fastlagt af [klagerne bygningssagkyndige] i bilag 16, side 6-8.

Ifølge vurderingen i bilag 16, side 12, er der tale om en sætningsskade på sommerhusets nordvestlige hjørne, der kan få betydning for svækkelse af bærende konstruktioner og de øvrige konstruktioner i huset, f.eks. risici for taget, tekniske installationer i badeværelset eller brud på vandrør og kloak. Derudover kan sætningsskaden medføre skævheder, så døre og vinduer binder eller ikke kan åbnes, ligesom der er risiko for, at skaden forværres over tid.

Ifølge bilag 16 er konstruktionen svækket. Derudover har sætningsskaden som konsekvens, at sommerhusets døre og vinduer binder, så de ikke kan anvendes som det var formålet. Renovering af sommerhuset med nye installationer, vinduer/døre eller gulve vil være formålsløst med den nuværende tilstand af sommerhusets sokkel og fundament, da skævhederne og forværringen over tid ligeledes vil forplante sig i nye og udskiftede bygningsdele.

Dansk Boligforsikring afviste dækning begrundet i, at der ingen skader er konstateret, at det er helt sædvanligt at der forefindes revner i sokkelpuds, at det ikke er usædvanligt ved ældre ejendomme fra 1973, at de ikke er helt i vater.

Det er ikke korrekt, at der kun er revne i sokkelpudslaget. Der er en revne i fundamentet, som det ses dokumenteret i bilag 16, og som det i øvrigt ses, at Dansk Boligforsikrings konsulentbesigtigelse gradvist ændrede sig omkring, jf. bilag 9, 11 og 14.

Det er påvist, at sommerhusets sokkel og fundamentet er præget af svækkelse og revnedannelse, ligesom skævhedernes betydning på gulve, døre og vinduer er konstateret af [klagerne] samt fastlagt i bilag 16.

Der foreligger på ovenstående baggrund en aktuel skade i form af sætningsskaden og faldet i fundamentet, idet bygningsdelen er svækket og præget af revnedannelse, hvormed den byggetekniske værdi af ejendommen er nedsat, ligesom forholdet i øvrigt medfører nærliggende risiko for skader på tag, gulve og tekniske installationer som bygningsdele, jf. bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer iht. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., bilag 1, nr. 2, litra c.

I kendelsen fra Ankenævnet for Forsikring af 15.03.2023 i sag nr. 99047 var skævhed svarende til ca. 0,9 cm pr. m ikke tilstrækkeligt til at blive kategoriseret som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. På [klagerens ejendom] svarer skævheden til ca. 2 cm pr. m og dermed det dobbelte, hvilket åbenlyst er af væsentlig betydning.

Sammenfattende er det konklusionen, at skadesbegrebet er opfyldt og [klagerne] har godtgjort, at sætningsskaden i sokkel og fald i fundamentet er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Dansk Boligforsikring har en pligt til at yde dækning af skaden og dække udbedringsomkostningerne ved geotekniske undersøgelser og stabilisering af sommerhuset.

Afslutningsvis skal Dansk Boligforsikring dække [klagerens] udgifter på til teknisk- og juridisk bistand på 12.700 kr., jf. bilag 21 og 22, da udgifterne var nødvendige ved den udenretlige fremsættelse af kravet, hvor Dansk Boligforsikring grundløst havde afvist dækning, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3."

Selskabet har den 31/10 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:

Klagen vedrører hhv. 1) råd i bundrem mod nordvest og 2) sætning i sokkel, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning af råd i bundremmen med henvisning til, at den kan tilskrives forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten. Selskabet har afvist at

dække sætning i sokkel, da der er tale om en ældre sætning, som ikke medfører nogen risiko for yderligere skade.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1973, den 15. april 2021. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 8. marts 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser og tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 7. august 2024 anmelder klager, at sommerhuset har sat sig, at fundamentet er knækket, at bundremmen er rådden på nordsiden, og at der grundet revnen i fundamentet er kommet rotter eller mus ind under huset. Skadeanmeldelse er fremlagt af klager.

Den 23. august 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotater fremlægges som bilag A og bilag B.

Den 24. september 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 14. januar 2025 fastholder dækningsafslaget. Da klager kommer med indsigelser, tilbyder DBF en genbesigtigelse, som foretages den 3. marts 2025 (Bilag C).

DBF fastholder afslaget efter genbesigtigelsen.

Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække skader og rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand (12.700 kr.).

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. april 2021 var forhold ved hhv. bundrem og sokkel, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et sommerhus i træ opført i 1973.

Råd i bundrem mod nordvest

Der er enighed om, at den konstaterede råd i bundremmen ud for badeværelset skyldes, at der er trængt vand fra badeværelset ud i remmen.

Det er anmærket i tilstandsrapporten, som er udarbejdet ca. 3,5 år før anmeldelsestidspunktet, at der er monteret forhøjelsesramme mellem afløbsskål og rist i gulvafløbet, og at der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen.

Begge anmærkninger er røde, og det er anført, at der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner.

En rød anmærkning markerer en kritisk skade, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt, hvilket kan medføre eller allerede har medført skader på andre bygningsdele.

Når det er anmærket, at der i selve brusenichen er risiko for vandgennemtrængning og fugtskader, er det DBF's opfattelse, at klager har haft anledning til at undersøge tilstødende konstruktioner for fugtskader.

Klager gør gældende, at vandet er trængt ud igennem utætte fuger og ikke gennem klinkerne. Vandgennemtrængning gennem et klinkeunderlag med manglende vedhæftning sker naturligvis ikke gennem selve flisen.

DBF's konsulent er enig med klager i, at der umiddelbart konstateres utætte elastiske fuger, og at der er trængt vand ud gennem disse. Da forholdet anmeldes 3,5 år efter overtagelsen, og klager ikke har vedligeholdt fugerne i sin ejertid, og da klager ikke har udbedret de to røde anmærkninger, som begge advarer om, at der kan være fugtskader i underliggende konstruktion, er det imidlertid ikke muligt at fastslå, om der på overtagelsestidspunktet var råd i bundremmen, som kan relateres til de elastiske fuger.

DBF er af den opfattelse, at klager i tilstandsrapporten er tilstrækkeligt advaret om risikoen for fugtskader i tilstødende konstruktioner, og at forholdet omkring fugerne i øvrigt kan tilskrives klagers manglende vedligeholdelse, hvorfor DBF ikke kan pålægges at dække en udbedring af skaderne på bundremmen, jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne.

Sætning i sokkel

DBF har gravet to huller af ca. 40 cm. dybde hhv. ved den anmeldte revne i soklen og ved det nordøstlige hjørne.

Soklen er opbygget af fundablokke, som hviler på en støbt betonsokkel med sokkelpuds i toppen.

I toppen af fundamentet ses en lodret revne, som løber ned gennem fundamentet, hvorefter den får et mere ujævnt forløb. Revnen ses på foto 9 i notatet fra genbesigtigelsen. Den lodrette revne i toppen løber mellem to fundablokke. Den ujævne revne herunder er alene en pudsrevne og ikke en gennemgående revne. Der henvises til foto 16.

Der måles 10-15 mm fald mod udvendigt hjørne ved badeværelse. Beklædning fremstår lodret. Indvendigt måles ca. 20 mm fald i indvendigt hjørne mod badeværelse. Der ses ingen tegn på skader indvendigt i boligen som følge af sætningen.

Da der ingen tegn er på igangværende sætninger, og da huset ikke er svækket som følge af revnen, er det DBF's opfattelse, at forholdet ikke nedsætter husets brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende ejendomme.

Klager har fremlagt en rapport udarbejdet af [klagerens byggesagkyndige] (bilag 16). Rapporten har ikke været fremsendt til selskabet forud for ankenævnsagen.

Rapportens konklusioner stemmer generelt overens med DBF's konsulents. Rapporten konkluderer, at huset har sat sig i hjørnet ved badeværelset, og der er målt skævhed i soklen. Denne skævhed har ikke i sig selv betydning for bygningens brugbarhed.

Der oplyses alene om risiko for brud på installationer, døre og vinduer der binder osv. Der er imidlertid 4 år efter klagers overtagelse ikke konstateret skader på huset som følge af sætningen. DBF finder derfor ikke grundlag for at indhente en geoteknisk vurdering af jordbundsforholdene.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 15. april 2021 var forhold ved ejendommens fundering eller ejendommens fundamenter, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagernes advokat har i brev af 17/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende sagsfremstilling

Det bemærkes overordnet til bilag A-C, at besigtigelsesnotaterne indeholder Dansk Boligforsikrings egen opfattelse af forholdene og ikke indeholder nogen oplysninger om, hvilke objektive konstateringer eller faglige kompetencer det konkrete indhold i bilag A-C baserede sig på.

Det bemærkes konkret til bilag A, at det ikke underbygges eller beskrives i bilag B, hvorfor Dansk Boligforsikring vurderede, at forhold havde udviklet sig siden overtagelsen. Parterne ses dog at være enige om, at rådskenen formentlig må tilskrives utætte fuger i badeværelset, som der ikke er registreret skader på i bilag 2.

Det bemærkes konkret til bilag B og C, at det ikke underbygges eller beskrives i bilag B eller C, hvorfor Dansk Boligforsikring vurderede, at årsagen til revnet sokkel var almindelige bevægelser i og under terræn eller at der var tale om ældre bevægelsesrevner.

Der var netop ikke anført noget herom af relevans for sætningsskaden i bilag 2, hvilket bekræftes af Dansk Boligforsikring i bilag B (side 8) og bilag C (side 12).

Derudover bemærkes det, at Dansk Boligforsikring ikke konstaterede, at sætningsskaden havde forårsaget, at bundremmen var trukket fra hinanden i samling, ligesom sokkel netop var revnet i samlingen mellem to fundablokke – og ikke blot i puds, jf. bilag 16, der ved genbesigtigelse bekræftes af Dansk Boligforsikring i bilag C (side 4, afsnit 4).

Ingen af parterne har kunne konstatere, at fundamentet skulle være ført til frostfri dybde.

Yderligere juridiske betragtninger

1) Råd i bundremmen på den nordvestlige del af bygningen

Det anføres nu af Dansk Boligforsikring, at parterne skulle være enige om, at rådskenen skyldes, at der er trængt vand fra badeværelset ud i remmen. Det ses, at Dansk Boligforsikring nu forsøger at trække i land ift. deres tidligere konstateringer i bilag A (side 4) om, at rådskenen må tilskrives utætte fuger i badeværelset, hvilket der netop ikke er registreret skader ved i bilag 2. Derimod anføres det nu mere generelt af Dansk Boligforsikring, at rådskenen må tilskrives, at der er trængt

vand fra badeværelset ud i remmen for at få det relateret til skade nr. 10 eller 11 om henholdsvis forhøjelsesramme i afløb samt hævet gulvniveau og gulvklinker med mangelfuld vedhæftning, der ikke er beskrevet som skader på fuger.

Såfremt den bygningssagkyndige havde registreret forhold vedrørende fuger ville det være konkret og præcist beskrevet, så enten er skade nr. 10 og/eller 11 klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor Dansk Boligforsikring skal dække rådskaden, jf. pkt. 4.1 i bilag 3, eller også vedrører rådskaden ikke nogen registreret skade i bilag 2, og Dansk Boligforsikring skal således dække rådskaden i overensstemmelse med den tegnede ejerskifteforsikring uanset om rådskaden ikke vedrører noget allerede angivet i tilstandsrapporten eller var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremstår konstrueret til lejligheden, at Dansk Boligforsikring gør et synspunkt gældende om, at forholdet må tilskrives, at [klagerne] havde anledning til at undersøge tilstødende konstruktioner for fugtskader og at [klagerne] ikke foretog vedligeholdelse. Skade nr. 10 og/eller 11 gav ikke den beskikkede bygningssagkyndige anledning til at undersøge tilstødende konstruktioner for fugtskader, så dermed burde [klagerne] heller ikke finde anledning til det.

Det påhviler Dansk Boligforsikring at dokumentere postulatet om, at rådskaden nu må tilskrives [klagerne] manglende vedligeholdelse, hvilket ikke ses at være tilfældet.

2) Sætning i sokkel og fald i fundamentet på den nordvestlige del af bygningen

Bygningen er svækket som følge af sætningsskaden, idet fundamentet er revnet og sætningsskaden har medført, at bundremmen er trukket fra hinanden i samling. Dermed er bygningens byggetekniske værdi og brugbarhed nævneværdigt nedsat sammenlignet med tilsvarende bygninger.

Dette er dokumenteret ved bilag 16, som er udarbejdet af bygningskonstruktør og murer [klagerne bygningssagkyndige] og ikke [klagerne] som part selv i klagesagen – hvilket er tilfældet med Dansk Boligforsikrings egne besigtigelsesnotater i bilag A-C.

[Klagerne] har således bevist, at sætningsskaden og faldet i fundamentet opfylder skadesbegrebet i ejerskifteforsikringens forstand, idet skaden er aktuel og i øvrigt giver nærliggende risiko for yderligere skader på bygningen, jf. bilag 16. Dansk Boligforsikring er forpligtet til at dække skaden i overensstemmelse med den tegnede ejerskifteforsikring og pkt. 3.1 i bilag 3."

Selskabet har i brev af 11/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Generelt bemærkes, at konsulenten har beskrevet og fotodokumenteret de observationer, som ligger til grund for hans vurderinger.

Vedr. råd i bundrem

Forholdet anmeldes mere end 3 år efter overtagelsen. Elastiske fuger har en begrænset levetid (5-10 år) og bør eftergås jævnlige – særligt når der er tale om et ældre badeværelse med bagvedliggende konstruktioner i træ.

Klager har ikke påvist, at rådskaden var til stede ved overtagelsen, jf. pkt. 3.5. Klager har heller ikke påvist, at fugerne på overtagelsestidspunktet var utætte.

Ankenævnet for Forsikring

12.

104282

Vedr. sætning i sokkel

Det er ikke i bilag 16 beskrevet forhold, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der beskrives en ældre sætning og mulige følger af en sætningsskade på generelt plan, men ingen af de beskrevne mulige følgeskader er konstateret. Der er intet grundlag for at sige, at der er tale om en aktiv sætning, hvilket må have formodningen imod sig henset til sommerhusets alder.

Sommerhuset er opført i 1973, og det er næsten 5 år siden, klager overtog sommerhuset.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapporter af 29/10 2010, af 1/7 2013, af 9/9 2019 og af 2/7 2020. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår bl.a. af tilstandsrapport af 1/7 2013:

"

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Der er fliser på vægge der mangler vedhæftning til underlaget. Note: Der er risiko for skades udvikling.
	K3	Der er flere revnede vægfliser i badeværelset. Note: Der er risiko for fugt indtrængen og derved risiko for følgeskader.
	K1	Der er ikke ført fliser helt til loft i bruse området. huset er et træ hus så det skønnes ikke udført af arkitektske grunde Note: Der er risiko for fugt indtrængen og derved risiko for følgeskader.
6.3 Fuger	K3	Gummifuge i badeværelse mellem gulv og væg er ikke udført pænt og håndværksmæssig korrekt og der ses fuge slip. Note: Der er risiko for fugt indtrængen og derved risiko for følgeskader.
6.4 Gulv afløb	K3	Der er forhøjer ramme mellem afløbsskålen og risterammen. Note: Der er risiko for fugt indtrængen og derved risiko for følgeskader.
6.8 Andet	K1	Indvendig dørplade i badeværelse ses skadet af vand og kalk.

"

Det fremgår bl.a. af klagerens skadeanmeldelse af 7/8 2024:

"2. Oplysninger om skaden

Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 06/08/2024

Hvordan blev skaden opdaget?

For 3 uger siden opdagede vi et skadedyrhul ved fundamentet på nordsiden af huset og samtidig at fundamentet havde sat sig. Vi gravede og opdagede at fundamentet kun stak ca. 20 cm ned ved det sted. Jeg fik to håndværkere forbi i går fra Firmaet ..., der kiggede på udfordringerne og de kunne konstatere en række mere fundamentale problemer.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

1) Huset har sat sig ca. 8 cm på en strækning af 4 meter på nordsiden

- 2) Fundamentet er knækket og sprækker på samme distance. Fundamentet er ikke ført i dybden, der hvor det har sat sig (Formodentlig fordi der er ført kloak og vand ind og ud)
- 3) Bundremmen på nordsiden er flere steder gennemrådden.
- 4) Pga. 2 er der plads til at der er nu er kommet et skadedyr (Rotter eller mus ind under huset)

Hvad er årsagen til skaden?

Uklart hvorfor huset har sat sig, men fundamentet er som omtalt ikke ført helt ned hvor der er kloak og vand ind og ud til huset.

Hvor er skaden lokaliseret? Nordsiden af huset."

Det fremgår bl.a. af selskabets besigtigelsesnotat vedrørende råd i bundrem af 27/8 2024:

"Konklusion

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives utætte fuger i badeværelse.

Ved besigtigelsen ses litra A.

Der måles opfugtning af klinker i område ved brus.

I områder ved brus høres der let løse klinker

Her ses ved besigtigelsen af udvendige bygningsdele og bundrem kraftig nedbrudt rem mod badeværelse.

Nedbrydning ses i nord øst vendte hjørne, hvor der indvendigt er set utætte fuger.

Bundrem måles med kraftig opfugtning, og sokkel måles let opfugtet generelt mod nord og øst. Mod nord vendte facade ses tidligere rørføring for udendørshane.

Litra A opført 1973 og ses opført i henhold til normal byggeskik, men med manglende løbende vedligeholdelse af indvendige fuger i badeværelse.

Det vurderes at forhold har udviklet sig siden overtagelsen for ca. 3 ½ år siden."

Det fremgår bl.a. af selskabets besigtigelsesnotat vedrørende revne i sokkel af 27/8 2024:

"Konklusion

Årsag til anmeldte forhold kan ikke med sikkerhed findes, men vurderes og være almindelige bevægelser i og under terræn.

Der anvises revnet pudset sokkel mod nord. Denne revne oplyser forsikringstager at han mener har

udviklet sig siden overtagelsen.

Ved opstilling af laser ses ca. 2 cm fald fra vest til midt facade mod nord, og fra midt facade ved revne ca. 6-7 cm flad mod nord øst vendte hjørne.

Der ses ved kig på facade og oplægning af vaterpas skæve facader ved vindues huller. Her ses ca. 21 mm fald over 1.2 m.

Ved anmeldte område ses der på terræn opstillet rottefælder. Forsikringstager oplyser han ikke har fanget nogen.

Ved opgravning af terræn ved anmeldte revne ses underliggende mursten mod sokkel, og herunder ses underliggende støbt sokkel. Dybde på sokkel kendes ikke men ses ca. 30 cm nede under terræn.

Der ses ingen tegn på sætningen skulle være aktiv, da der ikke ses revnet vægge ude og eller inde. Og det vurderes at revne er i sokkel puds og ikke gennemgående.

Selve revnen vurderes at have udviklet sig siden overtagelsen ud fra oplysninger ved vores besigtigelse.

Revner udvikler sig hvis de ikke bliver udbedret.

Litra A opført 1973, og ses opført i henhold til normal byggeskik for perioden.

Der er i 2012 udført tilkobling til offentlig kloak. Der kan eventuelt ved og omkring denne rørføring være sket skader ved grus og eller lignende kan være vasket væk, eller direkte skader på kloak hvor grus vaskes ud."

Det fremgår bl.a. af selskabets besigtigelsesnotat vedrørende revne i sokkel af 11/3 2025:

"Konklusion

Genbesigtigelse.

Årsag til anmeldte forhold kan ikke med sikkerhed findes. Det vurderes dog der er tale om ældre bevægelses revner.

Ved besigtigelsen er terræn opgravet 2 steder ved sokkel mod nord. 1 foran badeværelse med rådskalet bundrem og 1 sted foran revnet sokkel mod nord. Der er opgravet 40 cm ned hvor man møder ler lag. Her ses sokkel ved opgravningen af terræn til 40 cm under terræn.

Ved revnet sokkel som vurderes og være ved samlingen af blokke, kan tommestok indstikke 120 cm under litra A. Der ses ikke tegn på åbne revne dannelser i sokkel ved opgravning.

Pålagte rem ses ikke at være parallelt med forside sokkel. Denne ses trukket ca. 10 mm foran sokkel mod nord vest og ca. lig med sokkel ved opgravet terræn.

Det måles fald på beklædning og sokkel ved nord vendte sokkel. Der er ca. 10-15 mm fald mod udvendigt hjørne ved badeværelse. Beklædning fremstår lodrette.

Indvendigt ses der ingen tegn på skader i form af revnet vægge mod nord i stue – køkken og bad. Gulv i køkken fremstår med ca. 20 mm fald i indvendigt hjørne mod badeværelse

Ved sammenligning med tidligere besigtigelse 23082024, ses der ingen udvikling af besigtiget forhold."

Det fremgår bl.a. af byggeteknisk gennemgang fra klagerens bygningsagkyndige af 27/3 2025, der er indhentet af klagerne:

"BYGNINGSBESKRIVELSE:

Der er tale om et sommerhus opført i år 1973. Ejendommen er i et plan. Der er tale om et byggeri opført i gængse materialer med bl.a. træ facadeopbygning.

...

Punkter

Registrering af forholdene

1 Badeværelse

I badeværelse ses gummifuge ved bad forsøgt udbedret af flere omgange.

Der er fundet enkelte hultlydende klinker på gulvet.

Der er en enkelt forhøjer ring i gulvafløbet.

[Fotos]

Sokkel

2 Sætningsskade

Sokkel viser tegn på sætning.

Bundrem er trukket fra hinanden i samling.

Sokkel er revnet i hvad der vurderes at være samling mellem to fundablokke.

Fundament er revnet og trukket fra hinanden under jorden.

Ud fra disse observationer vurderes huset at have sat sig i hjørnet mod nordvest.

[Fotos]

3 Fundaments dybde

Der er gravet to huller langs soklen, til kontrol af fundaments dybde.

Fundament vurderes ikke at være gravet til frostfri dybde.

[Fotos]

4 Udmåling af skævhed i sokkel

Måling viser skævhed på 8 cm fra midt på huset og til hjørnet på huset mod nordvest på en strækning over 4 meter.

[Fotos]

Ydervægge / Træskeletvægge / Facadebeklædning

5 Beklædning og bundrem

Bundrem og beklædning er gennemgået huset rundt, hvor det har været muligt. Der er fundet nedbrudt træ i bundrem hvor der inde i huset er badeværelse.

Der er ikke fundet nedbrudt træ i beklædning.

Der er fugtspærre/murpap mellem sokkel og bundrem. Det vurderes derfor ikke at være nedbrudt træ pga. opstigende grundfugt.

6 Beklædning

Hvad der vurderes at være huller efter en tidligere udendørshane er forsøgt lukke med rundstok og silikone.

Der ses ikke yderligere skade på beklædning.

[Fotos]

VURDERING

På baggrund af de gennemførte undersøgelser og de indsamlede data:

Vurderes det at der er trænedbrydning i bundrem uden for badeværelset, grundet en (måske tidligere) utæt gummifuge. Det vurderes at nedbrydning af bundrem har stået på over en lang årrække og at bundrem gradvist er blevet nedbrudt.

Det vurderes ikke at de hultlydende klinker eller den ene forhøjer ring i gulvafløbet er medvirkende til at der er trænedbrydning i bundrem. Da der er fugtspærre mellem bundrem og sokkel vurderes det ikke at der er trænedbrydning i bundrem pga. opstigende grundfugt.

Trænedbrydning i bundremmen kan have konsekvenser for de øvrige konstruktioner i facadeopbygningen.

Det vurderes ydermere at der er tale om en sætningsskade på hjørnet af huset mod nordvest. Dette er vurderet ud fra undersøgelserne af faldet på soklen og undersøgelse af revner i fundament og sokkel.

Ud over de åbenlyse skader på huset, grundet sætning i fundamentet, kan sætningsskaden have konsekvenser for de øvrige konstruktioner i huset. Så som skævhed der gør at døre og vinduer binder og evt. ikke kan åbnes.

De bærende konstruktioner svækkes og der er risiko for skade op i taget. Det at sætningen er netop hvor der er badeværelse kan have konsekvenser for de tekniske installationer, brud på, eller trykket vandrør og brud på, eller tryk på kloak.

Det vurderes at der over tid er risiko for større skade og det anbefales derfor at der foretages jordbundsundersøgelse med henblik på at sikre yderligere sætning i fundamentet med en evt. understøbning eller lignende."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

...

4.6

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

4.7

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

...

4.9

Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog ejendommen – et sommerhus fra 1973 – den 15/4 2021. Klagerne anmeldte den 7/8 2024, at bundremmen var rådden på nordsiden, at sommerhuset havde sat sig, at fundamentet var knækket, og at der på grund af revnen i fundamentet var kommet rotter eller mus inde under huset. Selskabet har afvist dækning af råd i bundremmen med henvisning til, at skaden kan tilskrives forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten. Selskabet har afvist dækning af sætning i sokkel, da der er tale om en ældre sætning, som ikke medfører nogen risiko for yderligere skade. Selskabet har videre afvist dækning af klagernes udgifter til juridisk- og teknisk bistand.

Klagerne ønsker udbedring af råd i bundremmen i overensstemmelse med håndværkerens tilbud af 17/6 2025 og af sætning i sokkel samt fald i fundamentet på den nordvestlige del af sommerhuset, herunder omkostninger til geotekniske undersøgelser og stabilisering af som-

merhuset. Derudover ønsker klagerne, at selskabet skal betale rimelige og nødvendige udgifter til juridisk- og teknisk bistand svarende til 12.700 kr.

Klagerne har anført, at bundremmen er nedbrudt af råd, og at forholdene anmærket i tilstandsrapporten ikke er medvirkende til trænedbrydning i bundremmen. Klagerne har anført, at parterne er enige om, at årsagen er utætte fuger. Klagernes bygningssagkyndige har fastslået, at trænedbrydning i bundremmen kan have konsekvenser for de øvrige konstruktioner i facadeopbygningen. Der fremgår ikke skade ved badeværelsets fuger i den gældende tilstandsrapport, hvilket til gengæld fremgår af en tidligere tilstandsrapport fra 1/7 2013. Klagerne har anført, at "når indholdet af den tidligere tilstandsrapport sammenholdes med vurderingen af tegn på gentagende forsøg på udbedring af gummifuge i bilag 16, peger alt på at skade og årsag hertil var gammelt og til stede som en skjult skade før [klagernes] overtagelse", og at "såfremt den bygningssagkyndige havde registreret forhold vedrørende fuger ville det være konkret og præcist beskrevet, så enten er skade nr. 10 og/eller 11 klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor Dansk Boligforsikring skal dække rådskaden, jf. pkt. 4.1 i bilag 3, eller også vedrører rådskaden ikke nogen registreret skade i bilag 2, og Dansk Boligforsikring skal således dække rådskaden i overensstemmelse med den tegnede ejerskifteforsikring uanset om rådskaden ikke vedrører noget allerede angivet i tilstandsrapporten eller var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten".

Klagerne har videre anført, at der er konstateret en revne i sommerhusets sokkel, og at der er foretaget målinger, som viser skævhed på 8 cm på en strækning over 4 m fra midten på sommerhuset og til det nordvestlige hjørne. Der er tale om en skævhed svarende til ca. 2 cm pr. m. Klagerne har anført, at sætningsskaden kan medføre svækkelse af bærende konstruktioner og få betydning for de øvrige konstruktioner i huset, f.eks. taget, tekniske installationer i badeværelset eller brud på vandrør og kloak. Klageren har oplyst, at samtlige vinduer og døre binder, ligesom sommerhusets gulv er skævt. Klagerne har anført, at ingen af parterne har kunne konstatere, at fundamentet er ført til frostfri dybde.

Selskabet har anført, at den konstaterede råd i bundremmen ud for badeværelset skyldes, at der er trængt vand fra badeværelset ud i remmen. Det er anmærket med rødt i tilstandsrapporten, at der er monteret forhøjelsesramme mellem afløbsskål og rist i gulvafløbet, og at der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen. Selskabet har anført, at klagerne på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten har haft anledning til at undersøge tilstødende konstruktioner for fugtskader. Selskabet har anerkendt, at der umiddelbart konstateres utætte elastiske fuger, og at der er trængt vand ud gennem disse. Forholdet anmeldes 3,5 år efter overtagelsen, og det er ikke muligt at fastslå, om der på overtagelsestidspunktet var råd i bundremmen, som kan relateres til de elastiske fuger, da klagerne ikke har vedligeholdt fugerne i deres ejertid, og da klagerne ikke har udbedret de to røde anmærkninger, som begge adværer om, at der kan være fugtskader i underliggende konstruktion.

For så vidt angår soklen har selskabet anført, at der i toppen af fundamentet ses en lodret revne, som løber ned gennem fundamentet, hvorefter den får et mere ujævnt forløb, og at den ujævne revne alene er en pudsrevne og ikke en gennemgående revne. Selskabet har anført, at der måles 10-15 mm fald mod udvendigt hjørne ved badeværelse, at der indvendigt måles ca. 20 mm fald i indvendigt hjørne mod badeværelse, og at der ikke ses tegn på skader indvendigt i boligen som følge af sætningen. Selskabet har anført, at forholdet ikke nedsætter husets brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende ejendomme. I den af klagerne fremlagte rapport oplyses alene om risiko for brud på installationer samt døre og vinduer, der binder osv. Der er imidlertid 4 år efter klagernes overtagelse ikke konstateret skader på huset som følge af sætningen. Selskabet har derfor afvist at indhente en geoteknisk vurdering af jordbundsforholdene.

Det fremgår af punkt 6.3 i tilstandsrapporten af 1/7 2013 (dvs. ca 8 år før klagernes overtagelse) med K3-anmærkning, at "gummifuge i badeværelse mellem gulv og væg er ikke udført pænt og håndværksmæssig korrekt og der ses fugeslip". Det fremgår af noten, at "der er risiko for fugtindtrængen og derved risiko for følgeskader".

Det fremgår af punkt 10 i tilstandsrapporten af 8/3 2021 med rød anmærkning, at "der er monteret forhøjelsesramme mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i badeværelse. Tillige ses gulvniveau hævet i forhold til afløbsskål". Det fremgår videre under afsnittet "risiko", at "udførelsen vurderes ikke at være i overensstemmelse med anvisningen, og det vurderes, at der ved daglig vandbelastning kan opstå indtrængning af vand i gulvkonstruktion, som kan forårsage tæring på rør- og gulvvarmeanlæg samt tilstødende konstruktioner".

Det fremgår af punkt 11 i tilstandsrapporten af 8/3 2021 med rød anmærkning, at "der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bruseniche". Det fremgår videre under afsnittet "risiko", at "forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat vedrørende råd i bundrem af 27/8 2024, at "årsag til anmeldte forhold må tilskrives utætte fuger i badeværelse. Ved besigtigelsen ses litra A. Der måles opfugtning af klinker i område ved brus. I områder ved brus høres der let løse klinker. Her ses ved besigtigelsen af udvendige bygningsdele og bundrem kraftig nedbrudt rem mod badeværelse. Nedbrydning ses i nordøst vendte hjørne, hvor der indvendigt er set utætte fuger. Bundrem måles med kraftig opfugtning, og sokkel måles let opfugtet generelt mod nord og øst. Mod nord vendte facade ses tidligere rørføring for udendørshane. Litra A opført 1973 og ses opført i henhold til normal byggeskik, men med manglende løbende vedligeholdelse af indvendige fuger i badeværelse. Det vurderes at forhold har udviklet sig siden overtagelsen for ca. 3 ½ år siden".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat vedrørende revne i sokkel af 27/8 2024, at "årsag til anmeldte forhold kan ikke med sikkerhed findes, men vurderes og være almindelige bevægelser i og under terræn. Der anvises revnet pudset sokkel mod nord. Denne revne oplyser forsikringstager, at han mener har udviklet sig siden overtagelsen. Ved opstilling af laser ses ca. 2 cm fald fra vest til midt facade mod nord, og fra midt facade ved revne ca. 6-7 cm fald mod nordøstvendte hjørne. Der ses ved kig på facade og oplægning af vaterpas skæve facader ved

vindues huller. Her ses ca. 21 mm fald over 1.2 m. Ved anmeldte område ses der på terræn opstillet rottefælder. Forsikringstager oplyser han ikke har fanget nogen. Ved opgravning af terræn ved anmeldte revne ses underliggende mursten mod sokkel, og herunder ses underliggende støbt sokkel. Dybde på sokkel kendes ikke, men ses ca. 30 cm nede under terræn. Der ses ingen tegn på sætningen skulle være aktiv, da der ikke ses revnet vægge ude og eller inde. Og det vurderes at revne er i sokkel puds og ikke gennemgående. Selve revnen vurderes at have udviklet sig siden overtagelsen ud fra oplysninger ved vores besigtigelse. Revner udvikler sig hvis de ikke bliver udbedret. Litra A opført 1973, og ses opført i henhold til normal byggeskik for perioden. Der er i 2012 udført tilkobling til offentlig kloak. Der kan eventuelt ved og omkring denne rørføring være sket skader ved grus og eller lignende kan være vasket væk, eller direkte skader på kloak hvor grus vaskes ud".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat vedrørende revne i sokkel af 11/3 2025, at "det vurderes dog der er tale om ældre bevægelses revner. Ved besigtigelsen er terræn opgravet 2 steder ved sokkel mod nord. 1 foran badeværelse med rådskadet bundrem og 1 sted foran revnet sokkel mod nord. Der er opgravet 40 cm ned hvor man møder ler lag. Her ses sokkel ved opgravningen af terræn til 40 cm under terræn. Ved revnet sokkel som vurderes og være ved samlingen af blokke, kan tommestok indstikke 120 cm under litra A. Der ses ikke tegn på åbne revne dannelser i sokkel ved opgravning. Pålagte rem ses ikke at være parallelt med forside sokkel. Denne ses trukket ca. 10 mm foran sokkel mod nord vest og ca. lig med sokkel ved opgravet terræn. Det måles fald på beklædning og sokkel ved nord vendte sokkel. Der er ca. 10-15 mm fald mod udvendigt hjørne ved badeværelse. Beklædning fremstår lodrette. Indvendigt ses der ingen tegn på skader i form af revnet vægge mod nord i stue – køkken og bad. Gulv i køkken fremstår med ca. 20 mm fald i indvendigt hjørne mod badeværelse Ved sammenligning med tidligere besigtigelse 23082024, ses der ingen udvikling af besigtiget forhold".

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang fra klagerens bygningssagkyndige af 27/3 2025, at "vurderes det at der er trænedbrydning i bundrem uden for badeværelset, grundet en (måske tidligere) utæt gummifuge. Det vurderes at nedbrydning af bundrem har stået på over en lang

årrække og at bundrem gradvist er blevet nedbrudt. Det vurderes ikke at de hultlydende klinker eller den ene forhøjer ring i gulvafløbet er medvirkende til at der er trænedbrydning i bundrem. Da der er fugtspærre mellem bundrem og sokkel vurderes det ikke at der er trænedbrydning i bundrem pga. opstigende grundfugt. Trænedbrydning i bundremmen kan have konsekvenser for de øvrige konstruktioner i facadeopbygningen. Det vurderes ydermere at der er tale om en sætningsskade på hjørnet af huset mod nordvest. Dette er vurderet ud fra undersøgelserne af faldet på soklen og undersøgelse af revner i fundament og sokkel. Ud over de åbenlyse skader på huset, grundet sætning i fundamentet, kan sætningsskaden have konsekvenser for de øvrige konstruktioner i huset. Så som skævhed der gør at døre og vinduer binder og evt. ikke kan åbnes. De bærende konstruktioner svækkes og der er risiko for skade op i taget. Det at sætningen er netop hvor der er badeværelse kan have konsekvenser for de tekniske installationer, brud på, eller trykket vandør og brud på, eller tryk på kloak. Det vurderes at der over tid er risiko for større skade og det anbefales derfor at der foretages jordbundsundersøgelse med henblik på at sikre yderligere sætning i fundamentet med en evt. understøbning eller lignende".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at "forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker "forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.6, at forsikringen ikke dækker "forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.9, at forsikringen ikke dækker "følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Det forhold, at en bygningsdel ikke er udført efter håndværksmæssig sædvane, fører ikke i sig selv til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Rådskadet bundrem

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke var forhold ved bundremmen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapportens punkt 10 og 11 er gjort bekendt med risikoen for, at der på overtagelsestidspunktet kunne indtræde skade på konstruktionen under badeværelset, som følge af de anmærkede forhold. Nævnet finder, at de anmærkede forhold i tilstandsrapporten har været en i alt fald medvirkende årsag til rådskaden på remmen. Det fremgår af punkt 11 med rød anmærkning, at der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bruseniche, og at der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det ikke med fornøden sikkerhed fremgår af byggeteknisk gennemgang fra klagerens bygningssagkyndige af 27/3 2025, at rådskaden alene skyldes tidligere utæt gummifuge. Det kan heller ikke føre til andet resultat, at det fremgår af tilstandsrapporten fra 2013, at der blev konstateret utætte fuger.

Nævnet har også lagt vægt på, at klagerne ikke har udbedret forholdene anmærket i tilstandsrapporten efter overtagelsen. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker "følgeskader, der

er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået".

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 27/8 2024, at årsag må tilskrives utætte fuger i badeværelse, og at sommerhuset er "opført 1973 og ses opført i henhold til normal byggeskik, men med manglende løbende vedligeholdelse af indvendige fuger i badeværelse. Det vurderes at forhold har udviklet sig siden overtagelsen for ca. 3 ½ år siden".

Soklen

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke var forhold ved soklen, der på overtagestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse, og finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at indhente en jordbundsundersøgelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at revnen i fundamentet og de skævheder, som klagerne først har anmeldt til selskabet ca. 3,5 år efter overtagelsen af ejendommen, ikke er af en karakter, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er påvist mangler ved funderingen, der giver grundlag for at statuere, at der er nærliggende risiko for skade. Nævnet bemærker, at sommerhuset blev opført i 1973, og at sætninger sædvanligvis aftager over tid, hvorfor det har formodningen imod sig, at der skulle udestå større restsætninger.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 27/8 2024, at der ikke ses tegn på en aktiv sætningsskade, at revnen ikke er gennemgående, og at der ikke ses revnet vægge ude og eller inde. Det fremgår videre af selskabets besigtigelsesnotat af 11/3 2025, at der ved sammenligning med tidligere besigtigelse ikke ses udvikling af forholdet.

Ankenævnet for Forsikring

25.

104282

Den af klagerne fremlagte byggeteknisk gennemgang fra klagernes bygningsagkyndige af 27/3 2025, og det, som klagerne i øvrigt har anført – herunder at fundamentet ikke er ført til frostfri dybde – kan ikke føre til andet resultat.

Udgifter til juridisk- og teknisk bistand

Henset til sagens karakter og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagernes udgift til juridisk- og teknisk bistand.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.



Peter Thønnings