

Ankenævnet for Forsikring

Den 19. august 2026 blev i sag nr. 104475:

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 ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1969 og er overtaget af klageren den 3/1 2022. Tilstandsrapport af 27/4 2021 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"

BEBOELSE - Stueplan - Generelt for stueetagen				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10	 [GRÅ]	Gulve er ikke helt vandrette.	Der kunne i det konkrete tilfælde ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader	-

...

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13	 [GRÅ]	Der er enkelte gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag ved håndvasken.	Forholdet er konstateret uden for det vandbelastede område og der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.	-

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

104475

SÆLGEROPLYSNINGER

...

INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE		SVAR
6.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge?	Nej
6.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge?	Ja
Vi vil gerne vide: - Hvor der har været fugtproblemer - Hvornår der har været fugtproblemer - Er der stadig fugtproblemer - Er fugtproblemerne udbedret		i væg mellem Bad/bryggers, ved bruseniche, skaden er opdaget i 2019 og udbedret med nye væge, affugter mv af forsikring/ [REDACTED] VVS

...

FUNDAMENTER/SOKLER		SVAR
7.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler?	Nej
7.2	Har du kendskab til, at huset er efterfunderet, understøbt eller piloteret efter opførelsen?	Ja
Vi vil gerne vide: - Hvor der er efterfunderet - Hvornår der er efterfunderet		under hus, det er sket tilbage i 70'erne, kort efter huset er bygget, der har ikke senere været sætningsskader eller revner i væg / sokkel
7.3	Har du kendskab til, at der er udarbejdet geoteknisk rapport?	Ja
Hvem har udarbejdet den?		tidligere ejer har oplyst den er lavet ved pilotering

...

13.3	Har du kendskab til, at der er eller har været rørska-der (utætte rør) i gulve eller vægge?	Ja
Vi vil gerne vide: - I hvilke rum er rørene placeret og hvor i rummet - Er skaden udbedret og hvornår - Er skaden udbedret som selvbyg		aflød i bruseniche i badeværelse, der forsagede fugt i gulv og væg, skaden er opdaget i 2019 og udbedret med nye rør, affugter mv af forsikring/ [REDACTED] VVS

"

Klagerens advokat har i brev af 8/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af klagerne skal jeg herved indbringe en klage over Gjensidige Forsikrings manglende tilsagn til dækning, sagen udspringer af selskabets afvisning af at dække væsentlige sætningsskader på klagernes ejendom under en standard 5-årig ejerskifteforsikring.

På vegne af klager nedlægges der påstand om, at Gjensidige skal anerkende dækning af de anmeldte sætningsskader i henhold til policens § 15 og § 18.3, samt forestå dækning af nødvendige udbedringsudgifter til terrændæk og følgeskader.

1. Faktisk baggrund

Ejendommen på ... blev overtaget af klagerne den 3. januar 2022 i henhold til købsaftale af 1. september 2021, der vedlægges som sagen **bilag 1**. I forbindelse med klagerens erhvervelse af ejendommen tegnede de en standard 5-årig ejerskifteforsikring tegnet hos Gjensidige i kraft, tilbuddet der blev accepteret vedlægges som sagens **bilag 2**.

I foråret 2024 erfarede klager at der var sætningsskader på ejendommen og anmeldte straks efter opdagelsen skaden til forsikringsselskabet den 18. april 2024.

Skaderne bestod i omfattende sætninger i terrændæk med deraf følgende skæve gulve samt revner mellem vægge, lofter og gulve. Skaderne blev dokumenteret gennem rapport fra [klagerens byggerådgiver] og efterfølgende suppleret med undersøgelser foretaget af [geoteknisk rådgivningsfirma] og rådg. ingeniør [selskabets ingeniør].

2. Skadens karakter, Gjensidiges adfærd og klagerens forventninger

Gjensidige iværksatte i forbindelse med anmeldelsen omfattende undersøgelser: der blev indhentet geoteknisk rapport, rådgivende ingeniørnotat og entreprenørtilbud på udbedring. Dette skabte hos klagerne en berettiget forventning om, at forholdet var dækningsberettiget.

De tekniske undersøgelser har blandet andet fastslået følgende:

- **Geoteknisk baggrund:** [Geoteknisk rådgivningsfirma] konstaterede i rapport af 20. juni 2024, at ejendommen hviler på dybtliggende sætningsgivende jordlag af tørv og gytje i 3-4 meters dybde.
- **Tidligere foranstaltninger:** Fundamenterne blev allerede i 1972 efterfunderet pga. problemer med jordbundens bæreevne, men terrændækket blev aldrig stabiliseret.
- **Aktuelle skader:** [Klagerens byggerådgiver] dokumenterede, at gulve allerede 2-3 år før klagerens overtagelse var sunket langt mere end normalt, og at tilstandsrapporten i den forbindelse var klart misvisende.
- **Ingeniørvurdering:** [Selskabets ingeniør] vurderede i notat af 21. august 2024, at sætningerne fortsat er aktive, og at terrændækket bør udskiftes til et selvbærende dæk. Han konstaterede, at regnperioder accelererede problemet, men årsagen var de underliggende jordbundsforhold.
- **Følgeskader:** Revner i badeværelsesfuger har ført til risiko for vandindtrængning. Dette forstærkes af, at der allerede i 2019 under sælgers ejertid blev registreret en vandskade i badeværelset, hvilket understøtter, at undergrunden havde givet problemer længe før klagerens overtagelse.

Konklusionen er, at skaderne – eller i det mindste en nærliggende risiko herfor – forelå ved overtagelsen, de omtalte rapporter vedlægges som sagens **bilag 3 og 4**.

På trods heraf afviste Gjensidige ved brev af 31. oktober 2024 dækning, korrespondance mellem klagerne og selskabets vedlægges som **bilag 5**, hvoraf såvel afslaget som rekvisition af et reparations tilbud fremgår.

Under sagens forløb har forsikringsselskabet skiftet begrundelser: først påstod selskabet af skaden ikke skabte en brugsværdiforringelse, dernæst at skaden skyldes usædvanlig nedbør, og endeligt fejlagtige henvisninger til klagernes udtalelser. Denne inkonsekvens underbygger, at afslaget er en efterrationalisering uden saglig basis.

Efter modtagelse af afslaget klagede klager til selskabets klageenhed som meddelte endeligt afslag den 29.09.2025, der vedlægges som **bilag 6**.

Ejerskifteforsikringens afvisning hviler på en antagelse om, at sætningsskaderne først skulle være opstået efter overtagelsen som følge af usædvanligt store regnmængder, og at der derfor ikke forelå en nærliggende risiko på handelstidspunktet. Denne begrundelse er efter klagernes opfattelse uholdbar.

De tekniske undersøgelser – både den geotekniske rapport fra [geoteknisk rådgivningsfirma] og ingeniørnotatet fra [selskabets ingeniør] – dokumenterer entydigt, at de sætningsgivende jordbundsforhold har været til stede gennem hele ejendommens levetid, og at de allerede havde manifesteret sig i væsentlige sætningsskader før overtagelsen. Tilstandsrapporten beskrev alene 'skæve gulve', men undlod at afdække den reelle risiko, hvilket må karakteriseres som en klart forkert beskrivelse i policens § 19's forstand.

Det må endvidere fremhæves, at Gjensidige selv iværksatte en proces, hvor entreprenør og håndværkere blev bedt om at afgive konkrete tilbud på udbedring. Når et forsikringsselskab på denne måde foranlediger, at der indhentes overslag, skabes der en berettiget forventning om, at selskabet anerkender dækningspligten. At selskabet efterfølgende ændrede kurs og afviste dækning, taler for, at afslaget ikke beror på en objektiv vurdering af policens dækningsomfang, men snarere på et ønske om at unddrage sig de betydelige udbedringsomkostninger.

3. Juridiske anbringender

Efter policens § 15 dækker forsikringen skjulte fejl og skader, der var til stede ved overtagelsen. Efter § 18.3 dækker forsikringen også forhold, der indebærer en nærliggende risiko for skade. De dokumenterede sætningsgivende jordbundsforhold opfylder begge kriterier og skaden er således allerede af denne grund dækningsberettiget.

I denne sammenhæng er det væsentligt at bemærke, at tilstandsrapporten, der vedlægges som sagens **bilag 7** alene nævnte at ejendommens gulve var skæve. Den afdækkede imidlertid ikke, at der var tale om omfattende sætningsproblemer. Policens § 19 fastslår, at forhold nævnt i rapporten ikke er dækket, *medmindre de er klart forkert beskrevet*. Her er forholdene netop klart forkert beskrevet: markante sætninger og revner blev reduceret til ubetydelige bemærkninger om gulvets skævhed.

Hertil kommer, at ejendommens brugbarhed er væsentligt nedsat. Skæve gulve og revner påvirker boligens funktionalitet, herunder f.eks. at dørene binder, at ejendommen generelt er udsat for en nærliggende risiko for at synke yderligere og en øget risiko for vandindtrængning. Der foreligger således en nævneværdig nedsættelse af værdien og brugbarheden i overensstemmelse med policens skadesbegreb.

Efter forsikringsaftalelovens § 1 skal vilkår fortolkes til gunst for forbrugeren i tvivlstilfælde. Efter § 4 gælder en loyalitetspligt, hvorefter selskabet skal varetage kundens interesser loyalt. Når

Gjensidige selv iværksatte undersøgelser og rekvirerede tilbud, men senere nægtede dækning, er dette i strid med loyalitetsprincippet og med klagerens berettigede forventning.

Forsikringsselskabets skiftende og modstridende begrundelser viser, at afslaget ikke er sagligt funderet. En sådan usikker og inkonsekvent argumentation må komme forsikringstageren til gode.

Skaderne har således de facto væsentligt forringet ejendommens brugs- og salgsværdi.

4. Sammenfatning

- Ejendommen hviler på sætningsgivende jordlag, en tilstand til stede ved overtagelsen.
- Tilstandsrapporten var klart misvisende.
- Skaderne udgør en væsentlig brugsværdiforringelse.
- Forsikringens egne handlinger skabte en berettiget forventning om dækning.
- Afvisningen er baseret på skiftende og usaglige begrundelser.

Klagerne har dermed krav på dækning af sætningsskaderne efter ejerskifteforsikringen.

5. Påstand

Klagerne gør gældende, at Ankenævnet for Forsikring bør pålægge Gjensidige Forsikring at anerkende dækning af de anmeldte sætningsskader i henhold til ejerskifteforsikringen, herunder udgifter til udbedring af terrændæk og nødvendige følgearbejder."

I brev af 10/1 2026 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Indledning

Denne sag angår hvorvidt sætninger i ejendommens terrændæk er udtryk for dækningsberettigede skade under ejerskifteforsikringen. Klagers advokat gør bl.a. gældende, at geoteknisk og ingeniørmæssige undersøgelser dokumenterer, at ejendommen hviler på sætningsgivende jordlag (tørv og gytje), som har været til stede hele ejendommens levetid, og har medført dækningsberettigede skade.

Det er vores opfattelse, at sætninger fra terrændækket er forårsaget af ekstraordinær nedbør efter klagers overtagelse. Da hverken årsag eller forholdet ikke var til stede eller udgjorde nærliggende risiko ved overtagelsen, er ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke opfyldt.

Sagsbeskrivelse

Pr. 3. januar 2022 tegner klager ejerskifteforsikring med en 5-årig basisdækning på vilkår 2535005 (bilag A og B). Forsikringen tegnes på baggrund af tilstandsrapport af 27. april 2021 med revision den 28. april 2021 (bilagt 7).

Den 22. maj 2024, mere end to år efter overtagelsen, anmelder klager revnedannelser i og omkring indervægge samt skævheder i gulve for badeværelse med tilstødende væg til bryggers og værelse, jf. byggeteknisk rapport fra klages rådgiver (bilag 4). Vi foretager besigtigelse ved netværkshåndværker, taksator og ekstern ingeniørrådgiver. Der udføres boreprøve i bryggers.

Efter besigtigelse mm. konkluderer vi, at årsagen til sætningerne er den ekstraordinære mængde nedbør i forsikringstagerens ejertid (2023/2024), som har medført sammenbrænding af organisk materiale i jorden. Vores vurdering understøttes af det faktum, at terrændækket har fungeret

uden skader i over 50 år. Vi afviser herefter at det anmeldte, da forholdet er opstået efter overtagelsen og dermed ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb, som kræver, at forholdet var til stede eller udgjorde nærliggende risiko ved overtagelsen.

Klageansvarlige enhed finder ikke grundlag for at ændre skadeafdelingens afgørelse i svar af 20. september 2025 (bilag 6). Vi henviser i det hele til svar fra Klageansvarlige enhed, herunder også for et mere detaljeret sagsforløb.

Vores begrundelse for afgørelsen

Indledningsvist skal vi anføre, at det er forsikringstageren, som skal dokumentere eller sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade, jf. almindelig forsikringsretlige principper samt også forsikringsbetingelsernes punkt 3.3.

Om bygningens fundering

Klagers ejendom er opført i 1969 på baggrund af byggetilladelse af 9. september 1969 meddelt på grundlag af Byggelov for Købstæderne og Landet af 10. juli 1960 med bygningsregulativ (bilag C, uddrag af byggesag). Som sagen forligger oplyst er ejendommen opført i overensstemmelse med byggetilladelsen, som er meddelt på baggrund af projektbeskrivelsen.

Der foreligger ikke oplysninger i byggesagen, som i sig selv begrunder, at der forud for byggetilladelsen burde være udført jordbundsundersøgelser.

Fra klager forstår vi, at bygningsejer i 1972 foranlediger en boreprøve udført (bilag D). Prøver viser sætningsgivende jordlag, hvorefter der udføres forstærkning/efterfunder af fundament, men ikke terrændæk.

I overensstemmelse med praksis antager vi, at der sammen med boreprøven ligeledes er udført geoteknisk notat, ligesom der må være udført projektering i forbindelse med selve efterfunderingen.

Fra klagers advokat har vi modtaget byggesags oplysninger, men synes heller ikke at være tilført oplysninger om jordbundsundersøgelsen/-vurdering eller projektering. Baggrunden for den udførte efterfunder der derfor ikke oplyst.

Samlet må vi derfor konstatere, at der ikke er grundlag for at antage, at funderinger er fejludført, hverken i forhold til den oprindelige fundering med terrændæk i 1969 eller for den efterfølgende efterfundering af fundament i 1972.

I den forbindelse skal vi bemærke, at efterfundering af bygningsfundamenter ikke i sig selv fordrer, at der tillige skal ske efterfundering af terrændæk. Der er tale om to selvstændige bygningsdele med selvstændig og forskellig funktion. I modsætning til fundamentet starter terrændæk ved jordoverfladen og slutter ved overkanten af 'betongulv'.

Bygningens terrændæk er udført med et kapillarbrydende lag af søsten, som betragtes som et solidt, stabilt og bæredygtigt grundlag for et terrændæk.

For god ordens skyld skal vi anføre, at fejlfindinger eller anden fejludførelse ikke i sig selv er udtryk for dækningsberettigende skade, forholdet skal derimod have manifesteret sig i dækningsberettigende skade, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere.

Der er således ikke forhold i sagen, som fastslår eller på anden måde er udtryk for, at terrændækket er fejlagtigt udført eller fejlagtigt ikke er stabiliseret i forbindelse med efterfunderingen.

I relation til ejerskifteforsikringen er det herefter et spørgsmål om der på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen var aktuell skade eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15 og 18.3.

Ad klagers rådgivers rapport (bilag 4 samt bilag E dublet i farver, [klagerens byggerådgiver])

Klagers rådgiver angiver, at der visuelt er afdækket:

- Revner og åbninger i skillerumsvægge mod loft.
- Gulve med sætning: målt 0,5-1,5 cm i badeværelse/bryggers og 2-5 cm i tilstødende værelser/gang.
- Store spalter mellem gulvbelægning og fodlister (foto fra salgsopstilling viser 2-3 cm spalte, bilag F).
- Fuger i badeværelse udskiftet én gang, men revnet igen.

Klagers rådgiver vurderer at forholdet skyldes, at terrændæk er opført på sætningstruende underlag (tørv, gytje, skalstumper, silt), og at terrændækket kapillarbrydende lag muligt er udført med slagge eller grus.

Det vurderes, at der allerede inden overtagelsen var større sætninger i gulvene, og at tilstandsrapportens angivelse af mindre skævheder (anmærkning 10) er udtryk for 'klart forkert beskrevet'. Skævhederne anses for langt større end normalt og påvirker boligens anvendelighed. Det angives, at der fortsat er aktivitet i sætningen, og der er risiko for følgeskader (fx vandindtrængning).

Vores bemærkninger: Overordnet kan vi konstatere, at klagers rådgiver afgiver skævhed på gulv i badeværelse og mindre revne i skillevej mod bryggers og værelse. For værelse nævnes spalte på 2-3 cm mellem gulv og fodliste, godtgjort ved billede fra salgsopstilling (bilag F, side 2, soveværelse). Spalten synes ikke faktisk undersøgt af klages rådgiver og er heller ikke gengivet ved billede eller på anden måde i rapporten.

Uanset årsag, må vi for de angivne skævheder svarende til samlet 0,5-1,5 cm på gulvlængden i badeværelse og bryggers anføre, at disse ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. I praksis måles skævhed over løbende meter, hvor skævhedens konkrete størrelse og placering har betydning.

På samme måde kan vi konstatere, at skævhed på 2 cm i det tilstødende værelse (målt på samlet længde), heller ikke opfylder skadebegrebet krav om skævhed pr. meter. Tilsvarende for skævhed på gulv i fordelingsgang som er udmålt til samlet 5 cm, som svarer til en skævhed på 0,91 cm på meter, hvilket heller ikke opfylder skadebegrebet.

Der er ikke udført undersøgelse, som kan understøtte eller godtgøre klagers rådgivers antagelse om, at der fortsat pågår aktive sætninger.

Klagers rådgivers rapport giver heller ikke grundlag for at statuere, at der er forhold, som skulle være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Endelig er der ved senere boreprøve konstateret, at det kapillarbrydende lag er udført med søsten, og ikke slagger.

Ad vores ingeniørrådgivers rapport (bilag 3, [selskabets ingeniør])

Rådgiver afdækker stor revne langs fodpaneler i fire værelser (svarende til tre værelse og brygers) og ved badeværelse samt at dør til badeværelse gaber ca. 1 cm.

Klager oplyser ved besigtigelsen, at revnerne er kommet inden for det sidste år.

Der er udført boreprøve, som viser, at terrændækket er støbt på lag af søsten.

På baggrund af det samlede billede sammenholdt med bygningens historik, herunder klagers oplysning om de nyopståede revner inden for de sidste år konkluderer ingeniørrådgiver, at årsagen til nye sætninger er den meget regn det sidste års tid (forud for anmeldelsen i april 2024), som har medført sammenbrænding af organisk materiale i jorden, som dermed er sunket.

Det anføres, at sætningerne antagelig vil fortsætte, hvorfor terrændækket bør skiftes til et selv bærende dæk.

Vores bemærkninger: Notatet fastslår, at de konstaterede skævheder/sætninger er nye og skyldes ekstraordinære nedbørsmængder efter overtagelsen. Der er ikke dokumentation for, at skaderne var til stede ved overtagelsen.

Samlet konklusion

På baggrund af de to foreliggende notater og øvrige oplysninger må vi konstatere, at de anmeldte forhold i bygningen i form af revner langs fodpaneler, gab ved dør og de nylige skævheder/sætninger i badeværelsesgulv ikke var til stede ved overtagelsen den 3. januar 2022, men er opstået som følge af ekstraordinære klimatiske forhold i 2023-2024.

Vores vurdering støttes klagers oplysning om, at forholdene (revner/skævheder) er opstået inden for et år fra anmeldelsen sammenholdt med ingeniørrådgivers konstatering af, at der er tale om nye revner.

Boreprøve viser, at terrændækket er udført på lag af søsten, hvilket giver både et stabilt og bæredygtigt grundlag for et terrændæk. Der er ikke dokumentation for, at underlaget ved opførelsen skulle være udført sætningstruende.

Disse forhold understøtter, at den sandsynlige årsag til de nye sætninger er de historiske meget store nedbørsmængde i 2023-2024, som har medført komprimering af det organiske materiale i jorden. Dette er en udefrakommende påvirkning, som er indtrådt i klagers ejertid, og således før policens ikrafttræden.

Vi henviser i den forbindelse til svar fra Klageansvarlige enhed, hvor det angives:

'Nedbørsmængderne har siden 1969 ændret sig væsentligt i en negativ retning og er kun blevet værre og mere ekstreme med tiden. Dette understøttes af, at 2023 og 2024 var de vådeste år i

Danmark, siden man begyndte at måle dette i 1874, jf. artikel ved DMI [link, vedlagt som bilag G]. Særligt januar 2024 var med ekstremt store nedbørsmængder, hvilket resulterede i fire gange flere skader forvoldt af skybrud, jf. artikel ved F&P [link, vedlagt som bilag H].'

Ligesom vi skal gentage, at 'Der har været mange 'almindelige' skybrud i årene fra opførelse af bygningen til din klients overtagelse i 2022, uden at der er sket nævneværdige sætninger på bygningen. Derfor mener vi også, at bygningen har kunnet tjene sin funktion – til trods for fun-deringsforholdene – under 'almindeligt' hårdt vejr og de vejrmæssige forudsætninger, som lig-ger til grund for bygningsreglementet.'

Vi fastholder, at de konstaterede skader er opstået efter overtagelsen som følge af ekstraordinære nedbørsmængder i 2023-2024. Det anmeldte falder derfor uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15 og 18.3. Ligesom der heller ikke er grundlag for fastslå, at der skulle være dækningsberettigende skadeforhold, som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra 1.

Vi vil i det følgende kort kommentere advokatens klagepunkt 2, hvor det anføres, at vi har indhentet geoteknisk rapport samt entreprenør tilbud på udbedring, hvilket har skabt en berettiget forventning om dækningsberettigende skade.

Vi har ikke indhentet geoteknisk rapport, derimod har netværkshåndværker foranledige udført boreprøve i bryggers, som afdækker terrændækkets opbygning, men også verificere den geotekniske boreprøve fra 1972 (bilag D).

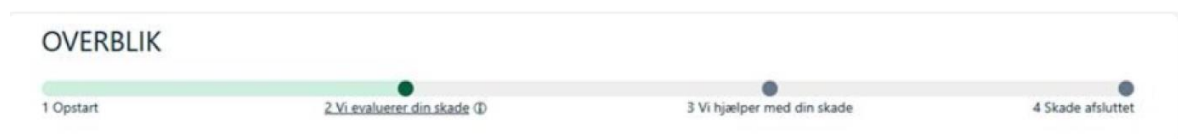
Det anføres ligeledes, at der er indhentet et formelt tilbud på udbedring, hvilket har skabt en berettiget forventning om dækningsberettigende forhold.

Derimod er der som led i den almindelige behandling af en skadesag af denne karakter indhentet til tilbud med henblik på afsættelse af den regnskabsmæssige reserveafsættelse for skadesagen.

Det er korrekt, at indhentelsen er angivet i sagshistorikken (bilag 5, side 4), men blot som en interne sagsaktivitet. Der er således ikke tilgået klagen nogen form for information om dette.

Sagshistorikken indeholder i øvrigt et sagsoverblik til kunden, som angiver hvilken fase sagen aktuell befinder sig, jf. nedenfor.

På tidspunktet/i tidsperioden for reserveafsættelsen var sagen i fasen 'Opstart – Vi evaluerer din skaden og ikke i fasen 'Vi hjælper med din skade':



Vi har således ikke på tidspunkt for indhentelse af reservebeløb (eller senere) meddelt klager, at der var tale om en dækningsberettigende skade eller på anden måde, at vi var i færd med at indhente tilbud på udbedring.

Der er derimod tale om en oplysning om sagsstatus, som klager klager/klagers advokat overfortolket.

Vi må afvise, at det anførte er egnet til at skabe en berettiget forventning om, at der er tale om en dækningsberettigende forhold, ligesom vi på ingen måde har optrådt illoyalt overfor klager.

Vi bemærker, at et faktisk udbedringstilbud kræver en forudgående projektering."

Klagerens advokat har i brev af 9/2 2026 til nævnet bl.a. bemærket:

"Påstand: Gjensidige Forsikring skal anerkende, at de anmeldte sætningsskader er dækningsberettigede i henhold til ejerskifteforsikringens betingelser (§ 15 og § 18.3), og dermed dække de nødvendige udgifter til udbedring af ejendommens terrændæk samt tilhørende følgeskader.

Det skal indledningsvist bemærke, at sagens faktuelle oplysninger som redegjort for i den indgivne klage fastholdes i sin helhed og der henvises derfor i sin helhed til klagen af 27. november 2025.

Sagens faktiske omstændigheder

Gjensidige igangsatte i forlængelse af skadesanmeldelsen omfattende undersøgelser af skadernes omfang og årsag. Selskabet lod bl.a. udføre geotekniske undersøgelser (boreprøver) ved en ekstern specialist, indhentede et rådgivende ingeniørnotat, samt indhentede via en entreprenør et tilbud på udbedring af skaderne. Denne grundige sagsbehandling gav klagerne en berettiget forventning om, at forholdet var dækningsberettiget under forsikringen.

Ifølge [geoteknisk rådgivningsfirma] rapport af 20. juni 2024 hviler ejendommen på dybtliggende, sætningsgivende jordlag bestående af tørv og gytje i ca. 3-4 meters dybde. Jordbunden under huset er altså af en sådan beskaffenhed, at den over tid vil give anledning til sætninger.

Allerede kort efter husets opførelse blev der konstateret problemer med jordbundens bæreevne. I 1972 fik den daværende ejer foretaget en boreprøve, som påviste de sætningsgivende jordlag (bilag D, boreprøveprofil 1972). Herefter blev husets fundament forstærket/efterfunderet i 1972 for at afhjælpe sætninger i fundamentet. Terrændækket (betongulvene) blev imidlertid ikke stabiliseret eller efterfundamenteret i den forbindelse. Med andre ord forblev en latent risiko i konstruktionen, idet gulvkonstruktionen stadig hvilte direkte på den dårlige undergrund uden ekstra sikring.

[Klagerens byggerådgivers] rapport dokumenterer, at gulvene allerede 2-3 år før klagerens overtagelse var sunket væsentligt mere end normalt. Med andre ord begyndte terrændækket at sætte sig markant senest omkring 2019. Tilstandsrapportens bemærkning om '*skæve gulve*' viste sig i den forbindelse at være klart misvisende, idet den bagvedliggende alvorlige skade ikke blev afdækket eller tillagt rette betydning.

Rådgivende ingeniør [selskabets ingeniør] konkluderede i sit notat af 21. august 2024, at sætningerne fortsat er aktive, og at husets terrændæk bør udskiftes til et selv bærende dæk (for at afkoble gulvkonstruktionen fra den bløde undergrund). [Selskabets ingeniør] konstaterede, at perioder med kraftig nedbør har accelereret problemet, men at hovedårsagen til sætningerne er de underliggende jordbundsforhold – altså den svage tørv/gytje i undergrunden. De ekstreme vejrforhold

fungerede med andre ord som en udløsende faktor for en skade, hvis grundlæggende årsag allerede lå i jordbundens beskaffenhed.

Sætningerne har medført revner i bl.a. badeværelsesfuger, hvilket giver risiko for vandindtrængning. Som nævnt blev der allerede i 2019 konstateret en vandlækage i badeværelset, hvilket indikerer, at undergrundsproblemerne allerede dengang påvirkede bygningen. Derudover opleves gener i form af skæve gulve og bygningsforskydninger, som får døre til at binde mv.

Ovenstående undersøgelser dokumenterer entydigt, at de pågældende sætningsskader – eller i hvert fald en nærliggende risiko herfor – forelå ved klagerens overtagelse af ejendommen den 3. januar 2022. Ejendommen led under et skjult, men alvorligt forhold i form af en sætningsgivende undergrund og ustabil terrændækkonstruktion, hvilket allerede inden overtagelsen havde medført begyndende skader (skæve gulve, revner) og med sikkerhed ville medføre yderligere skadeudvikling.

Ejerskifteforsikringen tegnet hos Gjensidige har til formål at dække skjulte fejl og skader ved ejendommen, der var til stede på overtagelsestidspunktet, samt forhold som indebærer en nærliggende risiko for skade (jf. policens § 15 og § 18.3). Nedenfor opridses de væsentligste grunde til, at de konstaterede sætningsskader er omfattet af forsikringens dækning:

- **Væsentlige skader, der påvirker ejendommens værdi og brug:** Der er tale om omfattende sætningsskader, som klart overstiger bagatelgrænsen. Skaderne har *væsentligt* forringet ejendommens brugsværdi og handelsværdi – gulve hælder markant, revner skæmmer og svækker bygningsdelene, og almindelig brug af boligen besværliggøres (døre binder m.v.). Ejerskifteforsikringens dækningsområde omfatter skader, der i ikke uvæsentlig grad nedsætter værdien eller brugen af ejendommen, og dette kriterium er utvivlsomt opfyldt i nærværende sag.
- **Skjult fejl – ikke synlig eller kendt ved købet:** Sætningerne og deres alvorlige karakter var ikke kendt af eller synlige for klagerne ved købstidspunktet. De symptomer, der kunne observeres (små skævheder), fremgik kun i meget begrænset omfang af tilstandsrapporten og blev af sælger ikke oplyst. Klagerne havde således ingen mulighed for at indse, at der forelå et alvorligt problem med husets konstruktion. Der er dermed tale om en *skjult* skade/mangel, som først kom fuldt til syne efter overtagelsen, men som allerede var latent til stede på overtagelsesdagen.
- **Misvisende tilstandsrapport (fejlbeskrivelse):** Ejerskifteforsikringen dækker som udgangspunkt ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten – medmindre disse forhold er klart forkert beskrevet (jævnfør policens § 19, stk. 1). I dette tilfælde blev de alvorlige sætningsskader slet ikke korrekt eller fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten. Rapporten nævnte kun kort, at gulvene var 'skæve', og gav ingen antydning af, at der var tale om et strukturelt sætningsproblem med risiko for fortsatte bevægelser og skader. Dette står i kontrast til oplysningerne i ejendommens byggesager der fremlægges som sagens bilag 8, der dokumenterer, at ejendommen allerede i 1972 måtte efterfunderes grundet konstaterede problemer med den sætningsgivende undergrund. Denne beskrivelse var klart utilstrækkelig og misvisende i forhold til realiteten: betydelige og aktive sætningsskader blev reduceret til en banal bemærkning om skævhed. Derfor finder undtagelsen i § 19 anvendelse – forholdet var så fejlbeskrevet, at forsikringen ikke kan afvise dækning med henvisning til, at det var 'kendt' via tilstandsrapporten. Tværtimod skal det behandles som en dækningsberettigende skjult skade.

- **Undergrundsproblemet forelå ved købet (vejrlig alene forklarer ikke skaden):** Gjensidige har anført, at de ekstraordinære nedbørsmængder i 2023-2024 skulle være årsagen til sætningerne, og at skaden dermed ikke var til stede eller forudsigelig ved overtagelsen. Det bestrides, at vejrliget kan anses som eneste eller primære årsag. De tekniske undersøgelser påviser, at årsagen til sætningerne er de dårlige jordbundsforhold (tørv/gytje), som hele tiden har været under ejendommen. Kraftig nedbør kan have accelereret sætningerne, men kun fordi undergrunden var sætningsgivende. Der havde i øvrigt været adskillige kraftige regnperioder og skybrud i årene før 2022, uden at huset kollapsede – men gulvene var allerede da begyndt at sætte sig gradvist. Dette viser, at problemet langsomt udviklede sig over tid på grund af undergrunden, ikke som en pludselig opstået ny skade efter købet. Selv hvis vejret i 2023/24 var en udløsende faktor for den akutte forværring, ændrer det ikke ved, at ejendommen ved overtagelsen var bygget på en usikker grund (bogstaveligt talt). Den nærliggende risiko for skade var dermed til stede ved købet – faktisk materialiserede den sig i form af begyndende sætninger allerede før og omkring købstidspunktet. Forsikringens dækningsbetingelse om, at skaden eller risikoen herfor skal foreligge ved overtagelsen, er således opfyldt.

Tekniske vurderinger og byggefaglige forhold underbygger kravet: Klagernes påstand støttes af omfattende teknisk materiale. Den geotekniske rapport fra [geoteknisk rådgivningsfirma] dokumenterer de problematiske jordbundsforhold (tørv/gytje) under huset. Ingeniørnotatet fra [selskabets ingeniør] bekræfter, at skaden er aktiv og forårsaget af undergrunden, idet regn kun har fungeret som trigger. Byggesagsoplysninger fra ejendommens opførelse viser, at huset blev opført i 1969 i overensstemmelse med byggetilladelsen uden usædvanlige forbehold. Allerede få år senere (1972) måtte der dog gribes ind med efterfundering, hvilket i sig selv er evidens for, at der fra starten var et problem med sætningsgivende jord. At man dengang valgte ikke at gøre noget ved gulvkonstruktionen, betød at risikoen for sætninger i gulvene forblev latent. Intet tyder på, at hverken myndigheder eller daværende ejer var fuldt bevidste om omfanget af jordbundsproblemet – det var således et skjult forhold, som gradvist gav sig til udtryk.

Alle disse tekniske og historiske oplysninger tegner et entydigt billede: Ejendommen havde en indbygget, skjult mangel i form af utilstrækkelige funderingsforanstaltninger ift. den bløde undergrund, hvilket nu har resulteret i omfattende skader. Der er derfor et solidt faktuel grundlag for, at skaden er dækningsberettigende som en skjult fejl/skade der forelå ved købet (jf. policens § 15 og § 18.3).

Som sagens **bilag 8** fremlægges ejendommens byggeoplysninger.

Gjensidige Forsikring har som nævnt afvist dækning med forskellige begrundelser under sagens forløb. Nedenfor gennemgås disse anbringender, og klagernes kommentarer hertil fremføres:

- **Påstand om at skaden først opstod efter overtagelsen pga. ekstreme regnmængder:** Selskabet gør gældende, at sætningsskaderne er forårsaget af 'ekstraordinær nedbør efter klagers overtagelse', hvorfor hverken årsag eller skadesforhold skulle have været til stede ved overtagelsen. Denne argumentation bestrides. Som dokumenteret ovenfor var de underliggende sætningsforhold til stede hele ejendommens levetid – huset hviler på et fundament af organisk jord, der uundgåeligt sætter sig over tid. Det er korrekt, at 2023 og 2024 bød på usædvanligt meget regn. Men dette ændrer ikke ved det faktum, at risikoen altid har været der; i realiteten indtraf skaden gradvist længe før disse vejrhændelser. Uden det sætningsgivende tørvlag un-

der huset ville selv store regnmængder ikke have medført disse skader. Skaden udspringer af et forhold, der var latent ved købet, og forsøg på at omdefinere den til en 'nyopstået' skade strider mod sagens objektive oplysninger.

- **Påstand om at bygningen ' fungerede i 50 år uden problemer':** Gjensidige anfører, at terrændækket har 'fungeret uden skader i over 50 år' og først nu er problemerne opstået. Denne fremstilling bestrides som misvisende. For det første er det faktisk forkert, at der ingen problemer var i 50 år – allerede efter ~3 års brug (i 1972) måtte fundamentet forstærkes pga. sætninger. Dette indikerer, at bygningen ikke fungerede problemfrit i et halvt århundrede, men derimod udviste alvorlige problemer kort efter opførelsen. For det andet er det korrekt, at selve gulvkonstruktionen tilsyneladende ikke blev akut skadet før nyere tid, men det skyldes formentlig, at efterfunderingen af fundamentet i 1972 stabiliserede huset midlertidigt. Undergrunden forblev dog den samme, og terrændækket begyndte da også at sætte sig gradvist. Bygningen har altså ikke været uberørt af sætningerne frem til nutiden – der har været en snigende udvikling, som først for alvor er blevet synlig nu. At skaden først manifesterer sig fuldt ud efter mange år ændrer ikke ved, at årsagen hele tiden har været til stede. Argumentet om '50 år uden skade' kan derfor ikke tillægges vægt; det understøttes ikke af byggesagens historik og de faktiske iagttagelser.
- **Ingen konstruktionsfejl – irrelevans for dækningsspørgsmålet:** Gjensidige gør gældende, at der ikke er grundlag for at antage fejl ved funderingen, hverken ved den oprindelige grundfundering i 1969 eller ved efterfunderingen i 1972. Selskabet anfører også, at manglende efterfundering af terrændækket i 1972 ikke i sig selv er en fejl, da fundament og terrændæk er to separate bygningsdele. Hertil bemærkes: Det er for så vidt muligt rigtigt, at der ikke foreligger dokumentation for deciderede 'fejlfunderinger' eller projekteringsfejl fra opførelsen – huset blev bygget efter tidens standard og myndighedernes tilladelser. Men dette er uden betydning for forsikringsdækningen. Ejerskifteforsikringen kræver ikke, at en skade skyldes en egentlig byggesjusk-fejl eller ansvarspådragende forhold. Forsikringen dækker skjulte skader uanset årsagen, så længe de opfylder betingelserne (til stede ved overtagelse, ikke kendt, ikke undtaget etc.). Med andre ord er det underordnet, om nogen 'har gjort noget forkert' – det afgørende er, om ejendommen havde en defekt/skade ved købet. I dette tilfælde er defekten en utilstrækkelig bæreevne i undergrunden kombineret med et terrændæk, der ikke er konstrueret til at modstå de givne jordbundsforhold over tid. Dette forhold var skjult for klagerne, men det var reelt til stede og har nu manifesteret sig som skade. Om man kalder det en 'fejl' eller ej er semantik; det vigtige er, at der forelå en mangel ved huset.
- **Benægtelse af fejlbeskrivelse i tilstandsrapporten:** Selskabet *'finder heller ikke grundlag for at fastslå, at der skulle være dækningsberettigende skadeforhold, som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten'*. Med andre ord afviser Gjensidige, at § 19 stk. 1 (om fejl i tilstandsrapporten) skulle komme i spil. Klagerne fastholder imidlertid, at tilstandsrapportens beskrivelse netop var klart forkert/ufuldstændig ift. sætningsskaderne. Rapporten nævnte kun kosmetisk, at gulvene var skæve, og gav ingen antydning af alvorlige aktive sætninger eller risiko herfor. Denne underrapportering gjorde, at klagerne ikke havde chance for at forudse problemets alvor. Der forelå altså et 'skadeforhold' (sætningsproblemet), som ganske vist blev allermest indirekte berørt i rapporten, men beskrevet så mangelfuldt at det var vildledende. Ifølge forsikringsbetingelserne skal sådanne tilfælde behandles, som var de ikke nævnt – dvs. skaden er dækningsberettiget, når beskrivelsen i rapporten er klart forkert. Klagerens synspunkt er, at dette er præcis hvad der er sket her. Selskabet har ikke konkret tilbagevist, at rapportens be-

skrivelse var mangelfuld; de har blot afvist at anerkende det. Ankenævnet bedes tage højde for, at forsikringsbetingelserne eksplicit beskytter køber i situationer, hvor rapporten svigter.

- **'Berettiget forventning' og loyalitetsprincip:** Klagerne gjorde i klagen gældende, at Gjensidiges egen adfærd skabte en forventning om, at skaden var dækningsberettiget – idet selskabet igangsatte tilbundsgående undersøgelser (herunder boreprøver) og indhentede tilbud på udbedring. Gjensidige afviser, at der herved skulle være givet noget signal om dækning, og anfører, at klagerne har 'overfortolket' sagsinformation. Selskabet forklarer, at entreprenørtilbuddet kun blev indhentet internt til brug for reserveberegning, og at man ikke direkte meddelte klagerne noget herom. Klager gør dog gældende, at de som forsikringstager fik en forventning om dækning, når forsikringsselskabet selv igangsætter så omfattende tiltag i skadesbehandlingen. Det hører til sjældenhederne, at et forsikringsselskab bestiller boreprøver og detaljerede udbedringstilbud, hvis man på forhånd mener, at skaden slet ikke er dækket. Den naturlige antagelse hos klagerne var derfor, at Gjensidige også selv anså skaden for omfattet – indtil selskabet skiftede kurs. Uanset hvad, påhviler der forsikringsselskabet en generel loyalitetspligt over for kunden. Når Gjensidige valgte at foretage indgående undersøgelser og skabe indtryk af en almindelig skadesbehandling, for derefter at afslå dækning med henvisning til argumenter først fremsat sent i forløbet, kan det efter omstændighederne anses som illoyalt og i strid med klagernes berettigede forventninger.

Sammenfattende er ingen af Gjensidiges afvisningsgrunde holdbare ved en nærmere prøvelse. Skaden opfylder forsikringens kriterier for dækning, og de forhold som selskabet har anført, ændrer ikke på dette – snarere tværtimod, idet flere af argumenterne (f.eks. historikken med efterfundering i 1972) faktisk underbygger, at problemet fandtes i forvejen.

På baggrund af ovenstående gøres det gældende, at klagerne har krav på dækning under ejerskifteforsikringen for de konstaterede sætningsskader. De faktiske og retlige hovedpunkter kan opsummeres således:

- Ejendommen hviler på sætningsgivende jordlag (tørv/gytje), en tilstand som forelå ved overtagelsen.
- Tilstandsrapporten beskrev ikke dette forhold fyldestgørende tværtimod var rapportens oplysninger klart misvisende i forhold til problemets alvor. Dermed kan forsikringsselskabet ikke afvise dækning med henvisning til rapporten.
- Sætningsskaderne har forringet ejendommens brugsværdi og værdi væsentligt. Der er tale om ikkebagatelagtige skader, som påvirker boligens funktion og integritet, hvorfor forsikringens skadesbegreb er opfyldt.
- Gjensidiges egen sagsbehandling herunder indhentelse af tekniske undersøgelser og udbedringstilbud – skabte en berettiget forventning om dækning. Selskabets efterfølgende afslag og skiftende begrundelser fremstår ubegrundede og illoyale over for forsikringstageren.

På denne baggrund anmodes Ankenævnet for Forsikring om at give klagerne medhold. Det gøres gældende, at Gjensidige Forsikring skal pålægges at anerkende dækning af de anmeldte sætningsskader under ejerskifteforsikringen (police nr. ...) i henhold til forsikringsbetingelsernes § 15 og § 18.3. Dette inkluderer at dække de nødvendige udgifter til udbedring af terrændækket samt eventuelle følgeskader, således at ejendommen bringes tilbage i forsvarlig stand."

Selskabet har den 6/3 2026 til nævnet bl.a. bemærket:

"Advokaten omtaler i sit senest indlæg rapport fra [geoteknisk rådgivningsfirma], hvilket vi forstå med være en geoteknisk rapport. Vi har ikke tidligere modtaget denne rapport, og er alene blevet forlagt boreprofil fra 1972 (bilag D). Vi skal derfor bede om at rapporten i sin helhed bliver fremlagt."

I brev af 30/3 2026 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi skal her vende tilbage til klagers advokats bemærkninger af 9. februar 2026, idet vi må konstatere, at der i 1972 alene blev udført boreprøve forud for efterfunderingen af fundament.

Ad Sagens faktiske omstændigheder

Klagers advokat indleder med en redegørelse for sagens faktiske forhold og fremhæver, at Gjensidige efter anmeldelsen foretog en række tekniske undersøgelser, herunder boreprøve, indhentelse af ingeniørnotat og tilbud på udbedring. Det anføres, at disse tiltag skabte en forventning hos klager om, at der forelå en dækningsberettigende skade.

Det bestrides, at de gennemførte undersøgelser indikerer eller forudsætter en accept af dækning.

Som anført i vores tidligere høringssvar indhentes tekniske undersøgelser som led i almindelig skadebehandling, og en sådan oplysningstilvejebringelse kan ikke sidestilles med et tilsagn eller en prekvalifikation af skaden. Boreprøven blev rekvideret af netværkshåndværker i forbindelse med skadeopklaring, og tilbuddet fra entreprenør blev udelukkende anvendt til intern reserveafsættelse, hvilket ikke blev kommunikeret til klager og således ikke kan skabe en berettiget forventning om dækning.

Ad Undergrundsforhold og geotekniske undersøgelser

Klagers advokat anfører, at ejendommen hviler på sætningstruende jordlag (tørv og gytje), hvilket ifølge advokaten udgør en latent skjult risiko, som forelå ved overtagelsen. Advokaten henviser til [geoteknisk rådgivningsfirmas] undersøgelse fra 2024, hvor der i 3-4 meters dybde er registreret organisk materiale. Det gøres gældende, at dette forhold har været til stede siden opførelsen og derfor udgør en dækningsberettigende latent skade eller risiko.

Det er korrekt, at der i dybden findes sætningstruende materialer. Det er imidlertid uden betydning i relation til ejerskifteforsikringens dækning, når der ikke foreligger dokumentation for, at terrændækket har været påvirket heraf før 2023-2024.

Rådgivernotatet fra [selskabets ingeniør] dokumenterer, at terrændækket er udført på et lag af søsten, hvilket udgør et normalt og stabilt kapillarbrydende lag. Terrændækket har fungeret uden problemer siden husets opførelse i 1969 – i over 50 år – hvilket entydigt viser, at jordens dybereliggende beskaffenhed ikke har manifesteret sig som en skade i denne bygningsdel.

Undergrundens generelle karakteristika kan ikke i sig selv udgøre en dækningsberettigende skade eller risiko under ejerskifteforsikringen, når forholdet i praksis ikke har medført skade eller nærliggende risiko inden overtagelsen.

Ad Efterfundering i 1972 og påstået manglende sikring af terrændækket

Advokaten anfører, at bygningen blev efterfunderet i 1972, og at dette dokumenterer, at undergrunden allerede da gav anledning til problemer. Videre argumenteres, at terrændækket ikke blev sikret ved efterfunderingen, og at denne manglende sikring udgør en latent og skjult mangel, der nu har manifesteret sig.

Det er væsentligt at præcisere, at fundament og terrændæk er to selvstændige bygningsdele. Fundamentet bærer huset, mens terrændækket ligger ved jordoverfladen og ikke har samme konstruktive funktion. At fundamentet i 1972 blev efterfunderet ændrer ikke konstruktionen af terrændækket og kan ikke give klager en berettiget forventning om, at terrændækket skulle have været efterfunderet samtidigt. Der er ingen dokumentation i byggesagen for, at terrændækket var fejludført, ustabil eller burde have været sikret ved efterfunderingen. Tværtimod bekræfter [selskabets ingeniørs] boreprøve, at terrændækket er udført efter datidens normer og hviler på et stabilt søstenslag.

Ad Påståede fejl i tilstandsrapporten ('klart forkert beskrevet')

Advokaten gør gældende, at tilstandsrapportens omtale af mindre skævheder var 'klart misvisende', og at dette udløser dækning efter forsikringsbetingelsernes § 19.

Det er vigtigt at holde sig det faktiske grundlag for øje: de skævheder, som klagers rådgiver har målt (0,5-1,5 cm i vådrum og op til 5 cm samlet i fordelingsgang), udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når skævheden omregnes pr. meter. Dette gennemgår vi indgående i Høringssvar 1, hvor det dokumenteres, at hældningerne ikke overstiger gældende praksis for skævheder, som er udtryk for dækningsberettigende skade.

Der foreligger heller ikke dokumentation eller for den sags skyld begrundet antagelse om, at skævhederne var større på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse. Således er der intet grundlag for at statuere en fejlbeskrivelse efter forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Ad Skadens tilstedeværelse eller nærliggende risiko ved overtagelsen

Et centralt anbringende fra advokaten er, at skaderne – eller mindst risikoen for dem – forelå ved overtagelsen. Der henviser til, at undergrunden er af en sådan beskaffenhed, at sætninger må anses for forventelige.

Vi deler ikke advokatens vurdering, derimod fastholder vi, at klager oplyste selv, at revnerne er opstået inden for det sidste år før anmeldelsen i 2024, rådgivernotatet beskriver revner og dørgab som nye, terrændækket har i mere end 50 år fungeret uden skade og endelig der er ingen dokumentation for begyndende sætninger eller progression i perioden op til 2022.

Det er herefter vores opfattelse, at de aktuelle forhold er nye og først er opstået efter overtagelsen som følge af særligt vejrlig.

Ad Klagers rådgivers tekniske vurderinger

Advokaten henviser til klagers rådgiver, der hævder, at terrændækket allerede ved overtagelsen var præget af større skævheder og risici.

Rådgiverens vurdering hviler imidlertid på antagelser snarere end målinger. Der er ingen dokumentation for 'større skævheder' før de senere vejrpåvirkninger. Flere af rådgiverens konklusioner er baseret på enkeltstående fotos fra salgsopstillingen, som ikke i sig selv dokumenterer hverken

fejlbeskrivelse i tilstandsrapporten eller skadens alder. Dette er udførligt beskrevet i Høringssvar 1.

Ad Skadegrad, brugspåvirkning og værditab

Advokaten fremhæver, at sætningerne har påvirket bygningens brugsværdi væsentligt.

Det tilkommer ikke os som ejerskifteforsikring at vurdere klages oplevelse af bygningens brugsværdien, vi skal derimod forholde os til ejerskifteforsikringens skadebegreb. De faktiske og konkrete forhold angiver, at den mulige påvirkning, som klager oplever er opstået efter overtagelsen og derfor falder uden for dækningsområdet. Ejerskifteforsikringen dækker kun skader eller nærliggende risiko for skade som var tilstede på overtagelsestidspunktet.

Ad Påstanden om, at ekstrem nedbør ikke kan være den primære årsag

Advokaten gør gældende, at regnmængderne i 2023-2024 blot var en 'trigger', og at undergrunden er den egentlige årsag.

Dette er direkte i modstrid med rådgivernotatet. Vores ingeniørrådgiver konkluderer, at det netop er de ekstraordinært store nedbørsmængder det seneste år, der har medført en sammenbrænding af organisk materiale og dermed sætningerne. Der findes ingen dokumentation for progressiv skadeudvikling før denne periode. Terrændækket har tværtimod fungeret i mere end 50 år. Det er ekstremnedbøren – ikke undergrundsforholdene i sig selv – som har udløst sætningerne.

Ad Forventningsprincippet og Gjensidiges sagsbehandling

Advokaten påstår, at vi tiltag har skabt en berettiget forventning om dækning.

Som anført under indledningsvist blev ingen af de gennemførte tiltag – hverken boreprøve eller entreprenørtilbud – kommunikeret som tegn på, at skaden var dækningsberettiget. Der er tale om almindelige interne skridt og undersøgelser i skadebehandlingen. En intern reserveberegning kan ikke skabe berettigede forventninger, og advokatens påstand om illoyalitet er uunderbygget.

Samlet konklusion

Klagers advokats indlæg fremfører en række synspunkter, der ikke har støtte i de tekniske oplysninger, de historiske forhold eller de gældende forsikringsbetingelser. De centrale forhold er fortsat:

- Skaderne er nye og opstået efter overtagelsen.
- Årsagen er ekstrem nedbør i 2023-2024, ikke forhold der forelå i 2022.
- Tilstandsrapporten er ikke klart forkert beskrevet.
- Ingen berettiget forventning om dækning er skabt.
- Ejerskifteforsikringens §§ 15 og 18.3 er ikke opfyldt.

Vi fastholder, at skaden ikke er dækningsberettigende."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af byggeteknisk rapport af 17/4 2024 fra klagerens byggerådgiver fremgår bl.a.:

"Boligen er opført i 1969 som et 1-plans parcelhus. Ejendommen er opført på traditionel vis med sokkel af beton, skalmuret ydervægskonstruktion af træskelet med pladebeklædning indvendigt, samt tagkonstruktionen udført som sadeltag belagt med metalplader på underlag af eternitplader.

Gulvkonstruktionen er udført hhv. som strøpklodset gulve med parketgulv på eksisterende gulv (skønnet), samt støbte gulve i toiletrum, badeværelse og bryggers. Det kapillarbrydende lag er, jf. tegningsmateriale, udført som slagger eller grus.

Plan- og snittegninger var til rådighed ved besigtigelsen. Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser af lukkede konstruktioner.

Besigtigelse

[Klagerens byggerådgiver] er blevet tilkaldt for at undersøge og afklare årsag til revnedannelser i og omkring indervægge tilstødende husets østvendte badeværelse.

I overtog ejendommen for godt 2-3 år siden nu.

I tilstandsrapporten for ejendommen er der følgende særlige bemærkninger, der kan have relation til ovenstående forhold: [Tilstandsrapportens nr. 10 og 13 samt sælgeroplysninger om fugt og efterfundering].

...

Ved besigtigelsen blev gulvene og væggene i boligen undersøgt nærmere. Skillerumsvæggene mellem badeværelse og tilstødende fordelingsgang og bryggers fremstår med større revner/åbninger mod loftet. Ved en lodret linjenivellering ift. fliser i badeværelsets bruseniche kan det konstateres, at væggene er ude af lod med 1-2 cm, hvorfor at revnerne øverst ikke blot er svindrevner, men et tegn på sætning i væggene, som står direkte på det underliggende betondæk.

Gulvene i badeværelset og bryggersgulvet fremstår nyere, jf. tilstandsrapporten er gulvene renoveret i 2019 ifm. en tidligere fugtskade i sælgers ejertid.

Gulvene her bærer ligeledes præg af sætning, da fuger mellem gulv- og væg/sokkelklinke fremstår med større revnedannelser. Ved en vandret linjenivellering kan det konstateres, at gulvene er med sætning, målt til mellem 0,5 - 1,5 cm. Fugen er udskiftet pga. revnedannelse, men er begyndt at revne igen.

Ifm. kontrol af sætninger kan det tydeligt fornemmes og ses, at der er sætninger i gulvene i de tilstødende soveværelser og fordelingsgang. I tilstandsrapporten er det oplyst, med karakteren 'Grå', at gulve generelt ikke er helt vandrette. Ved en vandret linjenivellering kan det dog konstateres, at gulvene er med sætning, målt til mellem 2-5 cm. Dette er målt på tværs af de tilstødende værelser og gang, hvilket også kommer til udtryk ved store åbne spalter mellem gulvbelægning og fodlister, samt ved fysisk gangbelastning.

Vurdering

I salgsmaterialet for ejendommen, som er ca. 3 år gammelt, kan det på et af billederne konstateres, at der er en spalte på ca. 2-3 cm. mellem gulvbelægning og fodliste i det store soveværelse. Dvs. at gulvene allerede inden overtagelsen af ejendommen havde sat sig kraftigt.

Gulvets skævhed var noteret med skadeskarakteren 'Grå', som er en mindre alvorlig skade uden betydning for gulvets funktion. Skadeskarakteren vurderes på ingen måde at være retvisende, da så stort en spalte mellem et gulv og fodliste ikke er almindeligt forekommende. Med viden om tidligere pilotering af ydervægge og fundamenter ift. sælgeroplysninger, skal man, som beskikket bygningssagkyndig, have skærpet opmærksomhed på anormaliteter vedr. gulve og vægge mv.

En korrekt vurdering havde i det konkrete tilfælde været, at forholdet vedr. skæve gulve skulle undersøges nærmere, herunder om forholdet er stabilt eller om der er tale om en aktiv sætning af gulvene.

Hvorvidt om revner ved badeværelses- og bryggersgulv, samt mellem loft og skillerumsvæg til badeværelse har været synligt ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, kan ikke umiddelbart vurderes. Såfremt forholdet ikke har været til stede vidner det dog om, at der stadig er bevægelse/aktivitet i gulvkonstruktionen.

Følgende uddrag er fra Sikkerhedsstyrelsens 'Vejledning til huseftersyn':

Mulige skader - ???

Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Det nærmere omfang og konsekvenser bør afklares.

Det kan blandt andet være forhold, som kræver specialviden, som den bygningssagkyndige ikke besidder.

Ved anvendelse af "Mulige skader" skal den bygningssagkyndige i videst muligt omfang specificere, hvad en nærmere undersøgelse bør omfatte.

Eksempler

- Enkelte eller flere revner i fundamenter eller vægge, hvor det ikke kan afklares, om de skyldes blød bund, udtørring eller måske rystelser fra omgivelserne.
- Skæve bygninger eller gulve, der har karakter af sætninger eller andre uafklarede årsager.

Konklusion

På baggrund af besigtigelsen vurderes det, at der allerede inden overtagelsen af ejendommen for ca. 2-3 år siden var større sætninger af gulvene. Sætninger, der ikke stemmer overens med skadeskarakteren i tilstandsrapporten for ejendommen, og som tydeligvis er klart forkert beskrevet. Udviklingen af revner i og omkring badeværelset tyder i den grad på, at der stadig er aktivitet i sætningen.

Der er tale om sætninger, der er langt større end hvad man kan forvente fra tilsvarende ejendommen af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesmæssig stand. Derudover er skævhederne af gulvene af en karakter, hvor det går ud over anvendelsen. I badeværelset er fugen mellem gulv og væg en gang udskiftet, og efterfølgende revnet igen, hvorfor at der på kort sigt er risiko for indtrængning af vand til underliggende bygningsdele. I de resterende soveværelser og gang er skævhederne så store, at det påvirker anvendelsen af rummene, dvs. ved almindelig gangpåvirkning samt møblering.

Årsagen til sætningerne i gulve og vægge vurderes at skyldes, at terrændækket er opført på et sætningsgivende underlag. Iflg. En ældre geoteknisk jordbundsrapport kan det konstateres, at

jordbundsforholdene bl.a. består af tørv, gytje, skalstumper og silt, hvilket ikke vurderes egnet og stabilt som underlag for fundamenter og terrændæk.

Af samme grund blev husets fundamenter og ydervægge i 1972 efterfunderet. Der ses umiddelbart ingen tegn på nævneværdige revner i sokkel og murværk, hvorfor at den udførte efterfundering af fundament og ydervægge vurderes tilstrækkelig. Dog er der aldrig foretaget stabilisering af gulve og terrændæk, hvilket kommer til udtryk for de konstaterede sætninger, som stadig er aktive.

Forholdet bør undersøges nærmere og udbedres ved en geotekniker, herunder for vurdering af, hvor meget sætning i gulvene, der fortsat kan forventes. Herefter bør terrændæk enten stabiliseres eller bankes op og udføres på ny. Dette omfatter som min. af betongulve i bryggers og badeværelse bankes op, strøpklodsede gulve skal fjerne. Hvis det ikke er muligt at foretage partiel efterfundering af terrændækket, skal dette ligeledes fjernes, hvorefter at der bør etableres en komplet nyt terrændæk. Dette skal udføres på baggrund af beregning og beskrivelse fra geotekniker.

Der er risiko for, at der er slagger i terrændækket, der er erfaringsmæssigt kan medføre, at gulve kan presses op, samt at fundamenter og ydervægge kan presses ud ved hjørner som følge af ekspanderede slagger. Der ses umiddelbart ingen skader, der relaterer sig til slagger i terrændækket.

Udpluk af billeder fra besigtigelse:

Fordelingsgang

Nærbillede af fordelingsgang

Bryggersgulv mod badeværelsesvæg

Bryggersgulv mod tilstødende værelse

Badeværelsesgulv

Nærbillede af badeværelsesgulv mod fordelingsgang og bryggers

Badeværelsesloft mod fordelingsgang og bryggers

Skillerumsvæg mellem badeværelse og bryggers

Nærbillede af skillerumsvæg mellem badeværelse og bryggers

Skillerumsvæg mellem badeværelse og bryggers (set fra bryggers)

Skævhed omkring døråbning ved det store soveværelse mod badeværelse.

Skævhed ved skillerumsvæg mellem soveværelser"

Klageren har i mail af 18/4 2024 til selskabet bl.a. anført:

"Flere steder revner mellem væg og loft, væg og gulv og væg mod væg. Gulve er 'sunket' flere steder. Billeder fremgår af byggeteknisk rapport.

Vi har markeret det område som er mest voldsomt berørt på plantegning, men som det fremgår i byggeteknisk rapport, er det gulve i hele huset, som er voldsomt ude af vater.

Hus er oprindeligt bygget 1969. Badeværelse og bryggers, hvor problem er tydeligst er renoveret 2019.

Vi har ikke fået undersøgt hvad udbedring koster, da der formentligt er brug for yderligere undersøgelse - formentligt geoteknisk."

Selskabets taksator har i mail af 11/6 2024 til klageren bl.a. anført:

"Tak for en god og konstruktiv besigtigelse

Vi aftalte at [geoteknisk rådgivningsfirma] udførte følgende:

- Optagning og reetablering af 4 rækker gulvbrædder i soveværelse
- Opbakning og reetablering af terrændæk til Geoteknikeren

Efterfølgende vil geoteknikeren besigtige forholdet. Når jeg har modtaget og gennemgået konklusionen fra geoteknikeren, vender jeg tilbage.

Da gulvbelægningen er nævnt i tilstandsrapporten, se nedestående, er denne ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Tilbage er så om terrændækket stadig er i bevægelse, hvilket geoteknikeren undersøger."

Af notat af 20/6 2024 fra geoteknisk rådgivningsfirma fremgår bl.a.:

"[Geoteknisk rådgivningsfirma] har ved tilsyn d. 20. juni 2024 foretaget besigtigelse af et parcelhus med sætningsskadede terræn.

Det oplyses, at ejendommens fundamenter er forstærket i 1972. I den forbindelse er der udført en geoteknisk boring af firma ... Boringen viser sætningsgivende aflejringer af tørv og gytje til ca. 4 m under terræn. Boringen er vedhæftet som bilag.

I bryggerset var der på tilsynstidspunktet foretaget en ophugning af terrændækket. Det ses, at terrændækket er udført som et uarmeret betondæk udlagt på grus.

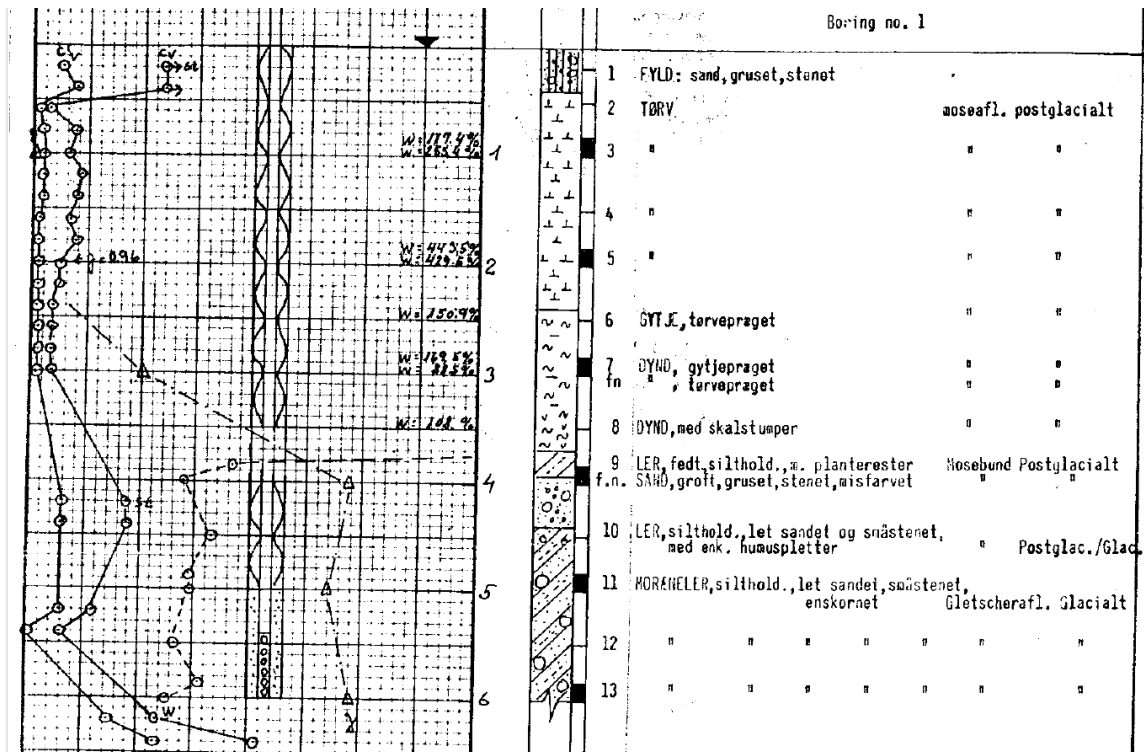
I gravningen forsøgte jeg at lave en håndboring for at klarlægge, hvorvidt gruslaget er udlagt på de sætningsgivende aflejringer af gytje, hvilke må forventes. Dette var dog ikke muligt pga. sten i gruslaget.

Såfremt terrændækket er udlagt på 4 m gytje må det anbefales, at terrændækket forstærkes med rammede ministålpæle eller tilsvarende.

For at klarlægge omfanget af den forventede fejlfundering må det anbefales, at der udføres 2 stk. geotekniske boringer, der føres 6 m under terræn. På baggrund af disse boringer kan der udføres nærmere anbefalinger om en eventuel forstærkning.

I de geotekniske boringer vil der blive udtaget de nødvendige styrkeparametre, og der vil blive monteret et Ø25 mm pejlerør i boringen til pejling af grundvandsspejl – ud fra disse vil der blive udformet en geoteknisk rapport."

Af boreprofil af 4/10 1972 vedhæftet af geoteknikeren som bilag fremgår bl.a.:



Af notat af 21/8 2024 fra selskabets ingeniør fremgår bl.a.:

"Emne: Sætningsskade af terrændæk

...

Indledning:

Undertegnede er af Gjensidige forsikring v/[entreprenør], blevet bedt om at besigtige ovennævnte ejendom, for at besigtige sætninger af terrændæk og fremkomme med forslag til udbedring.

Besigtigelse:

Ved besigtigelsen d. 04.07.2024, noteredes store revner langs fodpaneler i de fire værelser og ved badeværelset. Døren til badeværelset gabte ca. 1 cm i låsesiden mod overkarm i forhold til i hængsel siden. I flg. forsikringstager er revnerne kommet indenfor det sidste år. Der noteredes ikke revne ved væggen mod stuen.

Geoteknisk undersøgelse fra [geoteknisk rådgivningsfirma] afd. 20.06.2024 blev drøftet. Den viser der er ca. 3-4 m sætningsgivende lag.

Forsikringstager noterede at ejendommen efter sigende har været efter funderet, hvilket understøttes af at der ikke kunne noteres revner i facader eller fundamenter. Der blev ikke foretaget nivelllement af huset ved besigtigelsen. Dette bør ske inden en egentlig udbedring af skaden på terrændækket.

[Skitse]

Sætninger af terrændækket noteredes i den blå firkant. Midt i fyrrummet, var banket et hul for geotekniker, der viste at terrændækket er støbt på et lag søsten, som det også fremgår af tegninger fra opførelsen.

Ankenævnet for Forsikring

23.

104475

Konklusion:

Der kunne ved besigtigelsen konstateres sætninger af terrændækket i husets østlige ende. Da jorden under huset tidligere er konstateret til sætningsgivende lag, er årsagen til de nye sætninger i terrændækket den megen regn som er kommet det sidste års tid. Vandet har medvirket til en sammenbrænding af organisk materiale i jorden, der dermed er sunket. Sætningerne af terrændækket vil antagelig fortsætte, hvorfor terrændækket bør sikres ved udskiftning til et selvbærende dæk.

Udbedringsforslag:

[Skitse]

I husets østlige ende udskiftes terrændækket til et selvbærende armeret betondæk, funderet på 6 standard minipæle Ø159 mm. Der skal regnes med pælelængder på 6 m.

[Skitse]

Terrændækket armeres som vist på tegningerne på de foregående sider. Isolering og kloak skal ophænges i betonpladen med rustfri stritter/patentbånd. Pælene skal bankes til en regningsmæssig last på 200 kN, armeres og udstøbes. Om muligt bør de øverste 3 m af pælene sikres mod negativ overflademodstand ved en egnet behandling.

På toppen af pælene støbes et 'hoved', hvorpå der opmures 2 skifter Leca-blokke. Der udføres Radonspærre under betondækket. Radonspærren klæbes til fundamenterne. Under skillevæggene mod stuen skal sammenbygningen vurderes, når der er gravet op til den nye isolering."

Af selskabets sagsnotat af 11/9 2024 fremgår bl.a.:

"2. Reparationstilbud blev forespurgt

...

Håndværker: [Geoteknisk rådgivningsfirma] Murer"

I mail af 31/10 2024 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Til venlig orientering har jeg modtaget en rapport fra vores interne taksator og jeg skal hermed vende tilbage til sagen.

På det foreliggende materiale grundlag, må jeg desværre meddele, at ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde dækning, idet det gældende skadesbegreb ikke er opfyldt, når man ser bort fra tilstandsrapportens anmærkninger.

...

Ingeniør [selskabets ingeniør] og den geotekniske undersøgelse afdækker, at hovedårsagen til sætningerne i terrændækket skyldes den ekstraordinære store mængde nedbør, som er faldet i jeres ejertid og at vandet har medvirket til en sammenbrænding af organisk materiale i jorden, der dermed er sunket.

Vi mener således, at forholdet dels er opstået efter jeres overtagelse - i forbindelse med store mængder nedbør - og dels at terrændækket under normale nedbørsmængder har bevist sit værd igennem 55 år uden skader, når der ses bort fra tilstandsrapportens oplysninger.

Det gældende skadesbegreb for ejerskifteforsikringen ses således ikke på overtagelsestidspunktet opfyldt.

Til støtte for ovenstående vurdering må vi henvise til kendelse 98004 ved Ankenævnet for Forsikring, som i en lignende sag har givet selskabet medhold, når det omhandler sætninger som skyldes udefrakommende påvirkning på grunden."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"15. 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.

...

18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

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

Ved »skade« forstås brud, lækage, 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 almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

- a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart 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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et 1-planshus uden kælder opført i 1969. Randfundamentene er i 1972 blevet efterfunderet. I 2019 havde tidligere ejer vandskade i badeværelset mod øst, og der blev blandt andet lagt nye rør og opsat ny væg mellem badeværelse og bryggers. Klageren overtog ejendommen den 3/1 2022 og anmeldte den 22/5 2024, at der er sætninger i terrændæk, skæve gulve og revner mellem vægge, lofter og gulve. Selskabet har anført, at sætningerne fra terrændæk er forårsaget af ekstraordinært meget nedbør i 2023-2024 i klagerens ejertid, og at hverken det anmeldte forhold eller årsagen var til stede eller udgjorde en nærliggende risiko ved overtagelsen, hvorfor forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt. Klageren ønsker dækning for udbedring af terrændæk og følgearbejder.

Klageren har anført, at sagens omfattende tekniske materiale støtter hans påstand. Ejendommen hviler på et sætningsgivende jordlag af tørv og gytje ned til 3-4 meters dybde. Allerede i 1972 måtte der foretages efterfundering på grund af problemer med jordbundens bæreevne, men terrændækket blev ikke stabiliseret. Ejendommen har utilstrækkelige funderingsforanstaltninger af terrændæk, hvilket har ført til en snigende skadesudvikling. Det er dokumenteret af klagerens byggerådgiver, at gulve 2-3 år før klagerens overtagelse var sunket langt mere end sædvanligt. Tilstandsrapportens beskrivelse af skæve gulve er ikke fyldestgørende for de omfattende sætninger af terrændæk, der medfører en væsentlig brugsværdiforringelse. Selskabets egen ingeniør har vurderet, at terrændækket bør udskiftes til et selvbærende dæk. Ingeniøren har konstateret, at årsagen er de underliggende jordbundsforhold, og at regnperioder har accelereret problemet. Ingeniøren bekræfter, at skaden fortsat er aktiv. Klageren har anført, at selskabets antagelse om, at sætningsskaderne først skulle være opstået efter overtagelsen som følge af den usædvanlige mængde regn i 2023-2024, er uholdbar. De sætningsgivende jordbundsforhold har været til stede i hele ejendommens levetid og havde allerede inden overtagelsen manifesteret sig i væsentlige sætningsskader. Der forelå på overtagelsestidspunktet en skade – eller i det mindste nærliggende risiko. I badeværelset har sætningerne medført revner i fuger, hvilket giver risiko for vandindtrængen. Allerede i 2019 blev der konstateret en vandlækage i badeværelset, hvilket indikerer, at undergrundsproblemerne allerede dengang påvirkede bygningen. Klageren har anført, at selskabet undervejs har skiftet begrundelse for deres afvisning. Selskabet har iværksat en omfattende proces med geotekniker og ingeniør og indhentelse

af udbedringstilbud og har skabt en berettiget forventning hos klageren om, at skaden er dækket. Det fremstår usagligt og som et udslag af omfanget af det nødvendige udbedringsarbejde, at selskabet afviser at yde dækning.

Selskabet har anført, at selskabet på baggrund af besigtigelser ved netværkshåndværker, taksator og ekstern ingeniørrådgiver har konkluderet, at årsagen til sætningerne er den ekstraordinære mængde nedbør i klagerens ejertid (2023/2024), som har medført sammenbrænding af organisk materiale i jorden. Det understøttes af, at terrændækket har fungeret uden skader i over 50 år. Der er ikke grundlag for at antage, at der er konkrete fejl ved de udførte funderinger af fundamenter og terrændæk. En efterfundering af fundamenter fordrer ikke i sig selv, at der tillige skal ske efterfundering af terrændæk, idet der er tale om selvstændige bygningsdele med forskellige funktioner. Selskabet har anført, at ingeniørens boreprøve viser, at terrændækket er udført med et kapillarbrydende lag af søsten, der betragtes som et solidt, stabilt og bæredygtigt grundlag for et terrændæk. Der er ikke dokumentation for, at underlaget ved opførelsen skulle være sætningstruende. Selskabet har anført, at de skævheder ved gulve og spalter mellem gulv og fodliste, som klagerens rådgiver har målt, ikke opfylder forsikringens skadebegreb eller stuerer, at tilstandsrapportens beskrivelse er forkert. I gangen er der målt en skævhed på gulvet på 0,91 cm pr. m. Klagerens rådgiver har ikke udført undersøgelser, der kan understøtte eller godtgøre hans antagelse om, at der fortsat pågår aktive sætninger. Selskabet har anført, at klageren ved besigtigelsen i 2024 oplyste, at revnerne er kommet inden for det sidste år. Selskabets ingeniør har på baggrund af det samlede billede konkluderet, at den meget regn i året før anmeldelsen i 2024 har medført sammenbrænding af organisk materiale i jorden, som dermed er sunket. Der er ikke dokumentation for, at terrændækket har været påvirket før 2023-2024, og at skaderne var til stede ved overtagelsen mere end 2 år før skadeanmeldelsen. Selskabet har foretaget en almindelig skadebehandling og har ikke meddelt dækning eller skabt en berettiget forventning om, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Det fremgår af rapport af 17/4 2024 fra klagerens byggerådgiver, at "Gulvkonstruktionen er udført hhv. som strøpklodset gulve med parketgulv på eksisterende gulv (skønnet), samt støbte gulve i toiletrum, badeværelse og bryggers. ... Skillerumsvæggene mellem badeværelse og

tilstødende fordelingsgang og bryggers fremstår med større revner/åbninger mod loftet. Ved en lodret linjenivellering ift. fliser i badeværelsets bruseniche kan det konstateres, at væggene er ude af lod med 1-2 cm, hvorfor at revnerne øverst ikke blot er svindrevner, men et tegn på sætning i væggene, som står direkte på det underliggende betondæk. Gulvene i badeværelset og bryggersgulvet fremstår nyere, jf. tilstandsrapporten er gulvene renoveret i 2019 ifm. en tidligere fugtskade i sælgers ejertid. Gulvene her bærer ligeledes præg af sætning, da fuger mellem gulv- og væg/sokkelklinke fremstår med større revnedannelser. Ved en vandret linjenivellering kan det konstateres, at gulvene er med sætning, målt til mellem 0,5-1,5 cm. Fugen er udskiftet pga. revnedannelse, men er begyndt at revne igen. Ifm. kontrol af sætninger kan det tydeligt fornemmes og ses, at der er sætninger i gulvene i de tilstødende soveværelser og fordelingsgang. ... Ved en vandret linjenivellering kan det dog konstateres, at gulvene er med sætning, målt til mellem 2-5 cm. Dette er målt på tværs af de tilstødende værelser og gang, hvilket også kommer til udtryk ved store åbne spalter mellem gulvbelægning og fodlister, samt ved fysisk gangbelastning. ... I salgsmaterialet for ejendommen, som er ca. 3 år gammelt, kan det på et af billederne konstateres, at der er en spalte på ca. 2-3 cm. mellem gulvbelægning og fodliste i det store soveværelse. ... **Konklusion** På baggrund af besigtigelsen vurderes det, at der allerede inden overtagelsen af ejendommen for ca. 2-3 år siden var større sætninger af gulvene. Sætninger, der ikke stemmer overens med skadeskarakteren i tilstandsrapporten for ejendommen, og som tydeligvis er klart forkert beskrevet. Udviklingen af revner i og omkring badeværelset tyder i den grad på, at der stadig er aktivitet i sætningen. Der er tale om sætninger, der er langt større end hvad man kan forvente fra tilsvarende ejendommen af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesmæssig stand. Derudover er skævhederne af gulvene af en karakter, hvor det går ud over anvendelsen. I badeværelset er fugen mellem gulv og væg en gang udskiftet, og efterfølgende revnet igen, hvorfor at der på kort sigt er risiko for indtrængning af vand til underliggende bygningsdele. I de resterende soveværelser og gang er skævhederne så store, at det påvirker anvendelsen af rummene, dvs. ved almindelig gangpåvirkning samt møblering. Årsagen til sætningerne i gulve og vægge vurderes at skyldes, at terrændækket er opført på et sætningsgivende underlag. Iflg. en ældre geoteknisk jordbundsrapport kan det konstateres, at jordbundsforholdene bl.a. består af tørv, gytje, skalstumper og silt, hvilket ikke vurderes egnet og stabilt som underlag for fundamenter og terrændæk. Af samme grund blev husets

fundamenter og ydervægge i 1972 efterfunderet. Der ses umiddelbart ingen tegn på nævneværdige revner i sokkel og murværk, hvorfor at den udførte efterfundering af fundament og ydervægge vurderes tilstrækkelig. Dog er der aldrig foretaget stabilisering af gulve og terrændæk, hvilket kommer til udtryk for de konstaterede sætninger, som stadig er aktive. Forholdet bør undersøges nærmere og udbedres ved en geotekniker, herunder for vurdering af, hvor meget sætning i gulvene, der fortsat kan forventes. Herefter bør terrændæk enten stabiliseres eller bankes op og udføres på ny. Dette omfatter som min. af betongulve i bryggers og badeværelse bankes op, strøpklodsede gulve skal fjerne. Hvis det ikke er muligt at foretage partiel efterfundering af terrændækket, skal dette ligeledes fjernes, hvorefter at der bør etableres en komplet nyt terrændæk. Dette skal udføres på baggrund af beregning og beskrivelse fra geotekniker".

Det fremgår af notat af 20/6 2024 fra geoteknisk rådgivningsfirma, at "ejendommens fundamenter er forstærket i 1972. I den forbindelse er der udført en geoteknisk boring ... Boringen viser sætningsgivende aflejringer af tørv og gytje til ca. 4 m under terræn. ... I bryggerset var der på tilsynstidspunktet foretaget en ophugning af terrændækket. Det ses, at terrændækket er udført som et uarmeret betondæk udlagt på grus. I gravningen forsøgte jeg at lave en håndboring for at klarlægge, hvorvidt gruslaget er udlagt på de sætningsgivende aflejringer af gytje, hvilke må forventes. Dette var dog ikke muligt pga. sten i gruslaget. Såfremt terrændækket er udlagt på 4 m gytje må det anbefales, at terrændækket forstærkes med rammede ministålpæle eller tilsvarende. For at klarlægge omfanget af den forventede fejlfundering må det anbefales, at der udføres 2 stk. geotekniske boringer, der føres 6 m under terræn. På baggrund af disse boringer kan der udføres nærmere anbefalinger om en eventuel forstærkning. I de geotekniske boringer vil der blive udtaget de nødvendige styrkeparametre, og der vil blive monteret et Ø25 mm pejlerør i boringen til pejling af grundvandsspejl – ud fra disse vil der blive udformet en geoteknisk rapport".

Det fremgår af notat af 21/8 2024 fra selskabets ingeniør, at der "noteredes store revner langs fodpaneler i de fire værelser og ved badeværelset. Døren til badeværelset gaber ca. 1 cm i låsesiden mod overkarm i forhold til i hængsel siden. I flg. forsikringstager er revnerne kommet

indenfor det sidste år. Der noteredes ikke revne ved væggen mod stuen. Geoteknisk undersøgelse fra [geoteknisk rådgivningsfirma] afd. 20.06.2024 blev drøftet. Den viser der er ca. 3-4 m sætningsgivende lag. Forsikringstager noterede at ejendommen efter sigende har været efterfunderet, hvilket understøttes af at der ikke kunne noteres revner i facader eller fundamenter. Der blev ikke foretaget nivellement af huset ved besigtigelsen. Dette bør ske inden en egentlig udbedring af skaden på terrændækket. ... Midt i fyrrummet, var banket et hul for geotekniker, der viste at terrændækket er støbt på et lag søsten, som det også fremgår af tegninger fra opførelsen. **Konklusion:** Der kunne ved besigtigelsen konstateres sætninger af terrændækket i husets østlige ende. Da jorden under huset tidligere er konstateret til sætningsgivende lag, er årsagen til de nye sætninger i terrændækket den megen regn som er kommet det sidste års tid. Vandet har medvirket til en sammenbrænding af organisk materiale i jorden, der dermed er sunket. Sætningerne af terrændækket vil antagelig fortsætte, hvorfor terrændækket bør sikres ved udskiftning til et selvbærende dæk. Udbedringsforslag: ... I husets østlige ende udskiftes terrændækket til et selvbærende armeret betondæk, funderet på 6 standard minipæle ø159 mm. Der skal regnes med pælelængder på 6 m. ... Terrændækket armeres som vist på tegningerne på de foregående sider. Isolering og kloak skal ophænges i betonpladen med rustfri stritter/patentbånd. Pælene skal bankes til en regningsmæssig last på 200 kN, armeres og udstøbes. Om muligt bør de øverste 3 m af pælene sikres mod negativ overflademodstand ved en egnet behandling. På toppen af pælene støbes et 'hoved', hvorpå der opmures 2 skifter Lecablokke. Der udføres Radonspærre under betondækket. Radonspærren klæbes til fundamenterne. Under skillevæggene mod stuen skal sammenbygningen vurderes, når der er gravet op til den nye isolering."

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 10 med karakteren GRÅ, at "Gulve er ikke helt vandrette. ... Der kunne i det konkrete tilfælde ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader".

Nævnets flertal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnets flertal, at klageren har bevist, at utilstrækkelig fundering og sætninger af terrændækket udgør en dækningsberettigende skade. Flertallet fin-

der, at selskabet skal yde dækning i henhold til det udbedringsforslag, som selskabets ingeniør har fremsat på side 3-5 i notat af 21/8 2024, hvor terrændækket i husets østlige ende udskiftes til et selv bærende dæk. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre klagerens erstatning.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at klageren har godtgjort, at der sker væsentlig, løbende sætningsudvikling i husets østlige del. Der var på overtagelsestidspunktet den 3/1 2022 skæve gulve, der havde givet anledning til anmærkning i tilstandsrapporten. Der er efter overtagelsen tilkommet betydelige sætninger indvendigt i huset. Selskabets ingeniør anfører, at "Der kunne ved besigtigelsen konstateres sætninger af terrændækket i husets østlige ende. Da jorden under huset tidligere er konstateret til sætningsgivende lag, er årsagen til de nye sætninger i terrændækket den megen regn som er kommet det sidste års tid. Vandet har medvirket til en sammenbrænding af organisk materiale i jorden, der dermed er sunket". Flertallet bemærker, at skadebilledet på overtagelsestidspunktet må ses i sammenhæng med, at der i 2019 var vand-skade i det østlige badeværelse, hvor der blev udskiftet indvendige bygningsdele i denne del af huset.

Flertallet har videre lagt vægt på, at hovedårsagen til sætningsudviklingen efter nævnets vurdering må tilskrives funderingsforhold og ikke nedbørsomstændigheder efter klagerens overtagelse af ejendommen.

Flertallet har i den forbindelse lagt vægt på, at selskabets ingeniør anfører, at "sætningerne af terrændækket antageligt vil fortsætte, hvorfor terrændækket bør udskiftes til selv bærende dæk". Det geotekniske rådgivningsfirma anfører, at "såfremt terrændækket er udlagt på 4 m gytje, må det anbefales, at terrændækket forstærkes". Det peger på, at problemerne med sætninger af terrændækket har været latente og vil videreudvikle sig, og at de regnfulde forhold i 2023-2024 har udgjort accelererende omstændigheder, men ikke været hovedårsag til sætningerne. Flertallet bemærker, at selskabet har fremhævet nedbørsoplysninger af mere generel karakter, og at selskabet ikke har godtgjort, at der i forhold hertil har været tale om særlige nedbørsforhold eller episoder med vandpåvirkning på klagerens ejendom.

Flertallet har også lagt vægt på, at det nødvendige udbedringsarbejde er blevet vurderet af selskabets ingeniør i notat af 21/8 2024.

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

Nævnets mindretal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnets mindretal, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade, som var til stede på overtagelsestidspunktet. Mindretallet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunkter var skævheder eller revner ved gulve og vægge, som nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt, og som udgør en dækningsberettigende skade, når der endvidere henses til tilstandsrapportens punkt 10 om ikke-vandrette gulve.

Mindretallet har videre lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der foreligger en sætningsskade af terrændækket, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, og som derved opfyldte forsikringens skadedefinition.

Mindretallet har i den forbindelse lagt vægt på de foreliggende oplysninger om det begrænsede skadebilledet i huset på overtagelsestidspunktet. Mindretallet har videre lagt vægt på, at selskabets ingeniør har vurderet, at "årsagen til de nye sætninger i terrændækket er den megen regn som er kommet det sidste års tid. Vandet har medvirket til en sammenbrænding af organisk materiale i jorden, der dermed er sunket". Det er en forudsætning for dækning under ejerskifteforsikringen, at skaden er til stede på overtagelsestidspunktet, eller at der på overtagelsestidspunktet er nærliggende risiko for skade. Der er tale om en bygning, som er opført i 1969, og hvor funderingsforholdene har været uændrede siden 1972, og der er ikke påvist konkrete fejl ved udførelsen af terrændækket.

Ankenævnet *for* Forsikring

32.

104475

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

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Ankenævnet for Forsikring

33.

104475

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gjensidige Forsikring, skal anerkende, at utilstrækkelig fundering og sætninger af terrændækket udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal yde dækning i henhold til det udbedringsforslag, som selskabets ingeniør har fremsat på side 3-5 i notat af 21/8 2024, hvor terrændækket i husets østlige ende udskiftes til et selvbærende dæk. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre klagerens erstatning. En eventuel kontant-erstatning forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck