

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. august 2026 blev i sag nr. 99395:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark - en del af If Skadeforsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I brev af 19/2 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Vi klager hermed over Topdanmarks afgørelse af 25. januar 2023 med afslag om at dække udgiften til udbedring af sætningsskader på vores hus beliggende ... Afgørelsen vedlægges som bilag 1.

Forsikringspolice vedlægges som bilag 2. Ejerskifteforsikringen gælder i 10 år fra den 1. oktober 2014 til den 1. oktober 2024.

Efter overtagelsen af huset blev der konstateret vandindtrængen på vores [barns] værelse og en sætningsskade, der kunne ses fra vinduet over [barnets] værelse, rundt om hushjørnet og op til hjørnet af den franske altan i spisestuen på etagen ovenfor. Sætningsskaden mv. blev anerkendt af Topdanmark og forsøgt udbedret. Til belysning heraf vedlægges Topdanmarks email af 5. marts 2015 med fotos samt email af 20. maj 2015, jf. bilag 3, 4 og 5. Spisestuen er beliggende lige ovenover [barnets] værelse, jf. bilag 6 med pile på de gamle bygningstegninger.

På et tidspunkt efter forsøget på udbedring af sætningsskaderne og udbedring af skaderne efter vandindtrængen ved [barnets] værelse var tapetet i spisestuen intakt og uden revner. Men i årene efter begyndte tapetet at revne flere steder – og revnerne i tapetet blev større og større.

I 2020 kontaktede vi [ingeniørfirma 1], der bad os sende tilstandsrapporten fra da vi købte huset, jf. mail af 13. oktober 2020 samt tilstandsrapport i bilag 7 og 8.

I november 2020 anmeldte vi skaden til Topdanmark, jf. bilag 9-11. Herefter var der besigtigelse og vi modtog 18. januar 2021 Topdanmarks umiddelbare vurdering, jf. bilag 12 og 13.

Vi kommenterede 18. januar 2021 Topdanmarks umiddelbare vurdering, jf. bilag 14-16.

Herefter var der korrespondance, jf. bilag 17, og ... fra Topdanmark besigtigede skaderne 17. februar 2021. Det blev under besigtigelsen aftalt at [medarbejder i selskabet] skulle kontakte bygningsingeniør ... fra [ingeniørfirma 1]. Vi kontaktede 27. februar 2021 bygningsingeniør ... for at høre, om Topdanmark har kontaktet ham, jf. bilag 18 – det var ikke tilfældet, jf. bilag 19 og 20. Som det fremgår af bilag 18 voksede revnerne i tapetet – se også fotos fra februar 2021.

Den 1. marts 2021 meddelte Topdanmark, jf. bilag 21, at skaden ikke kunne omfattes af ejerskifteforsikringen umiddelbart. ... fra Topdanmark anførte videre, at det var vigtigt, at få fastlagt årsagen til revnerne og at dette skulle ske ved at følge udviklingen af revnerne over en periode. Videre anførte ... fra Topdanmark:

'Der kan være flere årsager til revnerne i gavlen opstår. De kan bla. være forårsaget af:

- *Temperaturbevægelser i hushjørnet*
- *Bevægelser som følge af revner over vindue i facaden*
- *Sætninger i jordbunden*
- *Dårlige fuger*
- *Andet*

Ved min besigtigelse kunne jeg ikke konstatere nogle revner i kældervægge/fundamenter. Jeg vurderer derfor ikke, at revner skyldes jordbunden. Hvis revnerne skulle skyldes revnerne over vinduet i facaden burde revnerne nu være i ro da årsagen til revner i facaden nu er udbedret.

Som angivet over kan revnerne også skyldes temperaturbevægelser, dårlige fuger eller andet. Revner som er forårsaget af temperatur bevægelser er naturligt forekommende og dækkes ikke men skal udbedres under almindelig vedligeholdelse. Revner som skyldes tilstanden af fugerne udbedre ligeledes under almindelige vedligeholdelse og erstattes dermed ikke. Der henvises til tilstandsrapporten hvor det er beskrevet at fugerne står til vedligeholdelse.

Som sagen er oplyst på nuværende tidspunkt vurderer jeg ikke, at du har sandsynliggjort, at der ved din overtagelse af huset for over 6 år siden var et forhold som opfylder betingelserne til et dækningsberettiget forhold jf. vilkår pkt 15.C.

Du kan for egen regning få undersøgt årsagen til at revnerne opstår. Resultatet af undersøgelserne kan du sende til os (i forsikringens løbetid) og vi vil vurdere forhold igen. Konstateres der et dækningsberettiget forhold dækker vi også rimelige undersøgelsesudgifter.'

Vi afventede derfor i første omgang om revnerne i tapetet udviklede sig – og det gjorde de. Så i juleferien 2021 skar vi tapetet rundt om revnerne væk og vendte 30. december 2021 tilbage til Topdanmark, med anmodning om anerkendelse af skaden/erstatningen, jf. bilag 22. Topdanmark bekræftede 1. februar 2022 modtagelse af mailen, jf. bilag 23.

Den 8. marts 2022 besigtigede ... fra Topdanmark skaderne. Han konstaterede under besigtigelsen, at revner tidligere havde været udbedret med formentlig sandspartel inden opsætning af træpaneler og tapet og lovede at vende tilbage med sin vurdering af skaderne. Den 4. maj 2022 fremsendte ... fra Topdanmark afslag på at dække skaderne, jf. bilag 24. Samme dag bad vi Topdanmark om at sende klagevejledning, jf. bilag 25. Han/Topdanmark oplyste, at der skulle klages til deres interne kundeklagefunktion, jf. bilag 26. Vi beklagede os over, at Topdanmark skulle vurdere sig selv og over, at ... i sin afgørelse havde undladt at kommentere, at han under besigtigelsen

sen havde konstateret, at revnerne havde været forsøgt udbedret af tidligere ejere af huset, jf. bilag 27. ... fra Topdanmark fastholdt, at der skulle klages til Topdanmarks interne kundeklagefunktion, jf. bilag 28.

I fortsættelse heraf blev der indhentet vurdering af sætningsskaderne fra [ingeniørfirma 2], civilingeniør ..., jf. bilag 29. Og i fortsættelse heraf blev der foretaget besigtigelse af [ingeniørfirma 3], der har udarbejdet rapport og tilbud om geoteknisk jordbundsundersøgelse, jf. bilag 30. ... I begge rapporter er konstateret sætningsskader. Vi kontaktede på den baggrund Topdanmark og oplyste, at vi ønskede at få foretaget geoteknisk jordbundsundersøgelse og ønskede Topdanmarks billiggelse heraf samt dækning til, jf. bilag 31.

Den 29. september 2022 meddelte TopDanmark, at man ønskede at besigtige skaderne samme med [geoteknisk firma 1], jf. bilag 32.

Der blev foretaget besigtigelse den 11. oktober 2022. I besigtigelsen deltog ... fra Topdanmark, ... fra [geoteknisk firma 1] samt [klageren]. Der blev foretaget forskellige opmålinger, hvor [geotekniker i geoteknisk firma 1] stod med et måleapparat på tre ben, der ikke stod stabilt pga. brostenene og hvor [medarbejder i selskabet] holdt en tommestok løseligt op på muren. [Geotekniker i geoteknisk firma 1] påviste under besigtigelsen, at muren fra spisestuen ud mod terrassen ikke var i lod og hældte ud mod terrassen, hvilket gav anledning til bekymrede miner hos [medarbejder i selskabet] såvel som [geotekniker i geoteknisk firma 1], der mente at det kunne skyldes vinduerne mod søen, der jo er sat i på et tidspunkt efter den oprindelige opførelse, jf. bilag 6. [Geotekniker i geoteknisk firma 1] lovede at sende kopi af sin rapport, så snart den var færdig. Efter besigtigelsen kom [medarbejder i selskabet] og [geotekniker i geoteknisk firma 1] tilbage i en tidsperiode på ca. 20 minutter, hvor [klageren] ikke kunne deltage pga. arbejdsmæssige telefonsamtaler.

Den 9. december 2022 rykkede vi for at få oplyst status efter besigtigelsen og for at modtage kopi af [medarbejder fra geoteknisk firmas] rapport, jf. bilag 33. Den 9. januar 2023 fremsendte Topdanmark rapporten samt kopi af mail fra Topdanmark til [geotekniker i geoteknisk firma 1], jf. bilag 34-36. Vi kommenterede det modtagne materiale i email 22. januar 2023, jf. bilag 37.

Og Topdanmark traf afgørelse 25. januar 2023, jf. bilag 1, der hermed er påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Det er vores opfattelse, at der er tale om en sætningsskade omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vi ønsker at få foretaget den geoteknisk jordbundsundersøgelse, der er givet tilbud på, jf. bilag 30. Og skal derfor anmode om, at sagsbehandlingen af klagesagen berostilles indtil denne foreligger.

Der skal derfor af samme grund kun knyttes to foreløbige bemærkninger til bilag 1, idet vi ønsker at komme med en uddybende begrundelse, når rapporten om den geoteknisk jordbundsundersøgelse foreligger.

To foreløbige bemærkninger til afgørelsen:

Der er ikke tale om en skade, der er opstået efter vi købte huset i 2014, men derimod en gammel skade, som vi er blevet opmærksom på efter vi havde købt huset, og vel at mærke en skade som tidligere ejere havde forsøgt at udbedre kosmetisk inden, der blev opsat tapet og træpaneler. Dette var også [medarbejder i selskabets] vurdering under besigtigelsen 8. marts 2022. Derimod

er det korrekt, at tapetet først begyndte at revne flere år efter vi havde købt huset, men det er jo en følge af sætningerne i muren indenunder.

For så vidt angår Topdanmarks rapport fra [geoteknisk firma 1] gøres det gældende, at den ikke kan tillægges nogen betydning for sagen. Dels pga. at det er en sædvanlig samarbejdspartner for Topdanmark, hvilket det joviale forhold også understreger, men dels også pga. de forhold, som 'opmålingen' blev foretaget under, det forhold, at den af [geoteknisk firma 1] påviste hældning af muren ud mod terrassen ikke er nævnt i rapporten ligesom, at [geoteknisk firma 1] i rapporten ikke har foretaget vurdering af, hvad årsagen til revnerne er, således som opdraget lød på, jf. bilag 35.

Der tages videre forbehold for at få gennemført syn og skøn, når rapporten om den geotekniske jordbundsundersøgelse foreligger.

Udover dækning af udgifterne til udbedring af skaderne gør vi gældende, at Topdanmark skal erstatte udgifterne til indhentelse af rapporter fra [ingeniørfirma 1], jf. bilag 38 og fra [ingeniørfirma 3], når rapporten foreligger."

Selskabet har den 3/4 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Af klagerens klage til Ankenævnet dateret den 19. februar 2023, har klageren bl.a. anført:
'Udover dækning af udgifterne til udbedring af skaderne gør vi gældende, at Topdanmark skal erstatte udgifterne til indhentelse af rapporter fra [ingeniørfirma 1], jf. bilag 38 og fra [ingeniørfirma 3], når rapporten foreligger.'

Det er vores opfattelse, at klageren kræver dækning for udgifterne der er relateret sig med en geoteknisk jordbundsundersøgelse jf. det tilbud der fremgår af rapport af 23. august 2022, udarbejdet af [ingeniørfirma 3], indhentet af klageren selv, og fremlagt som klagerens bilag 30.

Oplysningerne i klagen giver os ikke grundlag for at ændre vores tidligere afgørelse.

Fakta om ejerskifteforsikringen og den indtegnede ejendom

Der er tale om en basis ejerskifteforsikring, der i medfør af Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, er tegnet for ejendommen beliggende på ... Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapporten med løbe. nr. ... Tilstandsrapporten ses uploadet af klageren som bilag 8. I tilstandsrapporten ses følgende anmærkninger beskrevet:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Revne og udfaldne fuger øverst på murvinge mod N/V samt i fuge og skadet mursten. Løs mursten på rulleskift mod N/V. Fraslag i murafdækning mod nord. Note: Fuger bør eftergås/udbedres for at undgå indtrængen af vand i murværket.
	K1	Der er stedvis revne og udvaskede fuger rundt på facader og gavle. Revne i fuge over lampe v/terrasse mod vest. Note: Der ses rep. af fuger flere steder.
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Sokkelpuds mangler stedvis vedhæftning til underlaget.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K1	Der er områder med løst og afskallet puds, bl.a. i lille kælderrum, gang og kælderrum mod NØ.
	K2	Revnedannelse i ydermur samt løst og afskallet puds i kælderrum mod øst. Note: Revne er uændret i sælger ejertid.
...		
8. Indervægge/skillevægge		
8.2 Vægbeklædninger	K1	Lidt revner i vægbeklædning i værelse S/V i kælder.

Under den generelle kommentar i tilstandsrapporten, har den bygningssagkyndige bemærket følgende:

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er i god stand. Der må dog forventes en del reparationer og løbende vedligeholdelse.

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1. oktober 2014.

For forsikringen gælder vilkår nr. 6616-2 uploadet som bilag A. Police ses uploadet af klageren som bilag 2.

Der er tale om en ejendom fra 1959.

Sagsfremstilling

Klageren har tilbage i 2014-2015 anmeldt og fået behandlet et forhold om udvendige revner i murværk. Klagerens ejerskifteforsikring dækkede udgifterne forbundet med bl.a. udskiftning af overligger over vindue mod syd-vest

I tiden efter 2015 til 2020 følger en længere korrespondance omhandlende bl.a. udvendige revner i murværk.

Klageren fremsender mail af 22. november 2020, til klagerens ejerskifteforsikring, i mailen oplyser klageren bl.a.:

'I anerkendte i 2015 udbedring af skade som følge af sætningsskade i muren rundt om [barnets] værelse – se mail ... nedenfor. Nu er der i stuen lige ovenover [barnets] værelse begyndt at komme større og større revner i tapetet – se fotos. Vi vil derfor gerne anmelde denne anden del af den samme skade, så den kan udbedres under ejerskifteforsikringen.'

Se også klagerens bilag 9.

På baggrund af klagerens anmeldelse, besigtiger taksator det anmeldte forhold den 12. januar 2021.

Ved taksators besigtigelse, kunne følgende konstateres:

'Besigtigelsen

Der kan indvendigt ses 2-3 mindre lodrette revner øverst på væggen. Væggen er beklædt med træpaneler (ca 1/2 m fra loft og ned) så man kan ikke se hvor langt ned revnerne går. Fugerne udvendigt trænger generelt til vedligeholdelse men der var ingen nævneværdige revner at se. Vi kiggede også på vægge i kælderen og her var ingen revner. Jeg foretog fugtmålinger og jeg kunne måle et normalt fugtniveau.' Taksatorrapport ses uploadet som klagerens bilag 13.

På baggrund af besigtigelsen vurderede taksator, at revnerne ikke havde nogen konstruktiv betydning og at det anmeldte forhold derfor ikke var dækket på klagerens ejerskifteforsikring.

Ved mail af 18. januar 2021 klager klageren over taksators afgørelse. I klagerens klage, oplyser klageren bl.a. at han – inden taksators besigtigelse i januar 2021 – har fået foretaget en undersøgelse ved en ingeniør. Se også klagerens bilag 15.

Af ingeniørnotatet dateret 19. november 2020 oplyser ingeniøren bl.a.:

'De registrerede revnedannelser er gennemgående i facaden og optræde både udvendigt og indvendigt (i formur og bagmur)

Ejer oplyser at de indvendigt har bemærket dem for nylig. Revnerne kan være forårsaget af bygningsbevægelser, Og kan være sammenhængende med de revnedannelser der for et par år siden blev registreret og udbedret lokalt ved bygningshjørnet / facaden. Der synes ikke at være tegn på at revnerne over vinduet har skubbet teglstene ud. Men det bør alligevel undersøges om der er skjulte stålbjælker med rustdannelser over vinduet, Og om dette kan være årsag til revnedannelserne her.

Revnedannelserne på facaden, hvor der ikke er noget vindue skyldes spændinger/ bevægelser i bygningen,

Det vurderes at begge revnedannelser synes at være forårsaget af sætninger ved bygningshjørnet.'

På baggrund af denne nye oplysning, drøftede taksator og klagerens ingeniør det anmeldte forhold. Herefter foretog taksator en genbesigtigelse af det anmeldte.

På baggrund af taksators genbesigtigelse den 17. februar 2021, er det fortsat taksators vurdering, at der ikke er sandsynliggjort dækningsberettigende forhold, ved det anmeldte om revnerne.

Ved mail af 30. december 2021 fremsender klageren mail ejerskifteskadeafdelingen, hvoraf bl.a. fremgår:

'Vi har tidligere drøftet sætningsskade fra vindue i underetagen mod ... ([barnets] værelse), rundt om hjørnet til den franske altan (der nu næsten ikke kan lukkes) og til revner i tapetet, der er kommet efter vi købte huset og som er blevet mere og mere tydelige. Under besigtigelsen ønskede jeres taksator ikke, at tage tapetet ned og undersøge, hvad revnerne i tapetet skyldtes.

Vi har nu i juleferien taget tapetet af og der er dybe/store revner i den bagvedliggende mur, formentlig svarende til de af vores ingeniør påviste revner i murværket udvendigt, hvilke revner kan følges til den af Topdanmark anerkendte sætningsskade ved vinduet i [barnets] værelse. Revnerne fortsætter bagved træpanelerne.

Her er nedenfor fotos af revnerne.

Vi skal anmode Topdanmark om at anerkende skaden og at bekræfte, at udbedring af denne og reetablering dækkes under ejerskiftesforsikringen.'

Uploadet som klagerens bilag 22.

På baggrund af klagerens mail, genbesigtiger taksator det anmeldte forhold den 8. marts 2022. Den 4. maj 2022 fremsender taksator mail til klageren, hvori taksator bl.a. afsluttende oplyser:

'Da der ikke umiddelbart er kommet nye informationer er vores vurdering som vi sendte dig sidst. Udbedring af revnerne vurderer vi ikke er udover hvad der er forventeligt af en ældre ejendom med facader der trænger til vedligeholdelse.

Vi må desværre fastholde at forholdet ikke er omfattet af forsikringen.'
Uploadet som klagerens bilag 25.

I tiden herefter følger en korrespondance mellem klageren og taksator om mulighederne for klagebehandling.

Ved mail af 26. august 2022 fremsender klageren endnu en klage over afgørelsen. I samme mail vedlægger klageren tilbud på udbedring af det anmeldte forhold om revnerne.

Af fremlagte tilbud fra klagerens entreprenør også uploadet af klageren som bilag 30, bliver der afslutningsvist konkluderet:

'Sætningsårsag

Årsagen til i sætningerne i fundament kendes ikke med sikkerhed. Det må dog formodes, at årsagen skyldes sætningsgivende jordbundsforhold og/eller omdannelse i det anvendte fyld, og at der ved opførelsen ikke er kompenseret for dette.'

Herefter rekvirerer ejerskifteskadeafdelingen ekstern geotekniker, til foretage en vurdering af årsagen til det anmeldte om revnerne.

I rapporten af 1. november 2022 udarbejdet af ekstern geotekniker og uploadet af klageren som bilag 36, fremgår følgende om årsagen til det anmeldte:

'Nivellement viser ikke sætninger udover det absolut acceptable.

Vurdering

Det vurderes at revnerne ikke skyldes sætninger.'

I forlængelse af fremsendelse af rapporten af 1. november 2022, fremsender ejerskifteskadeafdelingen ved mail af 25. januar 2023 deres afgørelse, hvori der afslutningsvist bliver oplyst:

'Vi har foretaget en geoteknisk undersøgelse for at imødekomme dig og din mistanke om sætninger. Der er ikke noget, der tyder på alvorlige sætninger. Din ingeniør har ikke angivet, at bæreevnesvigt kan være en mulig årsag til revnerne. Vi vurderer, at revnerne ikke har nogen konstruktiv betydning. Vi kan dermed ikke tilbyde at betale for en statisk beregning. Det er desuden dig, som skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade ved huset. Du kan tage kontakt til en statiker, hvis du ønsker at undersøge forholdet nærmere.

På baggrund af ovenstående foreligger der ikke en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade.' Se også klagerens bilag 1.

Vi modtager, ved mail af 22. februar 2023 besked fra Ankenævnsportalen om, at klageren har indklaget forholdet om revnerne til Ankenævnet.

Vores vurdering af det anmeldte om revnerne

Vi bemærker, at det er klageren der har bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettigende forhold ved det anmeldte om revnerne.

Det er vores vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort dækningsberettigende skader, ved det anmeldte om revnerne.

Afgørende for, om der kan opnås dækning på klagerens ejerskifteforsikring, er bl.a. at det anmeldte forhold skal opfylde skadebegrebet beskrevet i klagerens ejerskifteforsikring under punkt 15C.

Nedenfor indsat fra klagerens forsikringsvilkår også uploadet som vores bilag A:

...

Der skal således være tale om et fysisk forhold ved bygningen der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Der skal være tale om et forhold der ned-sætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Derudover er det en forudsætning for dækning på klagerens ejerskifteforsikring, at forholdet har været tilstedet ved klagerens overtagelse af ejendommen.

Desuden er forhold beskrevet i tilstandsrapporten der har ligget til grund for den tegnede ejerskifteforsikring, ikke dækket af klagerens ejerskifteforsikring. Ligesom udgifterne forbundet med forhold der alene består i bygningens manglende vedligeholdelse, heller ikke dækkes på klagerens ejerskifteforsikring.

Vi henviser til klagerens forsikringsvilkår punkt 16A og 16G.

...

Klageren omtaler revner i spisestuen som er syd-vest vendt.

Som det fremgår af bemærkningerne fra tilstandsrapporten – ovenfor indsat – kunne der i 2013 konstateres en del revnedannelser rundt omkring i murværket samt stedvist udvaskede fuger rundt på facader og gavle.

Derudover vurderede den bygningssagkyndige, at ejendommens stand – tilbage i 2013 – overordnet set, bar præg af at der var tale om en ejendom hvor man som køber måtte forvente udgifterne forbundet med en del reparationer samt udgifterne til løbende vedligeholdelse.

Revnerne er anmærket med karakterende K1 og K2 i tilstandsrapporten, og er således anmærkninger som både karakteriseres som værende mindre alvorlige men også som værende alvorlige, og som man som køber af ejendommen – uanset karakter – bør få foretaget en form for udbed-ringsarbejder ved inden for en overskuelig fremtid.

Der er tale om en ejendom der er fra 1959. På tidspunktet for den nyeste anmeldelse om revner, var huset mere end 61 år.

Som ovenfor gengivet fra klagerens forsikringsvilkår, fremgår det netop, at man i vurderingen af om hvorvidt der er tale om en skade der opfylder betingelserne for dækning på klagerens ejerskifteforsikring, bl.a. skal tage højde for bygningens alder i forhold til tilsvarende bygninger i samme alder i almindelig vedligeholdelsestand.

Man må forvente revner i en ejendom der er mere end 60 år gammel på anmeldelsestidspunktet.

Vi har forstået det således, at klageren ikke har foretaget renoveringsarbejder der omfatter revner i murværket efter klagerens overtagelse af huset.

Som det fremgår af ovenstående, indsatte fra klagerens forsikringsvilkår, dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold der alene består i almindeligt slid eller manglende vedligeholdelse af bygningen.

Af tilstandsrapporten – der er udarbejdet i 2013 – fremgår det, at der ved den bygningssagkyndiges gennemgang kunne registreres udvaskede fuger i murværket. Hvis forholdet om disse fuger ikke udbedres, kan dette medføre bevægelser i murværket og resultere i flere revner.

Det er derfor forventeligt at anmærkninger i tilstandsrapporten over tid vil udvikle sig, hvis man ikke foretager en form for udbedringsarbejder ved dem.

Det er vores vurdering, at det har sin formodning imod sig, at der skulle være forhold ved bygningens fundament der nu – mere end 60 år senere – skulle forårsage forhold ved bygningen der på tidspunktet for klagerens overtagelse – for mere end 6 år siden på anmeldelsestidspunktet – gav nærliggende risiko for skade.

Klageren har ikke sandsynliggjort, at der er forhold ved det anmeldte, om revnerne, der udgør en skade, og at der skulle være årsagssammenhæng ved forholdet ved fundamentet og revnerne.

Ved vores taksators besigtigelse har taksator foretaget fugtmålinger, som alene viste normale fugtværdier. Taksator oplyser desuden, at murværkets fuger generelt set trængte til vedligeholdelse.

Som det fremgår af sagsfremstillingen, har vi – i forbindelse med klagebehandlingen – haft [geotekniker] til at besigtige det indklagede. Se også klagerens bilag 36. Heraf fremgår det, at geoteknikeren har vurderet, at:

'Nivellement viser ikke sætninger udover det absolut acceptable.

Vurdering

Det vurderes at revnerne ikke skyldes sætninger.'

At vi tidligere i forløbet har valgt netop denne geotekniker, er fordi vi mener at geoteknikeren er kompetent til opgaven. Vi har som forsikringsselskab flere faste samarbejdspartnere. Vores opgave – som forsikringsselskab – er at foretage en forsikringsteknisk vurdering af det anmeldte, hvorfor det er nødvendigt for os at en ekstern rådgiver/geotekniker har forståelse for det forsikringstekniske og ejerskifteforsikringsproduktet i sin helhed.

Som det fremgår ovenfor, er det taksators og ekstern geoteknikers vurdering, at revnerne er uden konstruktiv betydning og som desuden kan udbedres lokalt.

Der er således ikke noget, der tyder på, at revnerne skyldes sætninger aktive sætninger, som kræver forebyggende arbejde for at undgå fremtidige, alvorlige revnedannelser eller andre skader på huset.

Det er derfor vores vurdering, at forholdet om revnerne ikke går udover hvad man kan forvente af en lignende ejendom der på anmeldelsestidspunktet er mere end 60 år gammelt med de anmærkninger der fremgår af tilstandsrapporten.

Vi har bl.a. lagt vægt på, at der, efter vores vurdering, er tale om ikke konstruktive revner, som eventuelt kan skyldes almindelige bevægelse i bygningen eller almindelig aldersbetinget slid. Vi bemærker desuden, at den løsning som klageren kræver at ejerskifteforsikringen dækker udgifterne forbundet med, er udarbejdet af en entreprenør og ikke en uvildig rådgiver. Klagerens bilag 30 understøtter dette, da entreprenøren bl.a. pointerer:

'[entreprenør] er ikke teknisk rådgiver og tilbyder ikke andre løsninger end [entreprenør] Metoden og ScrewFast Skruepæle.'

At klagerens entreprenør foreslår denne metode samt geotekniske undersøgelser, mener vi ikke sandsynliggør at der er forhold ved bygningens fundament der opfylder betingelserne for klagerens ejerskifteforsikring.

Udover ovenstående notat/tilbud fra udbyder af geotekniskundersøgelse samt løsning, har klageren tilbage i 2020 fremsendt besigtigelsesrapport udarbejdet af [ingeniør] rådgivende ingeniørfirma. Af denne besigtigelsesrapport fremgår det, at klagerens ingeniør har vurderet, at revnerne er forårsaget af sætninger ved bygningshjørnet. Derudover fremgår det af rapporten at:

'Revnerne kan være forårsaget af bygningsbevægelser, Og kan være sammenhængende med de revnedannelser der for et par år siden blev registreret og udbedret lokalt ved bygningshjørnet / facaden.'

Klagerens bilag 29 side 108

Bemærkningerne fra tilstandsrapporten, klagerens rapporter, samt beskrivelsen og de fotos taksator har taget ved besigtigelserne, tegner et billede af, at der er tale om en ejendom der i flere år har stået med revner og udvaskede fuger.

Når man som husejer køber en ældre ejendom, bør man påregne udgifterne forbundet med løbende vedligeholdelsesarbejder. Klimaskærm og tag er bl.a. de to områder på en ejendom der er mest udsat for vind og vejr, og som man bør være særlig opmærksom på og eftergå oftere med henblik på udførelse af vedligeholdelsesarbejder.

Almindeligt murværk bør jævnligt visuelt eftergås og intervallerne er typisk mellem 2-5 år alt afhængig af stand og beliggenhed.

Løbende almindelig vedligeholdelse af facademurværk, vil typisk bestå i omfugning partielt eller i større sammenhængende felter. Som nævnt ovenfor, kan udvaskede fuger i murværk der ikke bliver vedligeholdt, forårsage bevægelsesrevner.

Ovenstående understøttes af Ankenævnets hjemmeside hvorpå der under hjemmesidens klageguide bl.a. fremgår:

...

Det er vores vurdering, at det har sin formodning imod sig, at der skulle være forhold ved fundamentet der efter mere end 60 år på anmeldelsestidspunktet, har resulteret i revner der nu giver nærliggende risiko for skade.

Vi gør desuden gældende, at der af klagerens ejerskifteforsikringsvilkår under eksempelsamlingen på forhold der i almindelighed ikke ses som værende dækningsberettigende bl.a. fremgår at:

...

Som ovenfor gengivet af dele fra eksempelsamlingen på eksempler der i almindelighed ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, fremgår det netop, at revnedannelser der er forårsaget af almindelig bevægelse i ejendommen, ikke er dækket af klagerens ejerskifteforsikring.

På baggrund af ovenfor anførte, er det vores samlede vurdering, at der ikke kan konstateres en dækningsberettigende skade ved det anmeldte, om revnerne.

Forældelse

Klageren konstaterer forholdet om revner kort tid efter hans overtagelse i 2014.

Vi skal derfor i øvrigt bemærke, at klagerens eventuelle krav om udgifterne forbundet med revnerne kan være forældet, allerede inden klagerens anmeldelse til os i 2020, da klageren i sin anmeldelse bl.a. skriver:

'I anerkendte i 2015 udbedring af skade som følge af sætnings-skade i muren rundt om [barnets] værelse – se mail ... nedenfor.

...

Vi vil derfor gerne anmelde denne anden del af den samme skade, så den kan udbedres under ejerskifteforsikringen'

Ovenstående understøttes ligeledes af klagerens indhentede besigtigelsesrapport af 19. november 2020, idet klagerens ingeniør konkluderer at forholdet om revnerne kan være sammenhængende med den tidligere skade som klageren har fået dækket tilbage i 2014-2015.

Det er således vores opfattelse, at klagerens eventuelle krav vedrørende det anmeldte om revnerne allerede var forældet inden klagerens anmeldelse til ejerskifteforsikringen den 22. november 2020, idet klageren – ifølge skadeanmeldelsen – har fået kendskab til forholdet mere end 3 år inden klagerens anmeldelse i 2020.

Vi henviser til de almindelige regler om forældelse i forældelseslovens § 3, hvoraf bl.a. fremgår:

...

Ejerskifteforsikringen kan således alene på denne baggrund ikke dække udgifterne forbundet med det anmeldte om revnerne.

På baggrund af ovenfor anførte, er det vores vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort at der er forhold, ved det anmeldte om revnerne, der går udover hvad man kan forvente af en lignende ejendom i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Klageren har i brev af 7/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"TopDanmark forudsætter for sit indlæg side 7, 4. afsnit, at den mur, der er sætningsrevner i, vender syd/vest – dette er en fejl.

Den mur, der er sætningsrevner i, vender 125 grader S/Ø. Se screenshot af kompas:

...

Topdanmark beskriver anmærkninger i tilstandsrapporten – men de vedrører udelukkende andre af husets mure eller garagen – ikke denne mur. Der er ingen anmærkninger i tilstandsrapporten om sætninger/revner i den væg/mur, hvor sætningsrevnerne nu er konstateret – hverken på indersiden eller på ydersiden.

Der er forskel på 'sliddet' på murværk og fuger alt efter murens retning. Hertil kommer, at ingen af de ingeniører, der har undersøgt muren har fundet, de bevægelser i muren, der har ført til, at tapeter revner på indersiden og af der opstår revner på murens yderside, skulle skyldes udvaske-fuger – hvilket der heller ikke er på denne mur. Derimod er der i bilag 29 fundet, at *'Ved besigtigelsen konstateredes 2 sæt markante revnesystemer i den anførte væg. Disse revner observeredes endvidere tydeligt i murværkets yderside. De observerede revner forekommer umiddelbart at være forårsaget af sætning under fundamentet i husets sydvestlige hjørne.'*

Sætningsrevnerne er således ikke forhold, der er undtaget af forsikringen.

Det konstateres, at Topdanmark ikke har forholdt sig til, at forsikringsselskabets ingeniør, ... under besigtigelsen påviste, at muren fra spisestuen ud mod terrassen ikke var i lod og hældte ud mod terrassen, hvilket gav anledning til bekymrede miner hos [medarbejder i selskabet] såvel som [geotekniker i geoteknisk firma 1]. Dette er med til at understøtte, at der er noget fundamentalt galt med muren.

Vi har ingen viden om, hvad sætningsrevnerne skyldes. Det er imidlertid vores ønske – inden udbedring af sætningsrevnerne foretages – at få afdækket om det skyldes noget i jordbunden/fundamentet mv.

Det er vores ønske, at dette skal undersøges. Om dette bedst gøre ved syn og skøn eller undersøgelser af [ingeniørfirma 3] ved vi som lægmænd ikke. Vi skal derfor anmode Ankenævnet for Forsikring om at beslutte, om der skal gennemføres undersøgelse af [ingeniørfirma 3] eller jordbundsundersøgelser som led i syn og skøn.

Vi skal desuden anmode om, at ankenævnet – efter [ingeniørfirma 3's] undersøgelser - kommer på besigtigelse og med egne øjne konstateret, at muren er syd/øst og således ikke omtalt i tilstandsrapporten, såvel som konstatere sætningsrevnerne.

Ejerskifteforsikringen er 10 årig, jf. bilag 39 og løber således til oktober 2024 og sætningsskaderne er anmeldt til TopDanmark, da de blev konstateret. Det bestrides derfor, at kravet er forældet.

Overordnet fastholdes det, at der tale om sætningsrevner, der er dækket af ejerskifteforsikringen og som skal udbedres af TopDanmark."

Selskabet har i brev af 9/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener, at klageren ikke har sandsynliggjort en dækningsberettigende skade, ved det anmeldte om revnerne.

Det er vores vurdering, at der ikke kan konstateres forhold, ved det anmeldte om revnerne ved vinduerne, der går udover hvad man kan forvente af en lignende bygning i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi mener, at det har sin formodning imod sig, at der skulle være forhold ved bygningens fundament eller jordbundsforhold, der går udover hvad man kan forvente af en tilsvarende bygning i samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, med bl.a. udgangspunktet i, at der er tale om en bygning der på anmeldelsestidspunktet har stået i mere end 60 år. I forlængelse heraf, er det vores vurdering, at såfremt der ville have været forhold ved fundamentet eller jordbundsforholdene der gik udover hvad man kunne forvente af en lignende bygning, at revnebilledet ville have set langt værre ud, end hvad der er tilfældet.

Som vi tidligere har gjort det gældende, har [geoteknisk firma 1] fundet at nivellementet ikke viser sætninger der går udover hvad der absolut er acceptabelt.

Til klagerens anførte om at muren ikke er i lod, skal vi oplyse, at [geoteknisk firma 1] bl.a. målte muren mod sydvest med et vaterpas. Det kunne herved konstateres at den sydvestlige mur ikke helt er i lod. Dette er ikke i sig selv usædvanligt for ældre bygninger. Der er desuden ikke noget der tyder på at muren har ændret sig/bevæget sig meget længe. Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres revner ved vinduet, og da vinduet sandsynligvis har siddet siden opførelsen, er der ikke noget der tyder på at konstruktionen bevæger sig nævneværdigt eller mere end hvad man kan forvente.

Vi vil oplyse, at det ikke alene var hensigten at belyse hvad der jf. bemærkningerne i tilstandsrapporten er undtaget af forsikringen, men også at gøre det gældende, at bemærkningerne i tilstandsrapporten illustrerer, at der er tale om en ejendom hvor der flere steder ses revner og udvaskede fuger, hvilket også understøttes af den bygningssagkyndiges generelle kommentar til bygningens tilstand, hvorunder den bygningssagkyndige har oplyst, at man som køber af ejendommen må forvente reparationer og løbende vedligeholdelse.

I forlængelse heraf, skal vi endnu engang bemærke, at disse bemærkninger og kommentarer er registreret i en tilstandsrapport der er udarbejdet i 2013, og dermed mere end 7 år tidligere end tidspunktet for klagerens anmeldelse til os.

Der er altså derfor tale om en ejendom, der allerede på tidspunktet for klagerens overtagelse, havde et stort behov for reparationer og løbende vedligeholdelse.

Som oplyst, er vi ikke bekendt med, at klageren har foretaget reparation af revnerne eller de udvaskede fuger.

Revner og udvaskede fuger vil udvikle sig med tiden, hvis man ikke foretager udbedrings- eller reparationsarbejder. Hvis man ikke foretager udbedringsarbejder ved forhold om bl.a. revner og udvaskede fuger, kan dette medføre bevægelser i murværket og resultere i flere revner.

Vi vil endnu engang gøre opmærksom på, at facader er meget udsat for vind og vejr, det er derfor vigtigt at man som husejer foretager udbedrings- og reparationsarbejder på og i facader. Der påhviler derfor klageren en latent vedligeholdelsesbyrde vedrørende facaderne, bl.a. på baggrund af de bemærkninger beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi vil desuden henvise til Ankenævnets klageguide, hvoraf der bl.a. om udgifterne forbundet med vedligeholdelsesarbejder bl.a. fremgår:

...

Som vi gjorde det gældende i vores forrige høringssvar, er forhold der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi mener, at klageren ikke har sandsynliggjort forhold, ved det anmeldte om revnerne, der berettiger til, at ejerskifteforsikringen skal bekoste undersøgelsesudgifterne forbundet med en geoteknisk jordbundsundersøgelse.

Til klagerens anførte om forældelse, vil vi kort oplyse, at vores bemærkninger om, at klagerens eventuelle krav vedrørende revnerne kunne være forældet allerede inden klagerens anmeldelse til os, er med henvisning til de almindelige 3-årige forældelsesfrister og forældelseslovens § 3, idet klageren på et tidspunkt efter 2015, bliver bekendt med forhold om disse revner og at klageren først anmelder forholdet i slutningen af 2020. Det er således ikke den ultimative 10-årige forældelsesfrist vi henviser til, men den almindelige 3-årige forældelsesfrist for eventuelle fordringer.

På baggrund af ovenfor anførte, er det vores samlede vurdering, at der ikke kan konstateres en dækningsberettigende skade ved det anmeldte, om revnerne.

Det er vores vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort at der er forhold, ved det anmeldte om revnerne ved vinduerne, der går udover hvad man kan forvente af en lignende ejendom i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Nævnet har fået forelagt klagerens indlæg af 18/6 2023. Selskabet har i besked af 5/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener, at vi med henvisning til vores besigtigelse af Geoteknikker ... fra [geoteknisk firma 1], har fået undersøgt det indklagede forhold, og at vi på baggrund af [geoteknisk firmaets] konklusion i rapport af 1. november 2022, har vurderet, at revnerne ikke skyldes sætninger og at niveauet ikke viser sætninger udover det acceptable, og at det indklagede forhold således ikke er dækket af klagerens ejerskifteforsikring. Vi henviser til klagerens bilag 36.

Vi mener derfor, at vi har foretaget undersøgelse af det indklagede.

Såfremt klageren ønsker at få foretaget yderligere undersøgelser, er dette ikke noget klagerens ejerskifteforsikring på forhånd kan dække udgifterne forbundet med, medmindre en undersøgelse vil sandsynliggøre at der er tale om dækningsberettigende forhold ved det indklagede. Vi henviser til klagerens ejerskifteforskringsvilkår punkt 18B. Vi har tidligere uploadet klagerens ejerskifteforskringsvilkår som Bilag A."

Klageren har i brev af 8/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Meddelelsen fra Ankenævnet for Forsikring og Topdanmarks indlæg 7. juli 2023 giver os anledning til at oplyse, at vi er uenige med Topdanmark i, at sagen er tilstrækkeligt belyst.

Vi vil derfor igangsætte undersøgelser af [ingeniørfirma 3], og samtidig anmode om at sagen be-
rostitles herpå.

Ankenævnet for Forsikring

15.

99395

Såfremt [ingeniørfirma 3's] undersøgelser ikke måtte føre til enighed mellem parterne forventer vi, at det vil kunne være nødvendigt at gennemføre syn og skøn."

Klageren har i brev af 20/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Der er nu foretaget jordbundsundersøgelse. Email fra [ingeniørfirma 3] af 9. oktober 2023 med rapport fra [geoteknisk firma 2] af jordbundsforholdene fremlægges som bilag 40 og 41. Videre fremlægges faktura nr. ... fra [ingeniørfirma 3], der er betalt, som bilag 42.

Det fremgår heraf bl.a., at huset er bygget ovenpå sætningsgivende fyldjord.

Topdanmark opfordres (1) til at oplyse, om der er enighed om, at Ankenævnet for Forsikring på baggrund af [geoteknisk firma 2's] jordbundsundersøgelse og tilhørende rapport i bilag 41 kan lægge til grund, at ejendommen er bygget på sætningsgivende fyldjord.

Topdanmark opfordres (2) til at oplyse, om der er enighed om, at de påviste sætningsrevner skyldes, at ejendommen er bygget på sætningsgivende fyldjord.

Topdanmark opfordres (3) på baggrund af [geoteknisk firma 2's] jordbundsundersøgelse og tilhørende rapport i bilag 41 til at anerkende sit erstatningsansvar og 1) at anerkende, at Topdanmark vil afholde udgifterne til fundamentsstabilisering af hele ejendommen, 2) til at anerkende, at Topdanmark vil afholde udgifterne til udbedring af skaderne på ejendommen som følge af sætningerne og til 3) at anerkende at Topdanmark vil afholde udgifterne i forbindelse med påvisningen af sætningsskaderne/jordbundsforholdene, jf. bilag 38 og 42.

Alt efter Topdanmarks stillingtagen til rapporten fra [geoteknisk firma 2] af jordbundsforholdene og ovenstående forbeholder vi os, at anmode Retten i ... om udmeldelse af syn og skøn ved isoleret bevisoptagelse."

Selskabet har i brev af 10/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagerens seneste indlæg med vedlagte notat samt mail fra henholdsvis [ingeniørfirma 3] (herefter kaldet entreprenør) og [geoteknisk firma 2] (herefter kaldet klagers geotekniker).

Indledningsvist vil vi oplyse, at klagerens indlæg og fremlagte i sagen, ikke giver os anledning til at ændre vores vurdering af det indklagede. Vi mener fortsat, at der ikke kan konstateres forhold ved revnerne der opfylder betingelserne for dækning på klagerens ejerskifteforsikring.

Til uddybning heraf, har vi bidt særligt mærke i, at der i mail fra [entreprenør] dateret 9. oktober 2023 bl.a. bliver oplyst:

'Over en strækning på 4,5 meter falder bygningsdelen med 16 mm, hvilket ligger over alm. tolerance jf. bygviden.dk/teknologisk Institut = +/- 10 mm på facadelængden.'

Vi har forelagt klagerens notater for den geotekniker som vi tidligere har haft til at undersøge det indklagede forhold.

Det er geoteknikerens vurdering, at såfremt ejendommen var funderet direkte på de aflejringer som [entreprenør] mener at have fundet, at sætningerne ville have været meget større. Geoteknikeren mener, at årsagen hertil kan være, at ejendommen måske er funderet på pæle eller at jorden kan være fejlbedømt.

Geoteknikeren har derudover vurderet, at der med baggrund i sætningerne på 16 mm i perioden 1959-2022, at restsætningerne må forventes at være 2-3 mm de næste 100 år.

Desuden oplyser geoteknikeren afsluttende, at der ikke var krav til maksimale sætninger i funderingsnormen fra 1952.

Vi har uploadet geoteknikerens vurdering som bilag B.

Udover ovenstående, er det vores overbevisning at huset vil have sat sig inden for de første 50 år, hvorfor det er inden for denne periode at det største omfang af revner vil have vist sig, og eftersom der er tale om en ejendom der – på anmeldelsestidspunktet – er mere en 61 år gammel, mener vi at, såfremt der havde været forhold ved funderingen af ejendommen, at ejendommen ville have båret præg af et langt større omfang af bl.a. revner.

Derudover mener vi det har sin formodning imod sig at der er fejl ved funderingen, eftersom der alene kan registreres revner i vægge på 1. salen og ikke i kælderetagen.

Det er vores klare overbevisning, at såfremt der havde været forhold ved funderingen af ejendommen der var forkert, at revnebilledet ville have vist sig i kælderyder- og indervægge og ikke alene i væggene på 1. salen. Dette særligt når der er tale om kælderydervægge uden forsatsvægge, hvor revner ville være særligt tydelige, da væggene således ikke har 'beklædning' der ville kunne skjule eventuelle revner og ujævnheder.

Vi vil endnu engang pointere, at [entreprenør] – som klageren har fremlagt notat fra – er en udførende entreprenør som lever af at tilbyde geotekniske løsninger og dermed ikke uvildig rådgiver.

Vi gør desuden og igen opmærksom på [vores geoteknikers] rapport af 1. november 2022, hvori geoteknikeren vurderer, at nivelllementet ikke viser sætninger der går udover det absolut acceptable og at revnerne ikke skyldes sætninger.

Derudover vil vi endnu engang understrege, at klageren har købt en ejendom hvor der i tilstandsrapporten om revnedannelser og udfaldene fuger er registreret både K1 og K2 registreringer. Vi bemærker i denne forbindelse, at klageren har overtaget ejendommen i 2014, og at klageren må forvente at disse revnedannelser må have udviklet sig de seneste 8-9 år.

Klageren må således – alene på denne baggrund – måtte have forventet udgifterne forbundet med udbedring af disse anmærkninger.

På baggrund af ovenstående, må vi fastholde vores afgørelse. Vi mener, at der ikke kan konstateres forhold, ved det anmeldte om revner der går udover hvad man kan forvente på en ejerskifteforsikring, bl.a. når man tager udgangspunkt i tilstandsrapportens anmærkninger og registreringer om revner."

Ankenævnet for Forsikring

17.

99395

Klageren har i kommentar af 26/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"På baggrund af TopDanmarks svar i november 2023 ønsker vi at klagesagen berostilles på afholdelse af isoleret bevisoptagelse/syn og skøn ved Retten i ... Skønstema er under udarbejdelse og forventes at kunne indgives senest i januar 2024. Klagesagen anmodes berostillet indtil der foreligger endelig skønsrapport."

Klageren har i brev af 31/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Der er afholdt syn og skøn i sagen og skønserklæringer og sagens bilag uploades hermed.

... og [klageren] købte huset på ... i 2014. Der blev tegnet en 10-årig ejerskifteforsikring hos Topdanmark.

Efter nogle år begyndte tapetet i stuen at revne flere steder, jf. fotos fra november 2019 i bilag 9-11. Som det fremgår af bilag 18 voksede revnerne i tapetet – se også fotos fra februar 2021.

Efter aftale med TopDanmark afventede vi om revnerne i tapetet udviklede sig – og det gjorde de.

Så i juleferien 2021 skar vi tapetet rundt om revnerne væk og vendte 30. december 2021 tilbage til Topdanmark, med anmodning om anerkendelse af skaden/erstatningen, jf. bilag 22.

Dette afviste TopDanmark.

Herefter blev der udarbejdet rapport af [ingeniørfirma 1] samt af [ingeniørfirma 2], jf. bilag 29.

TopDanmark afviste ved brev af 25. januar 2023 igen, at der var tale om en skade, der ikke forelå på tidspunktet for vores overtagelse af huset og dermed at revner i huset var dækket af ejerskifteforsikringen, jf. bilag 53.

Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for forsikring.

I efteråret 2023 foretog [ingeniørfirma 3] og [geoteknisk firma 2] jordbundsundersøgelse, jf. bilag 40-42. Det fremgår heraf bl.a., at huset er bygget ovenpå sætningsgivende fyldjord.

I brev af 10. november 2023 meddelte Topdanmark, at man fastholdt, at der ikke var tale om en dækket skade, at der – uanset jordbundsundersøgelsen – ikke var fejl i husets fundering og at revnerne i huset ikke gik ud over hvad man måtte forvente, jf. bilag 54.

På den baggrund blev der indgivet anmodning om isoleret bevisoptagelse ved Retten i ...

Skønserklæringen er udarbejdet den 28. september 2024 og supplerende skønstema den 28. april 2025 – begge fremgår på minretssag.dk.

Det er med skønsmandens besvarelse i skønserklæringen side 5, konstateret, at en del af ejendommen er utilstrækkeligt funderet:

'Det er, henset til resultaterne af de udførte geotekniske undersøgelser, såvel Bilag 33 som Erklæringsbilag 4, skønsmandens samlede vurdering, at (minimum) ejendommens vestlige facade, helt

eller delvist fra det sydvestlig hjørne og mod det nordvestlige hjørne, er utilstrækkeligt funderet, dvs. placeret på sætningsgivende fyld, stedvist registreret med organisk indhold.

Det er i skønsmandens optik overvejende sandsynligt, at en vis strækning af fundamentet under den sydlige gavl, fra det sydvestlige hjørne og mod øst, ligeledes er/kan være geologisk, utilstrækkeligt funderet på sætningsgivende fyld.'

Videre har skønsmanden konstateret, at der er revner i muren og anført følgende om sammenhængen mellem revnerne og den utilstrækkelige fundering: Svar på spørgsmål 1, 1. del.

'Skønsmandens vurdering af årsagen til de konstaterede revner og skader er anført i Erklæringsbilag 2.'

Svar på spørgsmål 1, 3. del.

'Tredje del:

Det er skønsmandens vurdering, at revner og skader med registrering nr. 8, 9, 11, 14, 15 og 20-22 skal tillægges funderingsforholdene for og sætninger af ejendommens sydvestlige hjørne, dvs. funderingsdybden af det sydvestlige hjørne i kombination med jordbundsforholdene herunder.'

Og i svaret på det supplerende spørgsmål 6 har skønsmanden anført følgende:

'I henhold til besvarelsen af spørgsmål SS 5 har skønsmanden ikke registreret, at andre dele af ejendommen er utilstrækkeligt funderet.'

Det ligger med skønserklæringerne derfor nu fast, at huset er funderet på sætningsgivende fyld og at revnerne skyldes dette forhold. Ligesom det nu ligger fast, at årsagen til revner på huset skyldes oprindelige forhold fra det tidspunkt, hvor huset blev opført – på sætningsgivende fyld.

Skønserklæringen fastslår samme resultat, som fremgår af [ingeniørfirma 3] og [geoteknisk firma 2's] jordbundsundersøgelse, jf. bilag 40-42. Nemlig at huset er bygget ovenpå sætningsgivende fyldjord.

Det forhold, at dette resultat nu næste 2 år senere – også – er fastslået i skønserklæringen viser, at ... og [klageren] har fået medhold i forhold til resultatet af bevisførelsen. Havde Topdanmark i stedet anerkendt jordbundsundersøgelsen havde hele syn og skønnet kunne have været undgået – det beror alene på Topdanmarks forhold. Og i det tilfælde kunne processen i Ankenævnet for forsikring have været færdigbehandlet for længe siden og udbedringen af skaderne på huset tilsvarende igangsat for længe siden.

Da vi har fået medhold i forhold til resultatet af bevisførelsen – for det første i forhold til den oprindelige skønserklæring og for det andet ifht den supplerende skønserklæring, hvor den af skønsmanden oprindeligt indikerede formodning for evt. yderligere utilstrækkelig fundering for andre dele af ejendommen med svaret på spørgsmål 6 blev afkræftet, er ... og [klageren] enige med Retten i ..., der har konkluderet følgende:

'Retten bestemte, at Topdanmark Forsikring A/S inden 14 dage skal betale 158.514,52 kr. i sagsomkostninger til ... og [klageren] til dækning af de foreløbigt afholdte omkostninger. Retten har herved lagt vægt på resultatet af bevisoptagelsen, der findes at støtte, at rekvirenterne kan gøre et krav gældende overfor Topdanmark Forsikring A/S.' (min understregning)

Forsikringsselskabet har kæret byrettens afgørelse, og når der foreligger en afgørelse fra ... Landsret ønsker ... og [klageren] at indgive et uddybende indlæg til Ankenævnet.

Sagsbehandlingen anmodes derfor afvente ... Landsrets afgørelse – for nu indtil 1. oktober 2025." Selskabet har i brev af 26/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Indholdet i de bilag og i klagerens anførte, ændrer ikke vores stillingtagen til det indklagede om 'sætningsskader'. Vi vil nedenfor komme med vores bemærkninger.

... Landsrets Retsbog

Indledningsvist skal vi gøre det gældende, at klageren ikke kan tillægge omkostningsafgørelsen betydning i sådan en grad, at fordi byretten har fundet, at vi/ejerskifteforsikringen skal afholde udgifterne forbundet med omkostningerne til skønsforretningen/skønsmanden, at afgørelsen således siger noget om, hvorvidt forholdet er dækket af klagerens ejerskifteforsikring.

Man kan således ikke sidestille sagsomkostningsafgørelsen med en afgørelse om hvorvidt der kan konstateres dækningsberettigende skader på klagerens ejerskifteforsikring eller ej.

Skønsmanden har ikke – ud fra en forsikringsteknisk vurdering – konkluderet at forholdet om 'sætningsskader' opfylder skadebegrebet beskrevet under klagerens ejerskifteforsikringsvilkår.

Det er fortsat vores vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort dækningsberettigende forhold i form af sætningsskader ved klagerens ejendom.

Vi kan i forlængelse heraf oplyse, at vi har modtaget landsrettens afgørelse, som stadfæster byrettens afgørelse.

Vi henviser i det hele til vores tidligere høringssvar fra 2023, men vil nedenfor supplere med vores bemærkninger til det af klageren anførte, samt skønsmandens besvarelser i skønserklæringen af den 28. september 2024 samt supplerende erklæring af 29. april 2025.

Skønsmandens vurderinger

Uagtet klagerens oplysninger om, at skønsmanden på side 5 i skønserklæringen af 28. september 2024 har oplyst, at det henset til resultaterne af de udførte geotekniske undersøgelser, er skønsmandens samlede vurdering, at ejendommens vestlige facade, helt eller delvist fra det sydvestlig hjørne og mod det nordvestlige hjørne, er utilstrækkeligt funderet, mener vi at der ikke konstateres dækningsberettigende skader ved klagerens ejendoms funderingsforhold.

Skønsmanden har ikke konkluderet, at der er nærliggende risiko – som huset oprindeligt fremstår – for revner og restsætninger i en sådan grad at der er tale om fysiske forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Derudover mener vi, at der ikke er tale om forhold der går udover de vedligeholdelsesarbejder man som husejer må påregne, med en ejendom af en alder på mere end 60 år.

Vi har i vores vurdering tillagt det særlig betydning, at klageren har overtaget ejendommen tilbage i 2013, og at der i tilstandsrapporten fra 2013 blev anmærket forhold om revner og udfaldne murværksfuger. Vi henviser til tidligere gengivelse af disse i vores forrige høringssvar.

Derudover lægger vi særlig vægt på, at skønsmanden til spørgsmålet om forventede restsætninger, bl.a. har oplyst:

'Som anført heri er det skønsmandens vurdering, at størstedelen af sætninger, også for det utilstrækkeligt funderede sydvestlige hjørne, har udviklet sig inden for de første 10 år efter ejendommens opførelse og/eller efter mérbelastninger fra gennemførte ombygninger.

Henset til, at ejendommens sydvestlige hjørne er utilstrækkeligt funderet, er det skønsmandens vurdering, at yderligere, potentielt kritiske sætninger skal forventes ved mérbelastninger fra ombygninger.

Størrelsen/størrelsesordenen af sådanne yderligere sætninger vil teoretisk direkte afhænge af mérbelastningens størrelse.'

Der kan således alene forventes kritiske sætninger i forbindelse med merbelastning – i form af ombygninger – af ejendommen. Skønsmanden konkluderer desuden, at størstedelen af sætninger vil

visе sig inden for de første 10 år efter ejendommens opførelse og/eller efter merbelastninger fra gennemførte ombygninger.

Vi bemærker derudover at skønsmanden under svar på spørgsmål SS5 ikke har kunnet konkludere/konstatere aktuelle skader grundet funderingsforholdene. Vi henviser for god orden skyld til skønsmandens besvarelse på side 3 i supplerende skønserklæring af 29. april 2025.

Under skønsmandens besvarelse på side 3 i den supplerende skønserklæring, oplyser skønsmanden at han generelt har registreret døre og vinduer i vater. Skønsmanden konkluderer desuden, at nivellementet af gulve i stueplan viser, at gulve generelt opfylder krav til vandretthed af trægulve på 10 mm over 6 mm.

De steder hvor skønsmanden har registreret en række skader indvendigt, vurderer skønsmanden at årsagen hertil skal findes i ikke funderingsmæssige forhold. Bl.a. oplyser skønsmanden at der ses adskillelsesrevner mellem forskellige materialer. Disse skader opstår under fugt – og temperaturvariationer hvor forskellige materialer udvider og trækker sig sammen. Skønsmandens oplysninger herom understøtter vores erfaring fra lignende sager og denne proces ses som værende helt sædvanlig.

Skønsmandens konklusioner illustrerer således, at der ikke er tale om forhold ved klagerens ejendom der nedsætter brugbarheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig vedligeholdelse.

Udover ovenstående, har vi i vores vurdering desuden lagt vægt på, at skønsmanden under besvarelse af bl.a. spørgsmål SS8 konstaterer, at en eventuel afhjælpning/udbedring af de sætningsforhold der kan konstateres, vil igangsætte nye processer. Vi indsætter nedenfor skønsmandens forklaring:

'Spørgsmål SS 8:

Skønsmanden anbefaler på side 7, svaret på spørgsmål 1, 2. del, at der fra, at ejendommen er blevet efterfunderet/fundamentsforstærket, minimum skal gå ½ år, men gerne 1 år, før andre skader udbedres. Det af skønsmanden oplyste samme side i afsnit 9 forstår rekvirenterne således, at der vil kunne opstå andre skader/følgeskader eller de allerede fastslåede skader på ejendommen kan ændre sig, som følge af efterfunderingen/ fundamentsforstærkningen, og at skaderne på ejendommen først kan fastslås endeligt på det tidspunkt. Skønsmanden bedes oplyse om det er korrekt forstået (første del)?

Og hvis det er korrekt forstået, så bedes skønsmanden bekræfte, at der vil være tale om en samlet proces, der vil komme til at strække sig over flere år (anden del).

Svar på spørgsmål SS 8:

Idet skønsmanden henviser til Erklæring 1, dateret 28. september 2024, besvarelsen af spørgsmål 1, anden del, skal skønsmanden til første del af spørgsmål SS 8 bekræfte, at skønsrekvirentens forståelse er korrekt.

Idet skønsrekvirentens forståelse er korrekt, vil skønsmanden besvare anden del af spørgsmål SS 8 i det følgende.

Efter udført efterfundering/fundamentsforstærkning vil underlaget for den nye fundering (bestående af intakte, bæredygtige aflejringer) skulle sammenpresses (svagt), inden selve underlaget yder et egentlig, tilstrækkeligt modhold.

Denne sammenpresning (læs sætning) kan, men vil ikke med sikkerhed, videreudvikle eksisterende skader og igangsætte nye. Skønsmanden understreger i denne forbindelse, at der aktuelt er tale om egentlige konstruktive skader; ikke videreudvikling og/eller igangsætning af eksempelvis adskillelsesrevner mellem forskellige materialer.'

Vi bemærker således, at et eventuelt revnebillede vil forværres ved igangsætning af f.eks. fundamentforstærkning/efterfundering.

Afsluttende bemærkninger

Klageren anmelder forholdet i 2020, hvilket er mere end 6 år efter klagerens overtagelse.

I klagerens anmeldelse til os, henviser han til en tidligere skadesag som blev behandlet i 2015.

Vi skal derfor igen gøre opmærksom på, at i tilfælde af at klageren havde kendskab til forholdet om revnerne, at forholdet var forældet allerede inden klagerens anmeldelse til os i 2020.

Som vi har gjort det gældende ovenfor, kunne der i forbindelse med skønsforretningen ikke konstateres tegn på skader grundet fundamentforhold.

Skønsmanden har derudover vurderet, at der ikke er nærliggende risiko for kommende skader/sætninger, medmindre der foretages større ombygninger og i denne forbindelse merbelastninger. Skønsmanden har konkluderet at størstedelen af sætninger har udviklet sig inden for de første 10 år efter ejendommens opførelse.

Klagerens ejerskifteforsikring dækker ejerskifteskader der var til stede ved klagerens overtagelse. Klagerens ejerskifteforsikring dækker ikke forhold der består i/opstår ved ændringer af ejendommen. I vurderingen af om der er tale om en dækningsberettigende skade, tager man således udgangspunkt i ejendommen på tidspunktet for klagerens overtagelse, og ikke i forbindelse med ændringer af ejendommen.

...

Som vi tidligere har gjort det gældende, må man af en ældre ejendom forvente revnedannelser og eventuelt sætningsskader.

I nærværende sag, er der tale om en ejendom, hvor der tilbage i 2013 er udarbejdet en tilstandsrapport med flere anmærkninger vedrørende revnedannelser. Anmærkningerne heri samt rapporterne fremlagt i sagen illustrerer at der er tale om en ejendom der i flere år har fremstået med udvaskede fuger.

Som vi har gjort det gældende tidligere, må man påregne udgifterne forbundet med løbende vedligeholdelsesarbejder eftersom klimaskærm er et område der er særligt udsat for vind og vejr, hvorfor man derfor må være særlig opmærksom på at eftergå og eventuelt omfuge større dele af et gammelt murværk.

Vi henviser til vores tidligere anførte og vil til støtte for ovenstående, henvise til Ankenævnets hjemmeside hvorpå der under hjemmesidens klageguide bl.a. fremgår:

...

Opsummering

På baggrund af ovenstående, mener vi således at klageren ikke har sandsynliggjort dækningsberettigende skader ved det anmeldte om sætninger. Vi mener, at skønserklæringerne ikke påviser forhold der opfylder skadebegrebet i klagerens ejerskifteforsikringsvilkår."

Klageren har i brev af 19/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"... Landsret har fastslået, at syn og skønnet støtter, at der er et krav overfor Topdanmark

... Landsrets kendelse i retsbog af 19. september 2025 fremlægges.

... Landsret stadfæstede Retten i ...s kendelse om, at Topdanmark skulle afholde samtlige omkostninger til syn og skønnet. Og det fremgår af ... Landsrets kendelse *'Landsretten er enig med byrettens begrundelse og resultat'*

Og af byrettens kendelse fremgår *'Retten bestemte, at Topdanmark Forsikring A/S inden 14 dage skal betale 158.514,52 kr. i sagsomkostninger til ... og [klageren] til dækning af de foreløbigt afholdte omkostninger. Retten har herved lagt vægt på resultatet af bevisoptagelsen, der findes at støtte, at rekvirenterne kan gøre et krav gældende overfor Topdanmark Forsikring A/S.'* (min understregning)

Dermed har byretten såvel som ... Landsret truffet afgørelse om, at resultatet af bevisoptagelsen (syn og skøn) støtter, at ... og [klageren] kan gøre et krav gældende overfor Topdanmark Forsikring A/S.

Der er skader omfattet af forsikringen – og kravet er ikke forældet

Forsikringsselskabet er da heller uenige i, at syn og skønnet har afdækket mangelfuld fundering eller at der er skader, men finder at der efter forsikringsselskabets opfattelse ikke er tale om kritiske sætningsskader, der var til stede da vi erhvervede ejendommen.

Det er vi ikke enige i. Overordnet sagt, så vender forsikringsselskabet forholdene på hovedet. Der er to skader, der er dækket af ejerskifteforsikringen – for det første, at en del af huset er bygget på sætningsgivende materiale og mangelfuld funderet og 2) for det andet følgeskaderne af den mangelfulde fundering, som i vores ejertid har vist sig som revner i vægge/mure mv. og som er beskrevet i skønserklæringen.

Skønsmanden har i besvarelsen af spørgsmål 1 svaret følgende:

'Skønsmanden har konstateret revner og skader såvel indvendigt som udvendigt, som nærmere er placeret og beskrevet i Erklæringsbilag 1 og 2.'

Og det er med skønsmandens besvarelse i skønserklæringen side 5, konstateret, at en del af ejendommen er utilstrækkeligt funderet:

'Det er, henset til resultaterne af de udførte geotekniske undersøgelser, såvel Bilag 33 som Erklæringsbilag 4, skønsmandens samlede vurdering, at (minimum) ejendommens vestlige facade, helt eller delvist fra det sydvestlige hjørne og mod det nordvestlige hjørne, er utilstrækkeligt funderet, dvs. placeret på sætningsgivende fyld, stedvist registreret med organisk indhold.'

'Det er i skønsmandens optik overvejende sandsynligt, at en vis strækning af fundamentet under den sydlige gavl, fra det sydvestlige hjørne og mod øst, ligeledes er/kan være geologisk, utilstrækkeligt funderet på sætningsgivende fyld.'

Videre har skønsmanden konstateret, at der er revner i muren og anført følgende om sammenhængen mellem revnerne og den utilstrækkelige fundering:

Svar på spørgsmål 1, 2. del.

'Skønsmandens vurdering af årsagen til de konstaterede revner og skader er anført i Erklæringsbilag 2.'

Svar på spørgsmål 1, 3. del.

'Tredje del:

'Det er skønsmandens vurdering, at revner og skader med registrering nr. 8, 9, 11, 14,15 og 20-22 skal tillægges funderingsforholdene for og sætninger af ejendommens sydvestlige hjørne, dvs. funderingsdybden af det sydvestlige hjørne i kombination med jordbundsforholdene herunder.'

Det ligger med skønserklæringerne derfor nu fast, at huset er funderet på sætningsgivende fyld og at revnerne skyldes dette forhold.

Det ligger også nu fast, at årsagen til revner på huset skyldes oprindelige forhold fra det tidspunkt, hvor huset blev opført – ovenpå sætningsgivende fyld.

Revnerne var ikke synlige, da vi overtog huset i 2014

Skønsmanden har i svaret på spørgsmål SS4 fastslået, at ingen af skaderne som følge af den mangelfulde fundering eller den mangelfulde fundering er omtalt i tilstandsrapporterne.

Det kan derfor lægges til grund, at ingen af de udvendige revner i murværket var til stede i 2014 da vi overtog huset.

Ligeledes var der ikke revner i tapetet i spisestuen, da vi overtog huset i 2014. Vi blev først bekendt med, at der var noget galt, da tapetet i spisestuen begyndte at revne jf. fotos fra november 2019 i bilag 9-11. Som det fremgår af bilag 18 voksede revnerne i tapetet – se også fotos fra februar 2021. Og vi kontaktede Topdanmark så snart vi blev bekendt med revnerne – og har være i dialog/tvist med Topdanmark herom lige siden.

Det forhold, at tapet i stuen revner viser og der nu under skønsmandens gennemgang er påvist revner i murværket, der ikke var til stede, da tilstandsrapporterne blev lavet, jf. svaret på spørgsmål SS4, viser med al tydelighed, at sætningsskaderne fortsat udvikler sig.

Og som konkluderet af skønsmanden så skyldes sætningsskaderne den mangelfulde fundering af huset.

Da vi i 2015 – kort tid efter overtagelsen af huset – anmeldte skaden med vandindtrængen ved vinduet i [barnets] værelse, anede vi ikke, at tapetet i spisestuen på et senere tidspunkt ville begynde at revne. Og vi var – ligesom den byggesagkyndige, der lavede tilstandsrapporten – ikke bekendt med de revner i muren, som skønsmanden nu har konstateret – for de var der ikke på det tidspunkt. Og hertil kommer, at Topdanmark under sine besigtigelser af også den selvsamme mur i 2015 heller ikke konstaterede, at der var revner andre steder end ved sætningen ved vinduet i [barnets] værelse.

Til skaderne omkring vinduet i [barnets] værelse, som forsikringsselskabet forsøgte at udbedre i 2015 med udskiftning af stålteglet over vinduet, skal det bemærkes, at [barnets] værelse ligger nedenunder spisestuen og både spisestuen og [barnets] værelse ligger lige ovenover den mangelfulde fundering. Ud fra den viden, som syn og skønnet nu har tilført, har det formodningen for sig, at skaderne omkring [barnets] værelse, der blev anmeldt og forsøgt udbedret i 2015 skyldes den mangelfulde fundering, men det var hverken forsikringsselskabet eller vi vidende om dengang – og udskiftningen af ståltegl og [barnets] vindue har derfor nok alene været en kosmetisk løsning og ikke en løsning af det grundlæggende problem – nemlig den mangelfulde fundering under netop den del af huset.

Revnerne omkring vinduet i [barnets] værelse, revnerne i væggen/tapetet i spisestuen og tilsvarende udvendigt i murværket er skader, der skal udbedres, men er i realiteten følgeskader til den egentlige skade, nemlig at funderingen af huset for denne del af huset er mangelfuld. Og det er af samme grund, at skønsmanden har foreslået udbedring af skaderne i to tempi – nemlig først genopretning af fundamentet, så fundamentet bliver stabilt – og derefter efter et stykke tid (formentlig året efter) udbedring af alle revnerne og andre følgeskader af den mangelfulde fundering. Det fastholdes, at den mangelfulde fundering af huset i sig selv er en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringen. Og hertil kommer så alle følgeskaderne i form af revner og andre skader også er omfattet af ejerskifteforsikringen – og også de skader, der vil opstå som følge af fundamentforstærkning/efterfundering, jf. svaret på spørgsmål SS8.

Det bestrides, at de konstaterede skader er forhold, der som enhver husejer må acceptere som en del af almindeligt vedligeholdelsesarbejder. Allerede fordi huset er 'født' med den mangelfulde

fundering bestrides det, at den mangelfulde fundering eller følgeskaderne af revnerne i mur/væg mv. er skader, der er omfattet af en husejers almindelige forpligtelse til vedligehold.

Topdanmarks synspunkt om forældelse bestrides.

Vi konstaterede først i 2019, at tapetet i spise-stuen begyndte at revne og derefter kontaktede vi TopDanmark og har været i dialog herom lige siden. Den mangelfulde fundering af huset, som medfører revnedannelsen i mur/væg i huset ovenover den mangelfulde fundering, blev vi bekendt med efter anmeldelsen af følgeskaderne af revnerne i mur/væg mv., jf. rapport fra [ingeniørfirma 3] den 20. oktober 2023, jf. bilag 40-42 samt skønserklæringen fra 2024.

Det er derfor åbenbart, at hverken den mangelfulde fundering af huset eller følgeskaderne af revnerne i mur/væg mv. er forældede.

Den mangelfulde fundering medfører i sig selv et økonomisk tab

Til det side 2, 2. afsnit anførte bemærkes, at det er åbenbart, at værdien af en ejendom, hvor funderingen er mangelfuld, vil være betydeligt lavere end for en ejendom, hvor funderingen er foretaget korrekt.

Skaderne/manglerne er ikke omtalt i tilstandsrapporten

Topdanmark har side 4n-5ø anført, at der er anmærkninger om revnedannelse i tilstandsrapporten. Hertil skal det bemærkes, at revnerne i muren/væggen i spise-stuen ikke forefandt, da tilstandsrapporten blev udarbejdet og følgelig derfor heller ikke fremgår af tilstandsrapporten. Således svarede skønsmanden følgende til spørgsmål SS4:

'Skønsmanden oplyser, at den i Erklæring 1, dateret 28. september 2024 vurderede utilstrækkelige fundering, omfattende den vestlige facade, helt eller delvist fra det sydvestlig hjørne og mod det nordvestlige hjørne, og med overvejende sandsynlighed en strækning af fundamentet under den sydlige gavl, fra det sydvestlige hjørne og mod øst ikke er omtalt i tilstandsrapporterne, bilag 24, 35 og 36.'

Det er således ikke korrekt i forhold til skaderne i nærværende sag, når forsikringsselskabet på side 2. 4. afsnit oplyser, at der i tilstandsrapporten blev anmærket forhold om revner og udfaldne murværksfuger.

Spørgsmål SS5 drejer sig om 'resten af ejendommen'

Skønsmanden fastslog, at en del af huset var bygget ovenpå sætningsgivende fyld og at den del af ejendommen derfor var mangelfuldt fundereret:

'Det er, henset til resultaterne af de udførte geotekniske undersøgelser, såvel Bilag 33 som Erklæringsbilag 4, skønsmandens samlede vurdering, at (minimum) ejendommens vestlige facade, helt eller delvist fra det sydvestlig hjørne og mod det nordvestlige hjørne, er utilstrækkeligt funderet, dvs. placeret på sætningsgivende fyld, stedvist registreret med organisk indhold.'

Det er i skønsmandens optik overvejende sandsynligt, at en vis strækning af fundamentet under den sydlige gavl, fra det sydvestlige hjørne og mod øst, ligeledes er/kan være geologisk, utilstrækkeligt funderet på sætningsgivende fyld.'

På den baggrund anmeldte ... og [klageren] den 30. september 2024 for en sikkerheds skyld skade vedrørende mangelfuld fundering af resten af huset, jf. bilag 50. Og Topdanmark anerkendte den 22. oktober 2024, at også dette forhold (om hele husets fundering) var omfattet af nærværende

klagesag., jf. bilag 51. Der blev derfor stillet supplerende spørgsmål til skønsmanden om funderingen af resten af huset. Det er i den kontekst, at spørgsmål SS5 og svaret herpå skal læses.

Det er således ikke korrekt, når forsikringsselskabet side 2, sidste afsnit anfører

'Vi bemærker derudover at skønsmanden under svar på spørgsmål SS5 ikke har kunnet konkludere/konstatere aktuelle skader grundet funderingsforholdene.'

Spørgsmål SS5 og svaret herpå drejer sig om, hvorvidt der for andre dele af huset – end den del, hvor skønsmanden allerede havde fastslået, at ejendommen var mangelfuldt funderet og dette førte til de af skønsmanden konstaterede revner – også var utilstrækkelig fundering. Og til det var svaret:

'Det er samlet set skønsmandens vurdering, at opmålinger og registreringer ikke viser entydige tegn på, at andre dele af ejendommen skulle være utilstrækkeligt funderet.' (her understreget)

Det skal præciseres, at vores krav vedrørende den mangelfulde fundering vedrører de dele af huset, der er mangelfuldt funderet og ikke fundamentet for hele huset og naturligvis udbedring af alle følgeskaderne/sætningsskader, revner mv.

Udbedring af manglerne vil formentlig medføre følgeskader

Forsikringsselskabet har side 3-4 anført, at udbedring af skaden/manglen ved den mangelfulde fundering i form af fundamentforstærkning/efterfundering kan medføre yderligere revner.

Og det er vores vurdering, at dette med skønsmandens svar på spørgsmål SS8 meget vel kan være tilfældet. Og det formentlige netop ud fra sammenhængen mellem den mangelfulde fundering og følgeskaderne i form af revner, årsagen til, at skønsmanden har foreslået udbedring af skaderne i to tempi – nemlig først genopretning af fundamentet, så fundamentet bliver stabilt – og derefter efter et stykke tid (formentlig året efter) udbedring af alle revnerne og andre følgeskader af den mangelfulde fundering. Det fastholdes, at den mangelfulde fundering af huset i sig selv er en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringen såvel som alle følgeskaderne i form af revner og andre skader også er omfattet af ejerskifteforsikringen."

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

"Hvad angår ... Landsrets afgørelse, er vi ikke enige med klageren i, at alene fordi vi har skullet afholde omkostninger forbundet med syn og skøn, at dette i sig selv understøtter at der er tale om dækningsberettigende ejerskifteskader. Der bliver i afgørelsen ikke foretaget en forsikringsteknisk vurdering om hvorvidt der er tale om dækningsberettigende forhold der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Vi henviser til vores tidligere bemærkninger herom.

Revnebilledet

Klageren har i sit brev til nævnet oplyst, at revnerne ikke var synlige ved overtagelsen af ejendommen i 2014, vi skal hertil gøre opmærksom på, at der i tilstandsrapporten fremgår flere anmærkninger netop omkring revner. Derudover skal vi understrege, at klageren ikke har vedligeholdt facaderne og herunder repareret de revner og afskalninger benævnt i tilstandsrapporten, hvorfor man alene af denne årsag må forvente en udvikling i revnebilledet. Vi vil uddybe vores bemærkninger yderligere nedenfor.

Klagerens anmeldte i 2015 omkring [barnets] værelse

Vi er ikke enige i klagerens anførte om, at de revner som klageren konstaterede tilbage i 2015 over vinduet i [barnets] værelse, kan have årsag i funderingsforholdene.

Vi indsætter nedenfor et par nærfotos fra tidligere taksators fotorapport fra sagen tilbage i 2019.

...

Foto til venstre viser revner i mursten over vindue hvor den tidligere rustne overligger har været. Foto til højre viser en revne langsgående med den tidligere overligger.

Revnebilledet på de to indsatte fotos viser tydelige tegn/indikationer på at det er overliggeren der er gennemtæret og at dennes gennemtæring påvirker stenen og fugerne i sådan en grad, at de flækker og revner.

Vi kan desuden oplyse, at vi – tilbage i sommeren 2019 – har afholdt udgifter forbundet med udskiftning af klagerens overligger. Samt nogle udgifter forbundet med nogle revnedannelser indvendigt i kælderens i forbindelse med udbedring af overliggeren.

Nedenstående indsættes et foto fra 2022 – efter udbedring af overliggeren – der viser det syd-vestvendte hjørne hvor også vinduet ved [barnets] værelses fremgår (nederst).

...

Som det fremgår af fotoet, ses der ikke større revner eller andre tegn på at der er fysiske skader på/ved facaden.

Såfremt det havde været funderingsforholdene der havde været årsag til revnerne over vinduet, havde større dele af facaden båret præg af dette, og revnerne ville have været mere lodrette og gående fra fundament til tag, og ville ikke alene have været centreret omkring vinduet, som er tilfældet for ovenstående. Der er desuden vores vurdering og erfaring, at der igen ville opstå yderligere revner, såfremt funderingsforholdene var årsag til revnerne over vinduet i [barnets] værelse.

Der kan således ikke herske tvivl om, at det var den rustne overligger der var årsag til revnerne over vinduet.

Det er desuden vores erfaring, at sætningsskader også vil vise sig i f.eks. skævhed i døre og vinduer der sætter sig og derved binder ved åbning/luk, hvilket skønsmanden har konkluderet ikke er tilfældet for nærværende sag.

Som vi tidligere beskrev det i vores 4. høringssvar, har skønsmanden under besvarelsen af spørgsmål SS5 netop oplyst:

- Erklæringsbilag 6:
Skønsmanden har generelt registreret døre og vinduer i vater og vinduer i lod. Ganske få vinduer er opmålt med mindre fald, men fald udviser ikke en entydig(e) tendens(er).
- Erklæringsbilag 8:
Skønsmanden har udvendigt kun registreret ganske få skader, der generelt af skønsmanden tillægges ikke-funderingsmæssige forhold. Der henvises til Erklæringsbilag 12.
- Erklæringsbilag 9:
Skønsmandens nivellement af gulve i stueplan viser, at gulve generelt opfylder krav til vandretthed af trægulve på 10 mm over 6 m, jf. <https://www.tolerancer.dk/forside>. Lokalt i opholdsstue og køkken ses krav dog ikke at være opfyldt.

Ovenstående indsatte fra skønserklæringen, underbygger netop at der ikke ses et generelt billede af, at døre og vinduer skulle være ude af lod.

I klagerens tilstandsrapport ses der under ydervægge, facader/gavle, at være registreret en anmærkning om stedvis revnede og udvaskede fuger rundt på facaderne og gavle. Denne anmærkning har fået karakteren K1, tilbage i 2013. Os bekendt, har klageren ikke vedligeholdt facaderne i sin ejertid. En anmærkning med karakteren K1 vil udvikle sig over tid og udover de anmærkninger der ses i tilstandsrapporten, må man forvente at skulle afholde udgifter forbundet med sædvanlig vedligeholdelse af facaderne.

De indvendige revner i indervæggen mod sydlige facade.

Hvad angår revnerne registreret indvendigt i facade mod syd, indsætter vi nedenfor, for god ordens skyld fotos af revnerne optaget henholdsvis i 2020 og 2021.

...

At revnerne registreret på indervæggen mod syd facaden først bliver konstateret på et senere tidspunkt end ved klagerens overtagelse i 2014, mener vi ikke i sig selv er et udtryk for, at ejendommen sætter sig og har udviklet sig efter klagerens overtagelse. Det er ikke usædvanligt at sådanne revner, bag flere lag tapet/væv først vil 'slå igennem' efter mange år.

Som vi tidligere har gjort det gældende, har skønsmanden konstateret, at størstedelen af sætninger, også hvad angår det utilstrækkeligt funderede sydvestlige hjørne, har udviklet sig inden for de første 10 år efter ejendommens opførelse. Skønsmanden har desuden vurderet, at potentielt kritiske sætninger alene skal forventes ved merbelastningen fra f.eks. ombygninger. Som vi tidligere har gjort det gældende, dækker en ejerskifteforsikring ikke forhold der består i klagerens egne individuelle ønsker om ændring af klagerens ejendom.

Revnerne er ikke gennemgående og ses ikke at have konstruktionsmæssig betydning. Revnerne ses at gå ned bag de høje paneler indvendigt på den sydlige facade.

Som skønsmanden ligeledes har besvaret under spørgsmål 1, tredje del, er revnebilledet og registreringerne der henvises til, konstateret som værende mindre forskydninger, mindre fine og lokale revner. Desuden kan revneforløbet ikke følges 1:1 udvendigt, hvorfor revnen således ikke konkluderes at være gennemgående og ikke at have konstruktionsmæssig betydning.

Som vi tidligere har oplyst det, kunne der ikke dengang og heller ikke nu, konstateres fugt i konstruktionerne grundet revnerne.

Der er tale om en ejendom fra 1959. Der ses flere lag tapet på indervæggen, som givetvis har skjult revnerne i flere år.

Man må forvente revner i inder- og ydervægge i en ældre ejendom. Murværk vil med tiden arbejde.

Det er taksators erfaring og vurdering, at det er forventeligt, at man som husejer af en ejendom af denne alder, må påregne udgifterne forbundet med reparationer-/vedligeholdelsesarbejder af indervægge, ved f.eks. afrensning og spartling af vægge inden eksempelvis påføring af nyt væv/tapet.

Dette understøttes af praksis i Ankenævnet, hvor der under Ankenævnets klageguide under hvilket skader man kan forvente at få dækket af en ejerskifteforsikring, bl.a. fremgår:

'Du må forvente, at ældre bygninger har nogle revnedannelser og sætnings-skader. Har konstruktionen fungeret i en længere årrække, og er der ikke påvist nævneværdig svækkelse af konstruktionen eller risiko for større restsætninger, udgør forholdet sjældent en dækningsberettigende skade, og der vil erfaringsmæssigt heller ikke være nærliggende risiko for fremtidige skader. Se eksempelvis sagerne 96369, 96546 og 96838'

Revnerne indvendigt har som nævnt ovenfor ingen konstruktionsmæssig betydning. Skønsmanden har konstateret at der ikke er nærliggende risiko for yderligere skader. Brugbarheden af væggen er ikke nævneværdigt nedsat, væggen kan sagtens anvendes til sit formål. Det er muligt at påføre nyt tapet eller væv på væggen, selvom der er registreret en revne. Spatling af revnen inden påføring af tapet eller væv er at anse som værende sædvanlig vedligeholdelse.

Økonomisk værditab

Klageren gør i sit indlæg gældende, at de indbragte forhold medfører et økonomisk værditab for klageren. Hertil skal vi understrege, at klagerens ejerskifteforsikring ikke dækker indirekte tab i øvrigt. I vurderingen af om der er tale om en skade der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, vurderer man sagen ud fra en betragtning om den byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi i øvrigt. Vi henviser bl.a. til en tidligere kendelse afgjort af Ankenævnet med kendelsesnummeret 95685, hvor det netop bliver bestemt, at en ejerskifteforsikring dækker ud fra en betragtning af den byggetekniske værdi og ikke økonomiske værdi i øvrigt.

Ovenstående underbygges under Ankenævnets klageguide hvor det bl.a. bliver oplyst:

'Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af et anmeldt forhold, har nævnet udtalt, at der med begrebet 'bygningens værdi' i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes bygningens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker ikke økonomiske værditab i øvrigt. Du kan derfor ikke forvente erstatning med den begrundelse, at et anmeldt forhold vil medføre, at bygningen er mindre værd ved et salg. Se eksempelvis sagerne 95685, 96166 og 93332.'

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 12/1 2026 og 30/1 2026. Klageren har i brev af 15/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Konklusion

Det er med syn og skønnet fastslået, at en del af huset er funderet på sætningsgivende fyld og at revnerne i murværket skyldes dette forhold.

Det ligger nu også fast, at årsagen til revnerne skyldes oprindelige forhold fra det tidspunkt, hvor huset blev opført – ovenpå sætningsgivende fyld. Der er fortsat udvikling af revner, jf. ovenfor. Revnerne er gennemgående og revnerne indenfor i stuen svarer 1-1 til de udvendige revner på gavlen mod syd.

Hertil kommer, at den utilstrækkelige fundering med sætningsgivende fyld bevirker, at vi er afskåret fra at kunne foretage evt. ombygninger eller ændringer af ejendommen.

Det fastholdes, at den mangelfulde fundering skal udbedres under ejerskifteforsikringen.

Det kan lægges til grund, at der er opstået flere revner i muren (gavlen mod syd) og at disse revner skyldes den mangelfulde fundering. Disse følgeskader skal tilsvarende udbedres under ejerskifteforsikringen.

Det fastholdes, at den mangelfulde fundering af huset i sig selv er en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringen såvel som alle følgeskaderne i form af revner og andre skader også er omfattet af ejerskifteforsikringen og alle skaderne skal udbedres."

Nævnet har fået forelagt selskabets indlæg af 31/3 2026. Nævnet har endvidere fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 29/10 2013:

"

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Revnede og udfaldne fuger øverst på murvinge mod N/V samt t fuge og skadet mursten. Løs mursten på rulleskift mod N/V. Fraslag i murafdækning mod nord. Note: Fuger bør eftergås/udbedres for at undgå indtrængen af vand i murværket.
	K1	Der er stedvis revnede og udvaskede fuger rundt på facader og gavle. Revne i fuge over lampe v/terrasse mod vest. Note: Der ses rep. af fuger flere steder.
...		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Sokkelpuds mangler stedvis vedhæftning til underlaget.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K1	Der er områder med løst og afskallet puds, bl.a. i lille kælderrum, gang og kælderrum mod N/Ø.
	K2	Revnedannelse i ydermur samt løst og afskallet puds i kælderrum mod øst. Note: Revne er uændret i sælger ejertid.

Det fremgår af rapport af 19/11 2020 fra ingeniørfirma 1 rekvireret af klageren:

"De registrerede revnedannelser er gennemgående i facaden og optræde både udvendigt og indvendigt (i formur og bagmur)

Ejer oplyser at de indvendigt har bemærket dem for nylig. Revnerne kan være forårsaget af bygningsbevægelser,

Og kan være sammenhængende med de revnedannelser der for et par år siden blev registreret og udbedret lokalt ved bygningshjørnet / facaden.

Der synes ikke at være tegn på at revnerne over vinduet har skubbet teglstene ud. Men det bør alligevel undersøges om der er skjulte stålbjælker med rustdannelser over vinduet, Og om dette kan være årsag til revnedannelserne her.

Revnedannelserne på facaden, hvor der ikke er noget vindue skyldes spændinger/bevægelser i bygningen,

Det vurderes at begge revnedannelser synes at være forårsaget af sætninger ved bygningshjørnet."

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 28/6 2022 fra ingeniørfirma 2 rekvireret af klageren:

"Den 23. juni 2022 besigtigede undertegnede ejendommen beliggende ... Årsagen til besigtigelsen var forekomster af indvendige revner i spisestuens vestvendte væg. Ved besigtigelsen konstateredes 2 sæt markante revnesystemer i den anførte væg. Disse revner observeredes endvidere tydeligt i murværkets yderside. De observerede revner forekommer umiddelbart at være forårsaget af sætning under fundamentet i husets sydvestlige hjørne. Med henblik på at verificere denne antagelse, blev murskifter i huset gennemgået. Disse viste sig overalt at være vandrette med undtagelse af murværket i det berørte område, hvor en opmåling indikerede en hældning ned mod det formodede sætningsområde på ca. 0,8 %. Det synes derfor rimeligt, under hensyntagen til revnernes placering, at antage, at husets sydvestlige hjørne har været udsat for en sætning (differenssætning?) i størrelsen på mindst 2-4 cm."

Det fremgår af tilbud af 23/8 2022 fra ingeniørfirma 3 rekvireret af klageren:

"Fundamentet vurderes ud fra opmåling af huset og ud fra tegninger til at være i en dybde af 0,9 meter under terræn.

Skader/Område

Ved den ovennævnte besigtigelse blev der konstateret revner og tydelige sætninger ved bygningsdel mod sydvest. Udført nivellement indikerer en unøjagtighed i fundamentniveau der ligger over grænsen af tolerancen (jf. bygviden.dk/Teknologisk Institut = +/- 10 mm på facadelængde). Over en strækning på ca. 4,5 meter ved muret facade mod sydvest, er målt niveauforskel på 16 mm. Se skitse på næste side.

Sætningsårsag

Årsagen til i sætningerne i fundament kendes ikke med sikkerhed. Det må dog formodes, at årsagen skyldes sætningsgivende jordbundsforhold og/eller omdannelse i det anvendte fyld, og at der ved opførelsen ikke er kompenseret for dette."

Det fremgår af geoteknisk undersøgelse af 1/11 2022 fra geoteknisk firma 1:

"Baggrund

Der er tale om en villa i forskudte plan fra 1959 med ombygning i 1965.

Forsikringstager anmelder revneskader omkring spisestue på 1. sal. Under spisestuen er der kælder i parterre vendt mod vest.

Gennemgang af ældre kort og flyfoto indikerer ikke tilstedeværelsen af blødbund, vandhuller, grøfter el.

Besigtigelse

Lokaliteten er beset den 11. oktober 2022.

Ved besigtigelsen konstateres udvendigt mindre revner og tegn på tidligere reparationer i det SV hjørne, se figur 1. Endvidere konstateres indvendige revner i den øvre del af facaden mod syd. Oprindeligt terrassedør mod syd binder, men det skyldes at døren hænger.

Der udføres endvidere et nivellement af murskifte. Nivellement viser en forskel på 5 mm, hvilket er indenfor den udførelsesmæssige unøjagtighed.

...

Nivellement viser ikke sætninger udover det absolut acceptable.

Vurdering

Det vurderes at revnerne ikke skyldes sætninger."

Det fremgår af geoteknisk rapport af 6/10 2023 fra geoteknisk firma 2 rekvireret af klageren:

"Formålet med nærværende undersøgelser er at give en orientering om jordbunds- og grundvandsforholdene til brug for den videre planlægning af en eventuel efterfundering.

...

3. RESULTATER

3.1 Jordbundsforhold

Boringen er påbegyndt fra 1,45 m's dybde under terræn, svarende til bunden af fundamentsgravningen, HG1.

Fra bunden af fundamentsudgravningen træffes der lerfyld med varierende indhold af organisk materiale. Boringen er afsluttet i lerfyld i 3,55 m's dybde under terræn, svarende til 2,10 m under bunden af udgravningen, grundet borehindringer.

Yderligere variationer i jordbundsforholdene indenfor projektområdet skal selvsagt ikke udelukkes.

Der henvises i øvrigt til boreprofilet på bilag 1.02.

3.2 Prøvegravninger (for placering se bilag 1.01)

Den udførte prøvegravning HG1 har vist følgende forhold:

Boremanden oplyser, at der er usikkerhed om, hvorvidt gravning HG1 er ført til fundamentsunderkant. Det var ikke muligt at grave ind under fundamentet, grundet støbeskel.

Fundamentshøjde $h = 1,85$ m

Minimum funderingsdybde, $d = 1,45$ m.u.t.

Jordart under fundament:

Fra 1,45 m.u.t., FYLD af ler, siltet, sandet, gruset, stærkt muldpræget, mørk gulbrunt.

Naturligt vandindhold: $w = 17,7$ %

Der blev foretaget et forgæves vingeforsøg i udgravningsniveauet, grundet sten.

Den udførte prøvegravning HG2 har vist følgende forhold:

Fundamentshøjde $h = 1,18$ m

Funderingsdybde $d = 1,00$ m.u.t.

Jordart under fundament:

Fra 1,00 m.u.t., LER, fede partier, siltet, sandet, svagt gruset, gulbrunt.

Naturligt vandindhold: $w = 22,7 \%$

Der blev foretaget vingeforsøg i udgravningsniveauet for gravningen, der viste en udrænet forskydningsstyrke på $c_v \geq 55$ á 60 kN/m^2 .

3.3 Vandspejlsforhold

Ved pejling umiddelbart efter borearbejdets afslutning blev der intet stabilt vandspejl observeret i boringen.

Et eventuelt vandspejl har dog næppe haft den fornødne tid til at stabilisere sig fuldt ud efter borearbejdets afslutning.

4. DIVERSE

Der er usikkerhed om, hvorvidt gravning HG1 er ført til fundamentsunderkant.

Det var ikke muligt at føre boring B1 til rene og bæredygtige aflejringer, grundet påboring af sten. Boringen er forsøgt udført ved 4 forskellige nedstik, men alle med samme resultat.

Sagkyndig inspektion og kontrol i forbindelse med efterfunderingen anses for påkrævet til sikring af, at de gjorte forudsætninger overalt er tilstede."

Det fremgår af mail af 9/10 2023 fra ingeniørfirma 3 rekvireret af klageren:

"Som tidligere aftalt, sendes herved beskrivelse af skadesundersøgelse på ovennævnte adresse.

Undersøgelsen består af 1 stk. håndboring (B1) ved hjørne af ejendommen mod sydvest, samt 2 stk. graveprøver (HG 1, og HG 2) til underkant af fundament, HG 1 er udført ved hjørne mod sydvest samme sted som B1.

Boreprøven som er udført i bunden af graveprøve HG1, er afsluttet i sætningsgivende fyldjord 1,45 meter under terræn. Ca. 2,0 meter under fundamentunderkant HG1, svarende til 3,6 meter under terræn er håndboringen stoppet i sætningsgivende jordlag på grund af borehindring.

Ved HG1 er fundamentunderkant målt til 1,45 meter under terræn.

Ved HG1 er fundamentunderkant målt til 1,0 meter under terræn.

Se placering af prøverne angiver på situationsplan i geoteknisk rapport.

Ved skadesundersøgelsen den 22. august 2023 er der målt skævheder ved sydvest hjørne i forhold til vandret plan. Over en strækning på 4,5 meter falder bygningsdelen med 16 mm, hvilket ligger over alm. tolerance jf. bygviden.dk/teknologisk Institut = +/- 10 mm på facadelængden.

Endvidere er der ved skadesundersøgelsen ind målt sætningsrevner indvendig, og udvendig på bygningsdelen omkring det sydvestlige hjørne af ejendommen.

Ved projektering af fundament stabilisering, vil det være nødvendigt at gennemføre en maskinboring på stedet, som bores igennem til intakte bæredygtig lag."

Det fremgår af mail af 26/10 2023 fra geoteknisk firma 1 til selskabet:

"Såfremt huset var direkte funderet på de trufne aflejringer fundet i [geoteknisk firma 2's] rapport, er det min vurdering at sætningerne ville være meget større. Dette kan skyldes at huset måske er funderet på pæle eller at jorden er fejlbedømt

Med baggrund i sætninger på 16 mm i perioden 1959-2022 er restsætningerne 2-3 mm de næste 100 år. Alt dette ligger vel indenfor det forventelige

Der er ikke krav til maksimale sætninger i funderingsnormen fra 1952."

Det fremgår af skønserklæring af 28/9 2024: "Det er, henset til resultaterne af de udførte geotekniske undersøgelser, såvel Bilag 33 som Erklæringsbilag 4, skønsmandens samlede vurdering, at (minimum) ejendommens vestlige facade, helt eller delvist fra det sydvestlig hjørne og mod det nordvestlige hjørne, er utilstrækkeligt funderet, dvs. placeret på sætningsgivende fyld, stedvist registreret med organisk indhold.

Det er i skønsmandens optik overvejende sandsynligt, at en vis strækning af fundamentet under den sydlige gavl, fra det sydvestlige hjørne og mod øst, ligeledes er/kan være geologisk, utilstrækkeligt funderet på sætningsgivende fyld.

Henset til ovenstående er det tillige skønsmandens vurdering, at gulvet i kælderværelset mod sydvest i ejendommen, forudsat at dette ikke er udført armeret og selvbærende, også er/må være utilstrækkeligt funderet i et vist omfang langs den vestlige facade og den sydlige gavl.

Skønsmanden har under skønssforretningen nivelleret gulvet i hjørneværelset mod sydvest i kælder, i spisestuen, facaden mod vest og gavlen mod syd. Der henvises til Erklæringsbilag 1.

Skønsmanden sammenfatter disse nivellementer som følger:

- Nivellement af gulvet i hjørneværelset mod sydvest i kælderen viser et fald mod vest på op til 12 mm og tillige en tendens til fald mod syd.
- Nivellement af gulvet i spisestuen viser et fald mod syd på op til 17 mm.
- Nivellement af murskifte på den vestlige facade viser et fald mod syd på op til 19 mm.

Sålbænken under kældervindue falder ca. 4 mm/m mod syd.

- Nivellement af murskifte på den sydlige gavl viser ingen éntydig tendens, om end relative væsentlige variationer inden for kort afstand mod vest.
- Sålbænken under dobbeltdør til spisestue viser en tendens til fald mod øst, ca. 2 mm/m.

Baseret på <https://www.tolerancer.dk/forside> er det skønsmandens vurdering, at såvel gulvet i kælderen sydvestlige hjørne og specielt gulvet i spisestuen ikke opfylder kravet til færdig vandretthed af trægulve på 10 mm over 6 m.

Vælges nulpunkt for kote til top af murskifter til midt på den vestlige facade og midt på den sydlige gavl, da overholdes kravet til kote over facadens længde på +/- 15 mm, jf. <https://www.tolerancer.dk/forside>. Skønsmanden bemærker dog, at den vestlige facade udviser et generelt fald mod syd på op til 19 mm.

Skønsmanden vurderer endvidere, at gulvet i kælderrummet mod sydvest understøtter det udvendige nivellement til top af murskifte på den vestlige facade, nemlig et fald mod syd. Samme tendens ses på gulvet i spisestuen, der overordnet udviser et relativt stort fald mod syd, dog imidlertid ikke nærmest ydervæggen mod vest.

Det er ikke muligt for skønsmanden at finde en éntydig sammenhæng mellem den sydlige gavl og specielt dennes relative væsentlige variationer mod vest og gulvet i hjørneværelset mod sydvest i kælderen og i spisestuen, snarere tværtimod. Begge gulve viser en (tendens til) fald mod vest, men top af murskifte en stigning mod vest.

Skønsmanden har tillige under skønsforretningen opmålt såvel den vestlige facade som den sydlige gavl, for om disse er i lod. Der henvises til Erklæringsbilag 1.

Skønsmanden sammenfatter lodmålingerne som følger:

- Den vestlige facade er generelt opmålt til at være i lod, dog ses vægpartier omkring og over vinduet til kælder samt nærmest det sydvestlige hjørne at være ude af lod ved at falde udad med højden med 5 à 10 mm per m per opmåling. Skønsmanden bemærker, at denne ikke har kunnet opmåle helt til tagudhæng, på grund af højde.
- Den sydlige gavl er generelt opmålt til at være i lod, dog ses gavlens midterste del at falde såvel ind som ud. Ligeledes er gavlens øverste parti mod øst ligeledes ude af lod, falder udad mod højden. Skønsmanden har registreret vægpartier 2 à 8 mm per m ude af lod per opmåling.

Det er skønsmandens samlede vurdering, baseret på <https://www.tolerancer.dk/forside>, herunder at den nominelle bredde af mursten tillades at afvige med +/- 3 à 4 mm, at den vestlige facade nok kun lige akkurat opfylder kravet til lodrethed på facade i normal kontrolklasse (+/- 10 mm per 3,5 m). Den sydlige gavl vurderes at overholde kravet til lodrethed på facade i normal kontrolklasse.

...

Svar på spørgsmål 1:

Skønsmanden skal indledningsvist bemærke, at denne med 'jordbundsforholdene' forstår ejendommens funderingsniveau/-dybde sammenholdt med de under fundamentet optrædende jordbundsforhold.

Skønsmanden besvarer spørgsmål 1 som følger.

Første del:

Skønsmanden har konstateret revner og skader såvel indvendigt som udvendigt, som nærmere er placeret og beskrevet i Erklæringsbilag 1 og 2.

Anden del:

Skønsmandens vurdering af årsagen til de konstaterede revner og skader er anført i Erklæringsbilag 2.

Skønsmanden henviser til Erklæringsbilag 3 for udbedringsforslag samt skønnede omkostninger forbundet hermed.

Skønsmanden skal i relation til udbedringsforslag bemærke, at forinden generel udbedring af revner og skader i ejendommen, da anbefales ejendommens sydvestlige hjørne og relevante dele af den vestlige facade og den sydlige gavl efterfunderet/fundamentforstærket.

Skønsmanden anbefaler endvidere, at der efter denne efterfundering/fundamentforstærkning tidsmæssigt lader gå minimum ½ år for at ejendommen herved kan indstille sig med en ny spændingstilstand. Om muligt bør der gå 1 år således, at ejendommen har gennemgået såvel en varm og kold periode med deraf temperatur- og fugtbetingede bevægelser.

Skønsmanden bemærker ydermere, at ved en efterfundering/fundamentforstærkning vil der kunne opleves nye revner/skader, hidhørende fra omlejring af spændinger i konstruktionsdele. Disse revner/skader vil normalt have kosmetisk karakter. Skønsmanden gør opmærksom på, at denne i

Erklæringsbilag 3 ikke har afsat et beløb til udbedring heraf. Omkostningen hertil anbefales fastlagt før udførelse.

Skønsmanden bemærker afslutningsvist, at efter dennes vurdering er ingen registrerede revner og skader forårsaget af statisk utilstrækkelighed i ejendommens konstruktion(er).

Tredje del:

Det er skønsmandens vurdering, at revner og skader med registrering nr. 8, 9, 11, 14, 15 og 20-22 skal tillægges funderingsforholdene for og sætninger af ejendommens sydvestlige hjørne, dvs. funderingsdybden af det sydvestlige hjørne i kombination med jordbundsforholdene herunder.

Det er ydermere skønsmandens vurdering, at registrering nr. 13, 17 og 19 med overvejende sandsynlighed ligeledes er forårsaget af utilstrækkelige funderingsforhold og sætninger af det sydvestlige hjørne.

For øvrige registrerede revner og skader, dvs. 1-7, 10, 12, 16 og 18 gælder, at skønsmanden ikke vurderer disse relateret til jordbundsforholdene.

...

Svar på spørgsmål 2:

Skønsmanden skal indledningsvist bemærke, at skønsrekvirenten under skønsforretningen har oplyst, at spørgsmål 2 vedrører såvel den vestlige facade som den sydlige gavl.

Skønsmanden besvarer spørgsmål 2 som følger.

Første del:

Skønsmanden henviser til Erklæringsbilag 1.

Anden del:

Idet skønsmanden henviser til Erklæringsbilag 1 er den vestlige facade stedvist målt ude af lod, generelt ud ad med højden. Skønsmanden vurderer, at dette delvist kan være et resultat af facadens sætninger og samlet set, dvs. sætninger og ude af lod har/kan have betydning for revner og skader med reg.nr. 8, 9, (13), 14 og (15), som angivet i Erklæringsbilag 2.

...

Svar på spørgsmål 3:

Skønsmanden bemærker indledningsvist, at de nævnte 3 tilstandsrapporter i sagen er præsenteret som bilag 24, 35 og 36.

Skønsmanden vurderer, at følgende af de i spørgsmål 1 (og 2) beskrevne revner i mur/væg vurderer skønsmanden er beskrevet i tilstandsrapporterne:

...

Det er skønsmandens vurdering, at revne/skade reg. nr. 13, Erklæringsbilag 2, er beskrevet i alle 3 tilstandsrapporter. Skønsmanden vurderer ligeledes, at revne/skade reg. nr. 16 og 20, Erklæringsbilag 2, tillige er indeholdt i alle 3 tilstandsrapporter.

...

Svar på spørgsmål 1A:

...

Med baggrund i den i Tabel 1 anførte historik vurderer skønsmanden følgende tidspunkter for revne/skade reg. nr. 1, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 17 og 20's opståen:

Revne/skade nr. 1: Før 11.03.2019

Revne/skade nr. 6: Før 22.11.2020

Revne/skade nr. 8: Perioden 24.12.2019 til 22.11.2020

Revne/skade nr. 9: Før 22.11.2020

Revne/skade nr. 11: Før februar 2021, givetvis tillige før 07.09.2012 (bilag 35)

Revne/skade nr. 12: Før marts 2022, givetvis tillige før 07.09.2012 (bilag 35)

Revne/skade nr. 13: Før januar 2021, givetvis tillige før 07.09.2012 (bilag 35)

Revne/skade nr. 14: Før januar 2021, givetvis tillige før 07.09.2012 (bilag 35)

Revne/skade nr. 16: Før 05.02.2015, givetvis tillige før 07.09.2012 (bilag 35)

Revne/skade nr. 17: Før januar 2021, givetvis tillige før 07.09.2012 (bilag 35)

Revne/skade nr. 20: Før 05.02.2015, givetvis tillige før 07.09.2012 (bilag 35)

Idet skønsmanden henviser til dennes indledende betragtninger, før besvarelsen af skønstemaets spørgsmål, og besvarelsen af spørgsmål 1, tredje del, specifikt revner og skader der ifølge skønsmanden skal tillægges, og revner og skader der med overvejende sandsynlighed er forårsaget af utilstrækkelige funderingsforhold af det sydvestlige hjørne, bemærker skønsmanden følgende:

Skønsmanden vurderer, at ejendommen efter opførelse er 'født' med utilstrækkelig fundering af det sydvestlige hjørne og helt eller delvist strækninger på den vestlige facade og den sydlige gavl. Med forventede intakte, bæredygtige jordbundsforhold bestående af leraflejringer er det skønsmandens vurdering, at ejendommen ... generelt, forudsat tilstrækkelige funderingsforhold, har gennemgået størstedelen af sætninger indenfor de første 10 år efter opførelsen i 1959, og i perioden herefter kun en mindre del.

For det sydvestlige hjørne af ejendommen vurderer skønsmanden dette principielt også gældende, dog med en méruvikling af sætninger fra nedbrydning af organisk indhold, sætninger hidhørende fra fundering på fyld med varierende geologisk sammensætning og vekslende in-situ styrker og et evt. bidrag fra (væsentlige) mérbelastninger af ejendommen, f.eks. fra gennemførte ombygninger.

I henhold til ejendommens BBR-meddelelse er denne ombygget i 1967. I fald denne ombygning har haft betydning for belastningen af ejendommens sydvestlige hjørne, den vestlige facade og den sydlige gavl, da er/kan nye sætningsforløb være igangsat.

Sammenfattende er det skønsmandens vurdering, at visse konstruktive dele af ejendommen med fundamentsætninger over tid kan ende i en såkaldt kip-situation med (forøgede) indlejrede spændinger, der ved en relativ beskeden mérbelastning, eksempelvis fra en mindre mérsætning, kan udvikles til en visuel synlig revne/skade. At en revne/skade bliver visuelt synlig, er således ikke nødvendigvis ensbetydende med, at den bagvedliggende årsag til revnen/skaden er 'ny'.

Baseret på det tilgængelige billeddokumentation er det skønsmandens vurdering, at revne/skade reg. nr. 9 tidligere er (forsøgt) udbedret baseret på, at der i de bredere dele af revneforløbet, specielt på den nederste del, er registreret, hvad der forekommer at være ilagt og nu delvist udfaldent og løst materiale. Reparationen er med baggrund i Tabel 1 udført før 30.12.2021 og kan være udført i forbindelse med blænding af oprindeligt gavlvindue.

Det forekommer også skønsmanden, at revne/skade reg. nr. 8 (øverst til venstre i V'et) er repareret, hvilket umiddelbart ikke synes at være tilfældet for den øvrige del af revneforløbet. Reparationen er med baggrund i Tabel 1 udført før 30.12.2021."

Nævnet har fået forelagt erklæringsbilag 1-4, herunder tilbud af 24/9 2024 på "efterfundering rammede minipæle Ø219 mm". Det fremgår af supplerende skønserklæring af 29/4 2025:

"Svar på spørgsmål SS 4:

Skønsmanden oplyser, at den i Erklæring 1, dateret 28. september 2024 vurderede utilstrækkelige fundering, omfattende den vestlige facade, helt eller delvist fra det sydvestlig hjørne og mod det nordvestlige hjørne, og med overvejende sandsynlighed en strækning af fundamentet under den sydlige gavl, fra det sydvestlige hjørne og mod øst ikke er omtalt i tilstandsrapporterne, bilag 24, 35 og 36.

Idet skønsmanden ved supplerende undersøgelser ikke har konstateret andre dele af ejendommen utilstrækkeligt funderet, jf. besvarelsen af spørgsmål SS 5, bevares anden del af spørgsmål SS 4 ikke.

Skønsmanden henviser til besvarelsen af spørgsmål SS 5.

Spørgsmål SS 5:

Skønsmanden bedes foretage supplerende undersøgelser, herunder supplerende geotekniske undersøgelser, af om funderingen for andre dele af ejendommen også er utilstrækkelig. Skønsmanden anmodes om inden disse supplerende undersøgelser igangsættes at fremsende overslag over de forventede udgifter til disse supplerende undersøgelser.

Svar på spørgsmål SS 5:

Skønsmanden har opmålt og besigtiget ejendommen for skader. Udførte opmålinger og resultatet af skønsmandens besigtigelse fremgår af Erklæringsbilag 5 – 12, hvoraf skønsmanden sammenfatter følgende:

...

• Erklæringsbilag 6:

Skønsmanden har generelt registreret døre og vinduer i vater og vinduer i lod. Ganske få vinduer er opmålt med mindre fald, men fald udviser ikke en entydig(e) tendens(er).

...

• Erklæringsbilag 8:

Skønsmanden har udvendigt kun registreret ganske få skader, der generelt af skønsmanden tillægges ikke-funderingsmæssige forhold. Der henvises til Erklæringsbilag 12.

• Erklæringsbilag 9:

Skønsmandens nivellement af gulve i stueplan viser, at gulve generelt opfylder krav til vandretthed af trægulve på 10 mm over 6 m, jf. <https://www.tolerancer.dk/forside>. Lokalt i opholdsstue og køkken ses krav dog ikke at være opfyldt.

...

Det er samlet set skønsmandens vurdering, at opmålinger og registreringer ikke viser entydige tegn på, at andre dele af ejendommen skulle være utilstrækkeligt funderet.

Skønsmanden har, uagtet ingen entydige tegn på utilstrækkelig fundering af andre dele af ejendommen, anmodet om udførelse af supplerende håndgravning/-boring HG4 udvendigt ved ejendommens nordvestlige hjørne.

Bevæggrunden for skønsmandens anmodning, om ved håndgravning at fastlægge ejendommens fundamentsunderkant og ved håndboring funderingsunderlagets geologiske/geotekniske sammensætning i det nordvestlige hjørne (HG4) er, at reelt hele ejendommen ligger i afgravning (er

opført inde i det skrånende terræn), med undtagelse af ejendommens vestlige facade, der potentielt kunne være opført på opfyldte jordlag.

Det sydvestlige hjørne/fundamentet under den murede facade er tidligere undersøgt ved Bilag 33 (HG1 og HG2), og ved HG3 i Erklæring 1, dateret 28. september 2024.

For med sikkerhed at udelukke en generel og/eller yderligere utilstrækkelig fundering af ejendommens vestlige facade, er dybde til fundamentsunderkant fastlagt og funderingsunderlaget geologisk/geoteknisk bestemt i HG4.

Den udførte prøvegravning ved ejendommens nordvestlige hjørne HG4 har vist, at ejendommens fundament er 1,1 m under terræn og funderingsunderlaget geologisk udgøres af funderingseget, glacialt morænesand og herunder moræneler. Skønsmanden henviser til Erklæringsbilag 13 for placering af HG4 samt grave-/boreprofil.

Skønsmanden sammenfatter ovenstående til, at (også) ejendommens nordvestlige hjørne er tilstrækkeligt funderet, såvel i frostfri dybde som på intakte, bæredygtige aflejringer.

...

Svar på spørgsmål SS 6:

I henhold til besvarelsen af spørgsmål SS 5 har skønsmanden ikke registreret, at andre dele af ejendommen er utilstrækkeligt funderet. Skønsmanden vil derfor ikke besvare spørgsmål SS 6.

...

Svar på spørgsmål SS 8:

Idet skønsmanden henviser til Erklæring 1, dateret 28. september 2024, besvarelsen af spørgsmål 1, anden del, skal skønsmanden til første del af spørgsmål SS 8 bekræfte, at skønsrekvirentens forståelse er korrekt.

Idet skønsrekvirentens forståelse er korrekt, vil skønsmanden besvare anden del af spørgsmål SS 8 i det følgende.

Efter udført efterfundering/fundamentsforstærkning vil underlaget for den nye fundering (bestående af intakte, bæredygtige aflejringer) skulle sammenpresses (svagt), inden selve underlaget yder et egentlig, tilstrækkeligt modhold.

Denne sammenpresning (læs sætning) kan, men vil ikke med sikkerhed, videreudvikle eksisterende skader og igangsætte nye. Skønsmanden understreger i denne forbindelse, at der aktuelt er tale om egentlige konstruktive skader; ikke videreudvikling og/eller igangsætning af eksempelvis adskillelsesrevner mellem forskellige materialer.

Skønsmanden forventer samlet set, at en evt. videreudvikling af eksisterende og igangsætning af nye, konstruktive skader, skal forventes igangsat og afsluttet indenfor typisk det første år (efter en varm og kold periode) og med en forventning om, at en evt. skadesudvikling aftager med tiden, da generelt indenfor 3 år.

Det er således skønsmandens forventning efter udført efterfundering/fundamentsforstærkning, at ejendommens skadesbillede følges, og når dette har indstillet sig/gået i ro og ikke forværres og/eller udvides, da kan omfanget heraf endeligt opgøres og udbedring iværksættes.

...

Svar på spørgsmål SS 9:

Skønsmanden har lodmålt ejendommens vestlige, murede facade helt til tagudhæng og fundet disse i lod. Der henvises til Erklæringsbilag 7, for såvel det aktuelle parti, som øvrigt lodmålte partier på ejendommen.

...

Svar på spørgsmål SS 1A:

Skønsmanden skal hermed bekræfte, at tolerancer, som anført på www.tolerancer.dk principielt relaterer sig til nybyggeri.

Skønsmanden supplerer dog med, at dimensioneringen af fundamenter skal stile efter ensartede sætninger af bygninger og/eller bygningsdele, som anført i DS/EN 1997-1:2007, afsnit 2.4.9, (2)P (normtekst) (citater):

2(P) Differensbevægelser af fundamenter, der medfører deformation i den understøttede konstruktion, skal begrænses for at sikre, at de ikke medfører en grænsetilstand i den understøttede konstruktion.

Det er således hensigten/formålet med fundamentsdimensioneringen, at konstruktionen 'alene' udvikler ensartede fordelte sætninger, og i givet fald differenssætninger, da på et niveau, hvor brud/skader ikke udvikles.

Skønsmanden henviser ydermere til dennes besvarelse af spørgsmål SS 1C.

...

Svar på spørgsmål SS 1B:

Det er ikke lykkedes skønsmanden at finde egentlige tolerancer eller toleranceværdier på opførelsestidspunktet af ejendommen i 1959.

Skønsmanden har haft kontakt til Dansk Industri Byggeri, ansvarlig for www.tolerancer.dk, der ikke kender til egentlige nationale, fastlagte tolerancekrav, gældende i 1959. Byggeriet var således, for så vidt angår tolerancer, fastlagt af ejendommens arkitekt/ingeniør, den udførende bygmester eller mellem de enkelte faggrupper.

Skønsmanden kan tilføje, at denne har gennemgået ... uden at genfinde krav til tolerancer.

Og selv om Boligministeriet i 1948 nedsatte et udvalg til udarbejdelse af et fælles sæt byggeregler for Danmark, og dette udvalg i 1955 fremlagde deres betænkning, så var det først med 1960 Byggeloven og 1961 Bygningsreglementet, at byggebranchen begyndte at rette fokus mod ensartede, funktionsbaserede krav.

...

Svar på spørgsmål SS 1C:

Skønsmanden har gennemgået de nævnte 4 referencer og har i førstnævnte 3 ikke genfundet tolerancer/toleranceværdier for sætninger i bygninger.

I sidstnævnte reference 'Eurocode 7: Geoteknik – Del 1: Generelle regler, (DS/EN 1997-1:2007), Anneks H, Grænseværdier for deformation af konstruktion samt fundamentsbevægelse' anføres blandt andet følgende i relation til tolerancer/toleranceværdier for sætninger (citater):

(2) Det er usandsynligt, at de maksimalt acceptable relative rotationer for åbne rammekonstruktioner, udfyldte rammer og bærende eller kontinuerte murstensvægge er lige store, men det er

sandsynligt, at de findes i området 1/2000 til omkring 1/300 for at forhindre, at der opstår en grænsetilstand i konstruktionen.

En maksimal relativ rotation på 1/500 er acceptabel i mange konstruktioner.

Den relative rotation, der sandsynligvis vil føre til en brudgrænsetilstand, er omkring 1/150.

(4) For normale konstruktioner med enkeltstående fundamenter er totale sætninger på op til 50 mm ofte acceptable.

Større sætninger kan være acceptable, hvis de relative rotationer holdes inden for acceptable grænser, og hvis de totale sætninger ikke volder problemer for installationer, der føres ind i bygningen, eller forårsager tipning etc.

(5) Disse retningslinjer for begrænsning af sætning gælder for normale, rutinemæssige konstruktioner.

De bør ikke anvendes for bygninger eller konstruktioner, der er anderledes, eller hvor lastintensiteten er markant uensartet.

'Eurocode 7: Geoteknik – Del 1: Generelle regler, (DS/EN 1997-1:2007), Anneks H, Grænseværdier for deformation af konstruktion samt fundamentsbevægelse' angiver således tolerancer/toleranceværdier for acceptable totale sætninger på op til 50 mm (forudsat relative rotationer er acceptable, installationer kan håndtere disse og der ikke opstår tipning) og en maksimal, acceptable relativ rotation på 1/500. Af sidstnævnte kan differenssætninger vurderes acceptable eller ej.

...

Svar spørgsmål SS ID:

Idet skønsmanden henviser til besvarelsen af spørgsmål SS IC, besvares nærværende spørgsmål SS ID alene for referencen 'Eurocode 7: Geoteknik – Del 1: Generelle regler, (DS/EN 1997-1:2007), Anneks H'.

Ydermere vil spørgsmål SS ID alene blive besvaret i relation til relativ rotation, da ejendommens totale sætning ikke foreligger, endsige kan opmåles.

Den relative rotation (læs registrerede differenssætning) af den vestlige gavl overskrider den i 'Eurocode 7: Geoteknik – Del 1: Generelle regler, (DS/EN 1997-1:2007), Anneks H' angivne maksimale, acceptable rotation på 1/500. Svaret begrundes i det følgende.

Skønsmanden har registreret en maksimal differenssætning på den vestlige gavl på 19 mm (+11 mm – (-8 mm)) for en skønnet længde mellem de 2 målepunkter på ca. 4 m.

Dette svarer til en rotation på $19 \text{ mm} / 4000 \text{ mm} = 1/211$ (0,0048) > 1/500 (0,0020).

...

Svar på spørgsmål SS IE:

Skønsmanden bemærker, at det anførte tolerancekrav på +/- 15 mm, iht. www.tolerancer.dk, ikke indgår som et udfaldskrav/forudsætning for skønsmandens besvarelse af spørgsmålene 1-3 og IA-IB i skønserklæring 1, dateret 28. september 2024.

Af denne grund giver det i skønsmandens optik ikke anledning til en ændring, herunder skønsmandens besvarelse af spørgsmål i Skønserklæring 1, dateret 28. september 2024. Skønsmanden henviser til dennes besvarelse af spørgsmål SS IA og SS IB.

...

Svar på spørgsmål SS IF:

Første del:

Idet skønsmanden henviser til dennes besvarelse af spørgsmål SS IE, ændres skønsmandens vurdering af de målte sætninger ikke.

Skønsmanden har opmålt disse faktisk, og som anført i spørgsmål SS IE har disse ikke været udfaldsgivende for skønsmanden vurdering af ejendommens funderingsforhold; det har funderingsdybden af ejendommens sydvestlige hjørne og funderingsunderlagets geologiske sammensætning, se herunder besvarelsen af 'anden del'.

Anden del:

Som anført i skønsmandens indledende betragtninger i Skønserklæringen, dateret 28. september 2024, er den utilstrækkelige fundering af ejendommens sydvestlige hjørne (alene) vurderet på baggrund af, at funderingen i cirka 1,0 m's dybde er placeret på sætningsgivende fyld, stedvist registreret med organisk indhold. Besvarelsen af spørgsmål SS IA – SS IE ændrer ikke på dette.

...

Svar på spørgsmål SS II:

Skønsmanden skal indledningsvist henvise til besvarelsen af spørgsmål IA, Skønserklæring, dateret 28. september 2024.

Som anført heri er det skønsmandens vurdering, at størstedelen af sætninger, også for det utilstrækkeligt funderede sydvestlige hjørne, har udviklet sig inden for de første 10 år efter ejendommens opførelse og/eller efter mérbelastninger fra gennemførte ombygninger.

Henset til, at ejendommens sydvestlige hjørne er utilstrækkeligt funderet, er det skønsmandens vurdering, at yderligere, potentielt kritiske sætninger skal forventes ved mérbelastninger fra ombygninger.

Størrelsen/størrelsesordenen af sådanne yderligere sætninger vil teoretisk direkte afhænge af mérbelastningens størrelse.

Det er ligeledes skønsmandens vurdering, at sætninger kan udvikles enten direkte ved nedbrydning af organisk materiale eller, forudsat at fundamentet befinder sig i eller tæt på en såkaldt kip-tilstand, i kombination hermed, udløst af relativt beskedne mérbelastninger/omfordelinger af laste.

Hvor sætningen fra nedbrudt organisk materiale teoretisk belyses ved den procentvise nedbrydning af organisk materiale sammenholdt med lagets tykkelse med organisk indhold, da kan et bidrag fra en udløst kip-tilstand, i skønsmandens optik, ikke nærmere vurderes/beregnes.

Skønsmanden vurderer dog, at en udløst kip-tilstand i ejendommen ikke kan resultere i egentligt bæreevnebrud i ejendommens fundament, snarere en relativ lille sætning, skønnet til i størrelsesordenen 1 à 3 mm.

Skønsmanden vil i det følgende beregne sandsynlige yderligere sætninger, men skal hertil bemærke, at disse generelt vil være forbundet med unøjagtighed.

Sætninger fra mérbelastninger:

Tungere ombygninger omfatter typisk etablering/flytning af badeværelser, køkkener, ændring af tagkonstruktioner til tegltage og blanding/opmuring af (større) vinduespartier.

For sådanne ombygninger vurderer skønsmanden den potentielle mérbelastning per løbende meter fundament til maksimalt at være i størrelsesordenen 150 à 300 kg. Udføres flere af disse tiltag vil den potentielle mérbelastning selvsagt forøges.

Skønsmanden vurderer, at en mérbelastning konservativt, maksimalt vil antage 500 kg / løbende meter fundament.

Denne mérbelastning vil i lerfylden give anledning til såvel initiale (straks-sætninger) som konsolideringssætninger (sætninger over tid); samlet set på yderligere 1,5 mm ved ejendommens sydvestlige hjørne, jf. beregningen vedlagt i Erklæringsbilag 14.

Hertil skal lægges sætninger fra krybning over ejendommens levealder, konservativt vurderet til 1/3 heraf, svarende til ca. 0,5 mm.

Samlet set vurderer skønsmanden, at yderligere sætninger fra mérbelastning ligger på ca. 2 mm.

Sætninger fra nedbrydning af organisk materiale:

I henhold til Bilag 33 er lerfylden under fundamentet af det sydvestlige hjørne beskrevet stedvist muldpræget og stedvist muldblandet. Lerfylden (og lokalt sandfylden), som registreret i HG3, er generelt registreret uden organisk indhold, dog i enkelte prøver med indhold af plantedele.

Det er skønsmandens erfaring, at det organiske indhold i muldprægede og muldblandede aflejringer sjældent overstiger 10 % og typiske ligger mellem 2 og 4 %.

Når aflejringen geologisk beskrives som 'stedvist muldpræget', 'stedvist muldblandet' og/eller med 'indhold af plantedele', da optræder det organiske indhold selvsagt ikke generelt i aflejringen, men efter skønsmandens vurdering i mindre end 1/10 af aflejringen.

Ydermere bemærker skønsmanden, at ofte vil et organisk indhold op til 2 % ikke være kritisk i funderingsmæssig henseende, da et sådant indhold normalt ikke vil påvirke aflejringens geotekniske egenskaber.

Forudsættes 1 % organisk indhold at blive nedbrudt og samtidig optræde i 1/10 af aflejringen, da vil nedbrydningen heraf potentielt bevirke 2,4 mm sætninger (læs 2 à 3 mm), beregnet som 1 % af 2,4 m lerfyld (3,4 m (dybest registreret niveau af lerfyld jf. Bilag 33 og HG3) – 1,0 m (funderingsniveau)) x 10 %.

Varigheden af en sådan nedbrydning afhænger af række forhold, herunder tilstedeværelsen af ilt (aerob nedbrydning med ilt tilstede og anaerob nedbrydning uden ilt). En anaerob nedbrydning vil normalt tage længere tid end en aerob nedbrydning.

Henset til lerfyldens fasthed samt at denne optræder geologisk ret fedt vurderer skønsmanden, at nedbrydningen overvejende vil være anaerob, hvorfor varigheden af nedbrydningen forventes til > 10 à 20 år.

Skønsmanden sammenfatter ovenstående til:

- Potentielle sætninger fra udløst kip-tilstand: 1 à 3 mm
- Potentielle sætninger fra mérbelastning: 2 mm
- Potentielle sætninger fra nedbrydning af organisk materiale: 2 à 3 mm"

Nævnet har fået forelagt erklæringsbilag 5-14. Det fremgår af byrettens omkostningsafgørelse af 11/6 2025:

"Retten bestemte, at Topdanmark Forsikring A/S inden 14 dage skal betale 158.514,52 kr. i sagsomkostninger til ... og [klageren] til dækning af de foreløbigt afholdte omkostninger. Retten har herved lagt vægt på resultatet af bevisoptagelsen, der findes at støtte, at rekvirenterne kan gøre et krav gældende overfor Topdanmark Forsikring A/S."

Nævnet har fået forelagt landsrettens omkostningsafgørelse af 19/9 2025, hvor landsretten stadfæstede byrettens omkostningsafgørelse. Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

C 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.

...

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

B Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter, jf. dog punkt 15 A og 15 B, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 15 C.

...

G Forhold, der kun består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 15 C."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1959. Klageren tegnede ejerskifteforsikring med ikrafttrædelse den 30/9 2014 og anmeldte kort herefter revner i udvendigt murværk, som havde medført vandindtrængning ved vindue i børneværelset. Selskabet dækkede udgiften til udskiftning af jerndrager over vinduet, udbedring af revner i umiddelbar nærhed af vinduet og følgeskader. Klageren anmeldte i november 2020, at der var konstateret revner i tapetet på væggen i spisestuen over børneværelset. Selskabet besigtigede ejendommen den 12/1 2021, hvorefter selskabet afviste dækning. Klageren fremsendte rapport af 19/11 2020 fra ingeniørfirma 1, som vurderede, at revnedannelserne var forårsaget af bygningsbevægelser, rustdannelse og/eller sætninger ved bygningshjørnet. Selskabet genbesigtigede ejendommen og fastholdt sit afslag på dækning. Klageren tog tapetet af i stuen og konstaterede "dybe/store revner". Den 8/3 2022 genbesigtigede selskabet, hvorefter selskabet afviste dækning. Klageren rekvirerede ingeniørfirma 2, som vurderede, at revnerne var forårsaget af sætning under fundamentet i ejendommens sydvestlige hjørne. Klageren indhentede tilbud på stabilisering af fundament fra ingeniørfirma 3. Selskabet fik foretaget en geoteknisk undersøgelse, som vurderede, at revnerne ikke skyldtes sætninger. Selskabet fastholdt afslaget den 25/1 2023, og klageren indbragte sagen for nævnet den 19/2 2023. Klageren fik foretaget en geoteknisk jordbundsundersøgelse og iværksatte isoleret bevisoptagelse, hvor der blev udarbejdet skønserklæring og supplerende skønserklæring. Byretten afsagde omkostningsafgørelse, hvor selskabet blev pålagt at betale sagens omkostninger. Landsretten stadfæstede afgørelsen.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af den mangelfulde fundering og revnedannelser samt teknisk bistand.

Klageren har anført, at det med syn og skønnet er fastslået, at "en del af huset er funderet på sætningsgivende fyld, og at revnerne i murværket skyldes dette forhold. Det ligger nu også fast, at årsagen til revnerne skyldes oprindelige forhold fra det tidspunkt, hvor huset blev opført – ovenpå sætningsgivende fyld. Der er fortsat udvikling af revner ... Revnerne er gennemgående og revnerne indenfor i stuen svarer 1-1 til de udvendige revner på gavlen mod syd. Hertil kommer, at den utilstrækkelige fundering med sætningsgivende fyld bevirker, at vi er afskåret fra at kunne foretage evt. ombygninger eller ændringer af ejendommen". Klageren har anført, at "skønsmanden har foreslået udbedring af skaderne i to tempi – nemlig først genopretning af fundamentet, så fundamentet bliver stabilt – og derefter efter et stykke tid (formentlig året efter) udbedring af alle revnerne og andre følgeskader af den mangelfulde fundering. Det fastholdes, at den mangelfulde fundering af huset i sig selv er en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringen. Og hertil kommer så alle følgeskaderne i form af revner og andre skader også er omfattet af ejerskifteforsikringen – og også de skader, der vil opstå som følge af fundamentforstærkning/efterfundering, jf. svaret på spørgsmål SS8". Klageren har anført, at byretten og landsretten har truffet omkostningsafgørelse om, at resultatet af bevisoptagelsen støtter, at klageren kan gøre et krav gældende overfor selskabet. Klageren har anført, at skaderne ikke er omtalt i tilstandsrapporten, og at ingen af de indvendige og udvendige revner var til stede i 2014. Skønsmanden har i svaret på spørgsmål SS4 ligeledes fastslået, at ingen af skaderne er omtalt i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at kravet ikke er forældet. Klageren blev først bekendt med, at der var noget galt, da tapetet i spisestuen begyndte at revne i 2019, og han blev først bekendt med den mangelfulde fundering af huset efter anmeldelsen af følgeskaderne, jf. rapport af 20/10 2023 og skønserklæringen fra 2024.

Selskabet har anført, at klageren ikke har sandsynliggjort dækningsberettigende sætningsskader. Ved skønsforretningen er der ikke konstateret "tegn på skader grundet fundamentforhold.

Skønsmanden har derudover vurderet, at der ikke er nærliggende risiko for kommende skader/sætninger, medmindre der foretages større ombygninger og i denne forbindelse merbelastninger. Skønsmanden har konkluderet at størstedelen af sætninger har udviklet sig inden for de første 10 år efter ejendommens opførelse. Klagerens ejerskifteforsikring dækker ejerskifteskader der var til stede ved klagerens overtagelse. Klagerens ejerskifteforsikring dækker ikke forhold der består i/opstår ved ændringer af ejendommen. I vurderingen af om der er tale om en dækningsberettigende skade, tager man således udgangspunkt i ejendommen på tidspunktet for klagerens overtagelse, og ikke i forbindelse med ændringer af ejendommen". Selskabet har anført, at man ved en ældre ejendom må "forvente revnedannelser og eventuelt sætningskader. I nærværende sag, er der er tale om en ejendom, hvor der tilbage i 2013 er udarbejdet en tilstandsrapport med flere anmærkninger vedrørende revnedannelser. Anmærkningerne heri samt rapporterne fremlagt i sagen illustrerer at der er tale om en ejendom der i flere år har fremstået med udvaskede fuger. Som vi har gjort det gældende tidligere, må man påregne udgifter forbundet med løbende vedligeholdelsesarbejder eftersom klimaskærm er et område der er særligt udsat for vind og vejr, hvorfor man derfor må være særlig opmærksom på at eftergå og eventuelt omfuge større dele af et gammelt murværk". Selskabet har anført, at man ikke kan sidestille omkostningsafgørelsen med en afgørelse om, hvorvidt der kan konstateres dækningsberettigende skader på ejerskifteforsikringen eller ej. Skønsmanden har ikke – ud fra en forsikringsteknisk vurdering – konkluderet, at forholdet om sætningsskader opfylder skadebegrebet. Selskabet har anført, at klagerens eventuelle krav allerede var forældet inden skadeanmeldelsen til selskabet den 22/11 2020, idet klageren i anmeldelsen henviste til en tidligere skadesag, som blev behandlet i 2015.

Forældelse

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

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke har bevist, at der var indtrådt forældelse ved klagerens henvendelse til selskabet i 2020, ligesom selskabets genbehandling og seneste afvisning af 25/1 2023 er udtryk for, at selskabet har foretaget en ny realitetsbehandling af klagerens krav, hvorfor der gælder en ny 1-årig tillægsfrist efter forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5. Idet der er indgivet klage til nævnet den 19/2 2023, har klageren afbrudt forældelsen. Selskabet kan derfor ikke afvise klagerens krav med den begrundelse, at kravet er forældet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet besigtigede ejendommen den 12/1 2021, 17/2 2021 og 8/3 2022, og at selskabet rekvirerede geoteknisk undersøgelse af 1/11 2022. Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet i forbindelse med den fornyede realitetsbehandling af klagerens krav ikke tog forbehold for at gøre forældelse gældende, ligesom selskabet i sin afgørelse af 25/1 2023 ikke henviste til forældelse. I afgørelsen oplyste selskabet, at klageren kunne tage kontakt til en statiker, hvis han ønskede at undersøge forholdet nærmere. Nævnet henviser til sag 103706 og 102451.

Sætningsskader

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Det kan ikke i sig selv anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter anvisninger og vejledninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var sætningsskader og forhold ved funderingen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge sel-skabet at dække udgiften til udbedring af revnedannelser og efterfundering.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1959, at konstruktionen har fungeret siden ejendommens opførelse, og at der ikke er påvist nævneværdig svækkelse af konstruktionen, eller at den utilstrækkelige fundering giver grundlag for at statuere, at der er nærliggende risiko for skade.

Nævnet har videre lagt vægt på, at skønsmanden ikke beskriver en risiko for væsentlige restsætninger eller en voldsom skadesudvikling i øvrigt som følge af funderingsforhold. Det er i supplerende skønserklæring af 29/4 2025 vurderet, at "størstedelen af sætninger, også for det utilstrækkeligt funderede sydvestlige hjørne, har udviklet sig inden for de første 10 år efter ejendommens opførelse og/eller efter mérbelastninger fra gennemførte ombygninger. Henset til, at ejendommens sydvestlige hjørne er utilstrækkeligt funderet, er det skønsmandens vurdering, at yderligere, potentielt kritiske sætninger skal forventes ved mérbelastninger fra ombygninger. Størrelsen/størrelsesordenen af sådanne yderligere sætninger vil teoretisk direkte afhænge af mérbelastningens størrelse", og "yderligere sætninger fra mérbelastning ligger på ca. 2 mm". Det vurderes, at "en udløst kip-tilstand i ejendommen ikke kan resultere i egentligt bæreevnebrud i ejendommens fundament, snarere en relativ lille sætning, skønnet til i størrelsesordenen 1 à 3 mm". Det vurderes, at sætninger fra nedbrydning af organisk materiale "overvejende vil være anaerob, hvorfor varigheden af nedbrydningen forventes til > 10 à 20 år", og potentielle sætninger ligger på 2 á 3 mm. Det forhold, at skønsmanden har noteret, at "yderligere, potentielt kritiske sætninger skal forventes ved mérbelastninger fra ombygninger", kan ikke føre til at skadebegrebet må anses for opfyldt, når der er tale om en ejendom fra 1959.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at skønsmanden har vurderet, at efterfundering kan videreudvikle eksisterende skader og igangsætte nye.

Ankenævnet for Forsikring

51.

99395

Det forhold, at der er behov for øget vedligeholdelse, medfører ikke, at der er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til ekstrarundering.

Da der ikke er påvist dækningsberettigende forhold, er der ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til teknisk bistand.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck