

Den 2. september 2015 blev i sag nr. 86324:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gable Insurance AG  
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S  
Marskvej 27  
4700 Næstved

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for skæve gulve i huset.

Selskabet har henvist til, at de anmeldte forhold ikke opfylder forsikringens skadebegreb.

Den forsikrede ejendom er opført i 1965. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 25/1 2014.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

<b>2. Ydervægge</b>		
2.1 Facader/gavle	K2	Mindre sætningsrevne i væg mod syd ved soveværelse og mod øst ved værelse. Note: Der kan være risiko for vand indsvivning til konstruktion.
...		
<b>4. Fundament/sokler</b>		
4.2 Sokkel	K3	Ældre sætning revne mod syd og øst ved soveværelse og med forløb op i mur. Note: Sætnings revnerne bør udbedres fagmæssig korrekt.
	K2	Mindre sætnings revner i sokkel mod vest ved udestue.
...		

2.

86324

## Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

	Ja	Nej	Ved ikke
<b>4. Fundamenter/sokler</b>			
4.2 Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrarfunderet efter opførelsen)? Hvis ja, hvor og hvornår? <b>Gavl mod øst</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3 Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem? <b>gavl mod øst for ca 32 år siden</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

...

### Allonge 1

Vedr. Udbedringer på mur og sokkel.  
Følgende punkter udgår af rapporten.

Litra A punkt. 2.1 K2 Mindre sætningsrevne i væg mod syd ved soveværelse og mod øst ved værelse.

Punkt 4.2 K3 Ældre sætning revne mod syd og øst ved soveværelse og med forløb op i mur.

Ejendommen er genbesigtiget d. 23-04-2014

Det fremgår af sagen, at klageren i maj 2014 anmeldte følgende forhold vedrørende skæve gulve i huset:

1. Skævt gulv i stue og værelse
2. Radiatorer hænger skævt
3. Døre kan ikke stå åbne
4. Stoppet med avispapir under fodpaneler.

Selskabet har i brev af 19/5 2014 til klageren anført:

#### "AD 1

Taksator kunne konstatere, at gulve i to værelser var skæve og hælder mere end, hvad der er normalt for tilsvarende 40 år gamle gulve. Taksator konstaterede, at der var svagt skæve og hældende gulv i køkken/stue, men ikke i omfang, som er ualmindelige for ca. 40 år gamle huse af tilsvarende type og kvalitet.

Forholdet anerkendes ikke som en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, da husets værdi og anvendelse ikke nedsættes nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygning. Taksator vurderede, at der jf. købsaftalens betingelser er taget højde herfor i husets pris og den udskudte handelsdato.

Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1.

#### AD 2

Taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at to radiatorer i tidligere soveværelse hænger skævt og radiator i køkken ikke hænger på bæring. Radiatorer hænger op til 2 cm modsat hvad der er korrekt for brug af udluftningsskruer og der ses ukorrekt/manglende ophængning på bærere.

Forholdet anerkendes som en dækningsberettigende skade, da der er nærliggende risiko for skade.

3.

86324

Taksator har estimeret udbedringsomkostningerne for forholdet til maksimalt kr. 10.000. Som følge af radiatorernes alder (39 år) afskrives beløbet, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 5, 2. afsnit. Det pågældende forhold afskrives i overensstemmelse med tabel H, og udbedringsomkostningerne afskrives herefter med 77 % af nyprisen. Efter afskrivning udgør den forsikringsdækkede andel herefter kr. 2.300. Kontanterstatningen udgør efter fradrag af selvrisiko kr. 0.

### AD 3

Taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at skaden bør sammenholdes med 1. skadesforhold (skæve gulve), idet der ved gulvopretning bør ske tilretning af døre og skabslåger i mindre omfang til stand, der er gængs for tilsvarende alder/konstruktion, idet der er skævheder som ikke er en skade men kan henføres som værende stand/kvalitet af det oprindeligt udførte byggeri.

Forholdet anerkendes ikke som en dækningsberettigende skade.

### AD 4

Taksator kunne konstatere, at der enkelte steder kunne ses udfyld med avispapir mellem fodpaneler og gulve. Der er ikke tale om skade, men udelukkende forhold som kan henføres til konstruktionens alder/udførelse som afspejler tidens byggeri.

Den anmeldte skade afvises som ikke værende omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klageren har forelagt en skitse over terrændækkets opbygning for en konstruktionsingeniør, der i mail af 20/5 2014 til klageren har anført:

"Med den viste opbygning ... er der overvejende sandsynlighed for at terrændækket har sat sig, hvorfor opklodsning og gulvbrædder ligeledes har fulgt med.

Terrændækket er ikke udført selvbærende og bæredygtigt lag ligger dybere end opbygningen med grus og singles. Dette betyder at der under gulvet er et sætningsgivende lag der stadig kan bevæge sig.

Selv om der på et tidspunkt er udført en efterfundering af fundamenter sikrer dette ikke, at terrændækket stadig kan bevæge sig.

Der bør derfor etableres et nyt selvbærende terrændæk udført efter gældende normer, hvis det skal sikres, at der ikke skal opstå yderligere sætninger for terrændæk."

I brev af 20/5 2014 fra klageren til selskabet hedder det:

### "AD 1

Jeg har haft 3 af hinanden uafhængige tømrermestere til at vurdere gulvene, og alle tre tømrere kan konstatere at gulvet er skævt i hele huset, idet det både er ude af vatter i længderetningen og på kortsiden af huset.

...

Alle tre tømrermestres vurdering er, at en opretning af gulvet til vatter, vil indebære at alle gulve skal brækkes op, hvorefter lægter og isolering skal udskiftes og nyt gulv skal etableres. Dette anses for nødvendigt, eftersom lægter ligger på kortsiden af huset, og gulvbrædder dermed følger længderetningen. Dette vil endvidere indebære at køkkenet skal demonteres og opsættes igen, dørkarme skal ud og rettes, døre skal tilpasses i højde og malerretparationer må forventes.

En overslagsmæssig pris på ovenstående beløber sig til ca. 120.000-150.000 kr. excl moms, hvilket er at betragte som en nævneværdig værdiforringelse i forhold til det der er købt.

Ud over dette er der en overvejende sandsynlighed for at terrændækket har sat sig og at det er dette, der er årsagen til, at gulvet er skævt. Denne teori understøttes af eksisterende tegninger, hvor det fremgår at terrændækket ikke er udført selvbærende eller på bæredygtigt lag.

...

En udbedring af dette forhold vil indebære at hele terrændækket skal etableres som selvbærende efter gældende normer, så det sikres at terrændækket ikke sætter sig yderligere. Dette vil overslagsmæssigt beløbe sig til mellem 170.000-210.000 kr. excl moms.

Der vurderes altså samlede omkostninger på mellem 290.000-360.000 excl. moms for udbedring af ovenstående skader, hvilket må betragtes at være en væsentligt værdiforringelse af ejendommen. Derudover er en skade af terrændækket at betragte som en sætningsskade som er omfattet af den udvidede dækning jf. forsikringsbetingelserne.

At taksator henviser til, at dette forhold er indarbejdet i købsaftalens betingelser, er at betragte som direkte usagligt, idet forholdet vedr. de skæve gulve samt evt. knækket og sunket klaplæg netop ikke var kendt på købstidspunktet! Aftaler mellem køber og sælger for så vidt angår handelspris og overtagelse for huset, er sagen direkte uvedkommende.

### **AD 3**

Skaden bør ganske rigtigt sammenholdes med 1. skadesforhold, da de skæve døre vurderes at være en direkte afledning af den sætning der er foregået i huset med gulve og dørkarme ude af vatter til følge. Som angivet i svar under pkt. 1, er der en overvejende sandsynlighed for, at de skæve gulve er en afledning af, at terrændækket er sunket. Da alle skillerum i huset er placeret oven på gulvet, vil disse naturligt følge med gulvet når det synker, hvilket medfører en skævhed der kommer til udslag i at karme kommer ud af vatter. Ved besigtigelsen den 12.05.2014 konstaterede taksatoren ved selvsyn med et 2 meter vatterpas, at karme er ude af lod, hældende samme vej som gulvet.

...

### **AD 4**

Denne skade bør ligeledes sammenholdes med skade nr. 1, da det ikke er utvivlsomt at tidligere ejer har mærket træk fra det pågældende område og dermed udfyldt sprækken med avispapir for at kompensere for dette. Da gulvet i dette hjørne har sat sig 7 cm, er der, som angivet i svar til pkt. 1, nærliggende risiko for, at underliggende betonplade er knækket og har 'sluppet' fundamentet med kuldebroer og trækgener til følge.

...

### **Konklusion**

På baggrund af ovenstående redegørelse, mener jeg ikke at skadernes omfang er vurderet og takseret korrekt. Jeg skal derfor anmode om, at I revurderer sagen og evt. lader sagen vurdere af uvildigt syn og skøn."

Selskabets klageafdeling har i brev af 2/6 2014 bl.a. anført:

#### **"AD 1**

Husejernes forsikring fastholder, at forholdet ikke er dækningsberettigende.

5.

86324

Vores taksator har som Deres tømrere kunne konstatere, at gulvet er ude af vage, men dette medfører ikke at forholdet er omfattet af skadesbegrebet. Jf. bilag 1 til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. anføres det i punkt 4.4 at;

*Forhold, som det godtgøres at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen*

Er undtaget fra forsikringsdækning.

...

Her til skal det bemærkes, at fodlisterne i ejendommen tydeligt indikerede, at ejendommens gulv ej var i vage, samt at en ejerskifteforsikring udelukkende dækker skjulte skader.

### **AD 3 og 4**

Husejernes Forsikring fastholder, at forholdet ikke er dækningsberettigende med samme begrundelse som ved forhold 1."

Selskabet foretog ny besigtigelse. Af mail af 16/4 2014 fra selskabet til klageren fremgår:

"Har det ikke indflydelse på gulvet, afventer du os, om det er byggesagkyndig der har overset noget. Personligt mener jeg man burde se gulvet hælder, sålbænk, vinduer m.m. hælder. Samt ikke mindst vægen bag hoveddøren. Og da der ikke har været gulvtæppe på stue gulvet, har det ingen gang kunnet gøre, man ikke har lagt mærke til faldet. Men jeg lover dig som aftalt vi vil forsøge at gå den vej, for vi ret denne vej, frafalder ankenævns sagen selvfølgelig ligeledes her. (Som sagt kan denne sag trække i langdrag, og jeg mener der er en tidsfrist for denne frafald. Så derfor er det vigtigt du tænker over et forlig, så vi kan frafalde den lige meget hvad).

Dertil har du lovet at tænke over et forlig på dette gulv, som 3 udvej. Jeg kom med et udspil på 50.000 kr. og dertil afventer jeg dig, hvad du tænker. Og herfra frafalder ankenævns sagen naturligvis også, hvis vi kan blive enige. Da vi så afværger et langt tovtrækkeri som vi mener ikke er dæknings berettiget."

Selskabets advokat har i mail af 4/7 2014 til klageren anført:

"Tak for telefonsamtalen i går.

Som jeg nævnte for dig vil Husejernes Forsikring gerne, at der gennemføres syn og skøn i sagen. Formålet med skønsforretningen er at få belyst, om de skæve gulve er så skæve, at du som køber må antages at have været bekendt med forholdet, inden du tegnede ejerskifteforsikringen.

Det er relevant at få dette belyst, da 'forhold som køberen havde kendskab til inden forsikringsaftalens indgåelse' er undtaget fra ejerskifteforsikringsdækning, uanset at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Hvis skønsmanden ikke konstaterer, at gulvene er skæve, vil Husejernes Forsikring anerkende de skæve gulve som en dækningsberettiget skade.

6.

86324

Hvis skønsmanden derimod konstaterer, at gulvene er skæve, vil forsikringsselskabet bruge skønsrapporten som led i bevisførelsen for, at du må antages at have været bekendt med de skæve gulve inden forsikringstegningen.

Falder skønsforretningen ud til forsikringsselskabets fordel, vil du ikke være direkte bundet af skønsrapporten - dvs. du kan under en evt. efterfølgende retssag argumentere for, at skønsrapporten har begrænset bevisværdi - men du vil ikke kunne modsætte dig, at skønsrapporten kommer til at indgå som bilag i sagen.

Formålet med skønsrapporten er at få et objektive bevis i sagen, så du enten hurtigt kan få forsikringsdækning, eller forsikringsselskabet kan få en objektiv vurdering til støtte for, at der ikke skal være forsikringsdækning.

Hvis skønsforretningen skal give mening, skal skønsforretningen gennemføres som en hurtig gennemgang af ejendommen svarende til en sædvanlig, ikke-professionel købers gennemgang af et hus med henblik på eget køb. Skønsmanden skal være habil i forhold til begge parter og skal gerne have en profession som ikke vedrører fast ejendom. Jeg foreslår, at vi beder en organisation om at bringe en egnet skønsmand i forslag."

Klageren gjorde heroverfor bl.a. gældende, at syn og skøn ikke kunne gennemføres objektivt af en forbruger på den måde. Selskabets advokat har i mail af 11/7 2014 til klageren anført:

"Tak for samtalen for et øjeblik siden.

Som jeg meddelte vil Husejernes Forsikring gennemføre syn og skøn, uanset dine kommentarer i brev af 6. juli 2014. ... Jeg vedhæfter derfor udkast brev til retten i ..., skønsetema og henvendelse til Forbrugerrådet. Jeg hører gerne dine evt. bemærkninger."

Det fremgår af sagen, at retten fandt, at syn og skøn burde foretages af en sagkyndig, hvilket derpå skete. Af syns- og skønserklæring af 8/5 2015 fremgår bl.a.:

**"Spørgsmål 1.1.**

Kan skønsmanden med det blotte øje umiddelbart konstatere, om gulvene i stuen og værelset er skæve?

*Ja!*

**Spørgsmål 1.2.**

I bekræftende fald bedes skønsmanden vurdere, om en ikke-sagkyndig ligeledes umiddelbart kan konstatere, at gulvene er skæve.

*Nej!*

**Spørgsmål 2.**

Skønsmanden bedes

- måle og beskrive gulvenes hældning
- vurdere årsagen til hældningen
- vurdere om skønsmanden anser det for nødvendigt at udbedre skævheden
- vurdere på hvilken måde udbedringen bør foretages

7.

86324

- vurdere de skønnede omkostninger til udbedringen
- vurdere hvorvidt en sådan forbedring er forbundet med en forbedring ud fra en restlevetidsbetragtning, og i givet fald størrelsen heraf

*Nivellering er foretaget med væsknivelleringsapparat Nivell. Nulpunktet - er afsat i stuen ved dør til entré.*

**Tidligere stue før nedtagen skillevæg til tidligere kammer.**

*Længde - ca. 600 cm og bredde ca. 360 cm.*

*Fra dør til hjørne ved syd/vestfacade stiger gulvet 51 mm.*

*Fra dør til hjørne ved sydfacade — ind imod tidligere kammer, stiger gulvet med 3 mm.*

*D.v.s. at der over ca. 600 cm er en forskel langs sydfacaden på 48 mm.*

**Nuværende stue efter nedtagen skillevæg til tidligere kammer.**

*Længde - ca. 842 cm og bredde ca. 360 cm.*

*Fra dør til hjørne ved syd/vestfacade stiger gulvet 51 mm.*

*Fra dør til hjørne ved sydfacade — ind imod nuværende soveværelse, falder gulvet med 17 mm.*

*D.v.s. at der over ca. 842 cm er en forskel langs sydfacaden på 68 mm.*

**Nuværende soveværelse.**

*Længde - ca. 230 cm og bredde ca. 360 cm.*

*Nulpunktet - er afsat ved dør til entré, altså samme udgangspunkt som målingerne i stuen.*

*Fra dør til hjørne ved syd/østfacade falder gulvet 44 mm.*

*Fra dør til hjørne ved sydfacade — ind imod nuværende stue, falder gulvet med 19 mm.*

*D.v.s. at der over ca. 230 cm er en forskel langs sydfacaden på 25 mm.*

*Årsager til hældningerne kan være flere.*

*Dels kan der ved monteringen, som er foretaget for ca. 50 år siden, have været differencer på vandretteden.*

*Dels kan selve konstruktionerne, incl. betonslidlaget, også have sat sig over årerne.*

*Ingen af ovennævnte årsager er ualmindelige for huse bygget i tresserne.*

*De konstaterede hældninger er jævne og over længere stræk, og da gulvkonstruktionerne som sådan ikke er svage/eftergivelige, finder undertegnede ikke at der er behov for udbedringer. Det observerede vurderes at være af æstetisk karakter.*

*Undertegnede foretog ligeledes nivellement af resterende rum, hvor tilsvarende gennemsnitsvariationer kunne udmåles.*

**Spørgsmål 3.1.**

*Vil en forbruger i forbindelse med sin ikke-sagkyndige besigtigelse af ejendommen med henblik på køb normalt blive opmærksom på de skæve gulve?*

*Nej!*

...

**Spørgsmål 4.1.**

*Burde en bygnings-sagkyndig i forbindelse med gennemgangen af ejendommen til brug for udarbejdelse af tilstandsrapport konstatere de skæve gulve og i tilstandsrapporten gøre anmærkning herom?*

*Ja!*

*De skæve gulve burde have været konstateret i forbindelse med gennemgangen. En professionel person, med mange års erfaring, burde kunne flugte fodliste/vinduesplader på sydfacaden, og se — rent optisk — at der forefandt skævheder. Undertegnede kan ikke tage stilling til, om der burde have været gjort anmærkning herom i tilstandsrapporten.*

...

### **Spørgsmål 4.3.**

Har den nuværende ruminddeling betydning for besvarelsen af spørgsmål 4.1? Hvis ja, bedes skønsmanden på grundlag af oplysninger fra [klageren] under skønsforretningen om evt. ændret ruminddeling beskrive betydningen heraf i relation til spørgsmål 4.1.

*Ja!*

*Idet at en væg er nedtaget, og gulvkonstruktionen hælder temmelig meget - ca. 20 mm - på sidste ca. 230 cm, har forstærket det rent optisk, i det fodlister dykker kraftigt, og ikke jævnt som var tilfældet i stuen inden den nedtagne skillevæg til kammeret."*

I mail af 11/5 2015 fra selskabets advokat til klageren hedder det herefter:

"Skønsmanden anfører i sin besvarelse af spørgsmål 2 bl.a. følgende:

*'Årsager til hældningen kan være flere.*

*Dels kan der ved monteringen, som er foretaget for ca. 50 år siden, have været differencer på vandretteden.*

*Dels kan selve konstruktionerne, incl. betonlaget, også have sat sig over åreerne.*

*Ingen af ovennævnte årsager er ualmindelige for huse bygget i tresserne.*

*De konstaterede hældninger er jævne og over længere stræk, og da gulvkonstruktionerne som sådan ikke er svage/eftergivelige, finder undertegnede ikke, at der er behov for udbedringer. Det observerede vurderes at være at æstetisk karakter.'*

Der foreligger herefter ikke en dækningsberettiget skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, bilag 1, nr. 6, litra f) og g). Husejernes Forsikring fastholder derfor sit afslag på forsikringsdækning."

Klageren har i et brev af 12/5 2015 anført:

"Indledningsvist vil jeg påpege, at skønsforretningen ikke er blevet iværksat for at afdække om de skæve gulve er en skade jf. forsikringsbetingelserne eller ej. I så fald skulle skønstemaet have været konstrueret herefter, og skønsmanden valgt med henblik på dette.

Det er i drøftelse af skønstemaet tidligere ønsket, at skønsmanden også skulle vurdere evt. følgeskader da disse er af stor betydning i forhold til, om skævheden skal udbedres eller ej, samt de økonomiske konsekvenser ved dette. Dette blev afvist af rekvirenten med argumentet om, at 'dette vil kræve en større gennemgang af huset, hvilket ligger uden for skønstemaets formål'.

At gulvene hælder mere end hvad der er normalt for et hus af denne alder er allerede tidligere afgjort af Husejernes forsikring, via taksator:

Uddrag af svar på skadesanmeldelse, dateret 19.05.2014: *'Taksator kunne konstatere, at gulve i to værelser var skæve og hælder mere end, hvad der er normalt for tilsvarende 40 år gamle gulve.'*

Skønsforretningen er i sin tid sat i stand for at afdække, hvorvidt en forbruger for så vidt en byggesagkyndig kunne forventes at se skævhederne med det blotte øje ved en besigtigelse af huset samt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Dette er nu afgjort i skønsrapporten!

At skønsmanden vurderer, at gulvenes hældning ikke skal udbedres, er således kun konstateret ud fra et overflademæssigt perspektiv. Der er i vurderingen hverken taget stilling til den værdiforringelse skaden pådrager ejendommen eller de følgeskader, der kan være den direkte eller indirekte årsag til skaden. Det skal endvidere påpeges, at skønsmanden ikke har besvaret skønstemaets spørgsmål om hvordan skaden skal udbedres og de skønnede omkostninger til udbedring.

Alene af disse årsager, kan skønsmandens vurdering ikke være udslagsgivende for, om skaden er omfattet af forsikringsbetingelserne eller ej.

Derudover har jeg følgende kommentarer til skønsrapporten: ...

*'Årsager til hældningerne kan være flere. Dels kan der ved monteringen, som er foretaget for ca. 50 år siden, have været differencer på vandretteden. Dels kan selve konstruktionerne, incl. betonslidlaget, også have sat sig over årerne. Ingen af ovennævnte årsager er ualmindelige for huse bygget i tresserne.'*

#### **Kommentar:**

Skønsmandens målepunkter er indsat på nedenstående tegning, og som det fremgår er der en hældning fra B til F på 9,5 cm svarende til 8,8 promille og fra C til F på 12,4 promille.

Denne hældning er langt over det man kan betragte som normale tolerancer - også for huse bygget i 1965! Hvis skønsmanden er uenig i dette bedes han henvise til normer eller tilsvarende for den tids byggeri, hvori sådanne tolerancer er angivet som acceptable.

Til sammenligning er der jf. DS 413 følgende krav til et trægulv på strøer:  
Planhed skal være +2mm på 2 meter, svarende til 1 promille  
Vandretheden skal være + 10mm på 6 meter, svarende til 1,67 promille  
Koten må ikke svinge mere end + 3mm.

Da det ikke kan formodes at huset er bygget (så) skævt, som målingerne viser at det er nu, så må det antages at skævheden er forårsaget af sætninger i den underliggende konstruktion.

*'De konstaterede hældninger er jævne og over længere stræk, og da gulvkonstruktionerne som sådan ikke er svage/eftergivelige, finder undertegnede ikke at der er behov for udbedringer.'*

#### **Kommentar:**

Denne konstatering er ikke korrekt. Gulvenes hældning er ikke jævn og er væsentligt mere markant på de sidste 4 meter af huset, hvor den er helt oppe på 12,4 promille!

10.

86324

Dette nævner skønsmanden endvidere også selv i sin redegørelse ved besvarelse af pkt. 4.3:

*'Idet at en væg er nedtaget, og gulvkonstruktionen hælder temmelig meget - ca. 20 mm - på sidste ca. 230 cm, har forstærket det rent optisk, i det fodlister dykker kraftigt, og ikke jævnt som var tilfældet i stuen inden den nedtagne skillevæg til kammeret.'*

...

Derudover er gulvene i kammeret (børneværelset) eftergivelige, hvilket tyder på at de er uden vederlag.

*'Det observerede vurderes at være af æstetisk karakter.'*

### **Kommentar:**

Skønsmanden vurderer selv, at årsagen til hældningen kan være sætninger i den underliggende konstruktion, hvilket som angivet i ovenstående, må formodes at være den mest sandsynlige årsag til hældningen.

...

Ovenstående understøttes endvidere af Byg-Erfa blad om fundering af terrændæk (13)99 0419 <https://bvg-erfa.dk/fundering-terraendaek>:

*'Sætninger i jordlagene under et terrændæk kan forårsage alvorlige bygningskader. Som et eksempel viser indledningsbilledet, hvorledes betonpladen i en terrændæk-konstruktion har sat sig adskillige centimeter i forhold til fundamentet som følge af sammenpresning af de underliggende jordlag.'*

### **Sætningsskader**

*Sætninger af jordlagene under et terrændæk giver en række skader, f. eks.:*

- *Revner mellem gulve og vægge.*
- *Revner i indvendige vægge opbygget på terrændækket. Disse skader viser sig blandt andet over døråbninger, i samlinger mellem vægelementer samt ved vægges forbindelser med ydervægge.*
- *Revner i flise- eller klinkegulve. Ved større sætninger ses endvidere:*
- *Skævheder i dørkarme og faste skabe, så døre og låger klemmer eller ikke kan lukkes.*
- *Åbninger ved indvendige vægges tilslutninger ved lofter eller gulve.*

*I sjældne tilfælde har sætninger i jorden under terrændæk også været årsag til skader på installationer, f. eks.:*

- *Utætheder i afløbsrør under gulve.*
- *Utætheder i indstøbte varmerør.*

*Skadebilledet afhænger også af eventuelle sætninger af fundamenter og af sammenbygningen mellem fundamenter og terrændækkets betonplade.'*

Som det fremgår af ovenstående uddrag af byg-erfa blad, kan sætningsskader IKKE betragtes som en kosmetisk skade!

Som det ligeledes fremgår, er en del af de tegn, der er beskrevet i ovenstående, tidligere påpeget i forbindelse med skadesanmeldelse, herunder:

- Skæve døre

11.

86324

- Skæve radiatorer
- Revne mellem fodpanel og gulv udfyldt med avispapir.

Efterfølgende er ligeledes konstateret, at væg mellem entre og børneværelse synligt er ude af lod, hvilket formentlig også er en konsekvens af sætningen, da væggen er sat direkte på trægulvet."

I brev af 4/6 2015 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Det skal endnu engang påpeges, at skønsmanden i sin vurdering, hverken forholder sig til skadens økonomiske perspektiv (værdiforringelse), forsikringsbetingelserne eller evt. skjulte følgeskader, hvorfor denne vurdering ikke kan bruges som argument for, at der ikke er en skade jf. forsikringsbetingelserne. Jf. forsikringsbetingelserne pkt 3.1, er en skade også en skade, hvis den pådrager ejendommen en væsentlig værdiforringelse.

Jeg er i den forbindelse ret sikker på, at de fleste mennesker vil værdisætte en ejendom med så skæve gulve hvor årsag og følgeskader endda er uvis, væsentligt lavere, end samme ejendom uden disse skavanker!

...

### **Konklusion**

Af ovenstående redegørelse fremgår det, at husejernes forsikring har brugt ca. 1 år på at få gennemført et syn og skøn, hvis hovedtema var at belyse, om man som ikke-sagkyndig burde se de skæve gulve i forbindelse med køb af ejendommen.

Skønserklæringen fastslår meget entydigt, at dette ikke er tilfældet, hvorfor skaden jf. selskabets tidligere udmeldinger, er dækningsberettigende!"

Af brev af 18/6 2015 fra selskabet til nævnet fremgår:

"Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S bestrider, at der er sket en væsentlig værdiforringelse af ejendommen, da forholdet er normalt for huse bygget i 1960'erne.

### **Supplerende sagsfremstilling**

Husejernes Forsikring havde oprindeligt det forventede indtryk af sagen, at gulvene var åbenlyst skæve, og at forholdet af den grund ikke var dækningsberettiget.

Husejernes forsikring har via Retten i ... gennemført isoleret bevisoptagelse i henhold til retsplejeloven § 343. I dette skøn deltog også den bygnings-sagkyndige, som havde udarbejdet tilstandsrapporten. Skønnsforretningen omhandlede:

- om gulvene er åbenlyst skæve og
- om gulvene er tilstrækkeligt skæve til at udgøre en skade

Skønserklæringen afkræftede, at der er skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Huset har, med de anførte bemærkninger i tilstandsrapporten og købsaftalen, været handlet som et hus fra 1965. Husets tilstand skal derfor vurderes ud fra at det er bygget i 1965. Skønserklæringen beskriver forholdet vedrørende gulvene, som normalt for huse bygget i tresserne, og der foreligger dermed ikke en skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

12.

86324

Forsikringstager gør nu - så vidt ses - gældende, at der er en skjult gulvskade i form af sætning i terrændæk. Husejernes forsikring vil på denne baggrund fremsende supplerende spørgsmål til skønsmanden til belysning af dette forhold."

Klageren har i mail af 20/6 2015 til sagens parter bl.a. bemærket:

"Ud fra skønsmandens CV at bedømme, har denne en uddannelse som snedker og en karriere inden for gulvbranchen, herunder i særdeleshed gulvbelægninger. Gulvopbygninger og belægninger har INTET med de underliggende konstruktioner at gøre. Det er to vidt forskellige faggrupper, der både udfører og beskriver disse arbejder. Hvor gulvopbygning og belægning typisk beskrives af en arkitekt/konstruktør, så vil det typisk være en ingeniør der beskriver hvordan terrændæk, fundering og de bærende konstruktioner skal udføres."

Selskabets advokat har i mail af 23/6 2015 til sagens parter anført:

"Husejernes Forsikring ønsker ikke at fortsætte skønsforretningen mod [klagerens] vilje. Men hvis [klageren] ønsker at få dokumenteret, at der - til trods for ... skønsrapport - foreligger en forsikringsrelevant skade på husets terrændæk, tilbyder Husejernes Forsikring at afholde halvdelen af omkostningerne i forbindelse med en ny skønsforretning i form af en geoteknisk undersøgelse af ejendommen. Dette tilbud forudsætter, at parterne kan blive enige om spørgsmålene til ny skønsmand, at skønsforretningen foretages, så der i mindst muligt omfang foretages destruktive indgreb i huset, og er beløbsbegrænset til samlede omkostninger forbundet med skønsforretningen på 20.000 kr. inkl. moms. (hvoraf Husejernes Forsikring vil dække 10.000 kr. inkl. moms)."

Af brev af 25/6 2015 fra klageren til nævnet fremgår bl.a.:

"I Byg-Erfablad 13 790316, som nu er annulleret og erstattet af ... Byg-Erfablad [13 990419] - fremgår det endvidere at:

*'OBS: Ekstrafundering for fundamenter betyder næsten altid funderingsproblemer for terrændæk.'*

Og at:

***'Terrændæk på blødbund***

*Placering af terrændækkonstruktioner på sætningsgivende jordlag er en hyppigt forekommende fejl. Differenssætninger af terrændæk på mere end 10 á 20 mm medfører skader på de konstruktionsdele, fx inventar, indervægge og gulvbelægninger, som understøttes af dækket.'*

Ovenstående redegørelse dokumenterer altså med meget stor sandsynlighed, at der er tale om sætningsskader i terrændækket og at der dermed er nærliggende risiko for skade.

...

**Ny skønsforretning?**

Indledningsvis vil jeg påpege, at syn og skøn oprindeligt er foranlediget på Husejernes forsikrings opfordring, og at disse allerede på daværende tidspunkt burde have inddraget syn og skøn på terrændækket, såfremt de anfægter dette som en årsag til de skæve gulve.

13.

86324

Dernæst vil jeg påpege, at det i forsikringsbetingelserne pkt. 3.4 er angivet at forsikringen dækker:

*'Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og opgørelse af et dækningsberettiget forhold.'*

Jeg mener dermed ikke, at Husejernes forsikrings udmelding om kun at ville afholde havdelen af udgifterne og endda max 10.000 kr. til et supplerende syn og skøn, er i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Umiddelbart anser jeg det dog ikke for nødvendigt at afholde yderligere syn og skøn, for at afdække om der er en forsikringsrelateret skade, idet jeg mener, der er bevisførelse nok for dette i ovenstående redegørelse. Så med mindre at Ankenævnet for Forsikring anser det supplerende syn og skøn som en nødvendighed for at kunne træffe afgørelse i sagen, så mener jeg, at der kan træffes afgørelse på det foreliggende grundlag."

Klageren har i mail af 28/6 2015 til nævnet anført:

"Jeg har fået foretaget en mindre destruktiv undersøgelse i værelse mod syd-øst, og som det fremgår af vedhæftede billeder, er der revner i terrændæk. Præcis som min rådgiver antager i mail af 20. maj 2014 (tidligere fremsendt som bilag ...). Så langt man kan række armen, mærkes revnedannelse mellem terrændæk og fundament. Det er altså ikke længere kun en antagelse, at der er skader på terrændæk og at dette er årsagen til de skæve gulve og vægge, men er nu bevist ved billededokumentation."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

### **"3.1 Forsikringen dækker**

- Udbedring af skade på bygningerne.
- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.

...

### **4. Hvad dækkes ikke**

...

- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er om talt i Tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsafta-

14.

86324

lens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.

- ...
- Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande."

Nævnet udtaler:

## Skæve gulve

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det bevist, at forholdet vedrørende skæve gulve i huset udgør en skade i forsikringens forstand.

Nævnet har lagt vægt på, at det fremgår af selskabets brev af 19/5 2014, at taksator kunne konstatere, at gulve i to værelser var skæve og hælder mere, end hvad der er normalt for tilsvarende 40 år gamle gulve. Enkelte steder kunne ses udfyld med avispapir mellem fodpaneler og gulve. Ved en gulvopretning bør der efter taksators vurdering endvidere ske tilretning af døre og skabslåger, som ikke kan stå åbne som følge af hældningen. Af syn- og skønserklæringen af 8/5 2015 fremgår, at skønsmanden har foretaget nivelleringer, der blandt andet viser en niveauforskel på 68 mm i stuen over ca. 842 cm langs sydfacaden.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at selskabets advokat i mail af 4/7 2014 bl.a. har anført, at selskabet gerne ville, at der gennemførtes syn og skøn vedrørende de skæve gulve for at få belyst, om gulvene er så skæve, at klageren som køber må antages at have været bekendt med forholdet, inden hun tegnede ejerskifteforsikringen. Advokaten anfører, at hvis skønsmanden ikke konstaterer, at gulvene er skæve, vil selskabet anerkende de skæve gulve som en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder på den baggrund, at de skæve gulve er et forhold af en sådan karakter, at det nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt og dermed udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet finder, at de deraf afledte mangler i form af radiatorer, der hænger skævt, døre, der ikke kan stå åbne, og fodpaneler, der er stoppet med avispapir, tillige udgør dækningsberettigende skader.

15.

86324

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, herunder udtalelsen fra syn- og skønsmanden, at selskabet ikke har bevist, at klageren havde kendskab til disse forhold, før forsikringsaftalen blev indgået.

Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal anerkende at yde forsikringsdækning for de skæve gulve, for radiatorer, der hænger skævt, for døre, der ikke kan stå åbne, og for fodpaneler, der er stoppet med avispapir.

### Terrændæk

En konstruktionsingeniør har på baggrund af en skitse over terrændækkets opbygning i mail af 20/5 2014 anført, at det er overvejende sandsynligt, at terrændækket har sat sig, således at opklodsning og gulvbrædder ligeledes har fulgt med. Han vurderer, at selv om der på et tidspunkt er udført efterfundering af fundamenter, sikrer dette ikke, at terrændækket ikke stadig kan bevæge sig.

Af de af klageren gengivne uddrag af BYG-ERFA blade fremgår blandt andet, at "ekstrafundering for fundamenter næsten altid betyder funderingsproblemer for terrændæk", at "differenssætninger på mere end 10 á 20 mm medfører skader på de konstruktionsdele, der understøttes af dækket", og at "sætninger i jordlagene under et terrændæk kan forårsage alvorlige bygningskader".

Skønsmanden har i sin erklæring anført, at årsagen til hældninger ved gulve kan være oprindelige differencer på vandretheden, eller at hele konstruktionen over årene har sat sig.

Klageren har fremlagt fotos fra en mindre, destruktiv undersøgelse af terrændæk, hvor der ses revner i terrændækket.

En forsikringstager har som udgangspunkt bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, og for skadens omfang mv. På det foreliggende grundlag, hvor der ikke foreligger nogen konkret, bygnings-sagkyndig besigtigelse og vurdering af terrændækket, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det er nødvendigt at fore-

16.

86324

tage udbedring af det underliggende terrændæk i forbindelse med udbedringen af den dækningsberettigende skade ved gulve. Men efter nævnets opfattelse har klageren dog med det fremlagte sandsynliggjort, at skaden meget vel også kan vedrøre terrændækket, og at der kan være en risiko for, at der sker fremtidige sætninger.

Nævnet finder, at det i en sådan situation påhviler selskabet at bekoste udgifterne til en undersøgelse, der kan af- eller bekræfte antagelsen og herunder afdække, hvorledes den samlede skade bør udbedres. Undersøgelsen skal foretages af en bygningsarkitekt, som parterne i fællesskab udpeger.

Nævnet bemærker, at selskabet tidligere i sagsforløbet har foreslået, at der foretages en nærmere undersøgelse af terrændækket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S, skal anerkende, at der foreligger dækningsberettigende skade i form af skæve gulve, radiatorer, der hænger skævt, døre, der ikke kan stå åbne, og fodpaneler, der er stoppet med avispapir. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og skal yde forsikringsdækning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Selskabet skal endvidere genoptage sagsbehandlingen for så vidt angår terrændækket og bekoste, at en bygningsarkitekt, som parterne i fællesskab udpeger, besigtiger terrændækket med henblik på at konstatere og beskrive, dels om der er forhold ved terrændækket, der udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade, og dels om og i givet fald, hvorledes der bør foretages udbedring heraf.

Poul Sørensen

# Ankenævnet for Forsikring

17.

86324

Kendelsen er forkyndt for:

**Gable Insurance AG**  
**v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S**  
**Marskvej 27**  
**4700 Næstved**

v/ \_\_\_\_\_

Stilling \_\_\_\_\_

Dato:     /     2015   Klokken

\_\_\_\_\_  
Stævningsmandens underskrift