

Ankenævnet for Forsikring

Den 7. august 2024 blev i sag nr. 101009:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 18/1 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi oplevede lugtgener og høj kulde fra vores gulv i stueplan. Vi besluttede da vi fik muligheden at bryde gulvtæppe og trægulv op i et af værelserne for at lokalisere årsagen til kulden, som vi forventede var årsagen til vores lugtgener. Vi finder sætningsskade i vores betonunderlag, som er så stor at den har sluppet kontakten til den murede indervæg. Herefter ønsker vi at tjekke hele husets stueplan for skader i betonunderlaget. Vi fjerner resten af gulvet i stueplan og kan se at sætningsskaden er gennemgående i hele husets stueplan med varierende størrelse af sætningen. Flere steder kan vi se at indervægge har taget skade og sat sig, da vi begynder at fjerne tapet.

Alt dette har vi indmeldt til Dansk Boligforsikring. Hvor vi af 4 omgange har forsøgt at redegøre vores sag i forhold til at indgå en aftale om dækning af skadesomfang.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at selskabet erkender at sætningsskade er af en sådan størrelse at den nedsætter bygningsværdi og brugbarhed nævneværdigt. Hvorfor vi ønsker økonomisk kompensation til at kunne udarbejde en løsning."

Selskabet har den 6/3 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører sætninger i terrændækket i et hus opført i 1967. Det er klagers opfattelse, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke har haft betydning for husets brugbarhed i mange år.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 24. oktober 2017. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 1. august 2017.

Police med tilhørende forsikringsbetingelser og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 27. maj 2023 anmelder klager, at man har fornemmet lugtgener og kulde fra værelse i stueplan, og af den grund fjernet tæpper og trægulve så sætningen kunne konstateres. Skadeanmeldelse er fremlagt af klager.

Den 20. juli 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager. Som bilag A fremlægges yderligere fotos fra besigtigelsen.

Den 27. september 2023 afviser DBF dækning og klagers indsigelser besvares af skadebehandleren d. 10. oktober 2023. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 10. november 2023 fastholder dækningsafslaget.

Som Bilag B fremlægges korrespondancen mellem klager og DBF klageafdeling.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager har fremlagt et tilbud som indebærer en fuldstændig renovering af terrændækket inkl. etablering af gulvvarme. Klager har dog ikke gjort gældende at erstatningen skal opgøres iht. tilbuddet.

Da klager den 6. maj 2023 har fremsendt ansøgning til kommunen vedrørende en indvendig ombygning (fjernelse af bærende væg), bilag C, opfordres klager til at oplyse, om det fremlagte tilbud kan anses at være en del af den planlagte renovering/ombygning.

Klager gør gældende, at DBF skal anerkende at sætningen i terrændækket er af en sådan størrelse, at forholdet kan betragtes som en skade.

Sætningen af terrændækket er opmålt til maksimalt 2,2 cm, og sætningen ses at være sket jævnt på hele terrændækket. Der er derfor ikke konstateret nævneværdige skævheder eller revner i betondækket.

Det ses på besigtigelseskonsulentens fotos, at bagmuren flere steder kun delvist står på fundamentet, hvorfor der ses et hulrum ind under bagmuren, som følge af, at terrændækket har sat sig.

Terrændækket er udstøbt som et uisoleret og uarmeret betondæk. Under betondækket er der iht. byggetegningerne fra 1964 et 30 cm lag fyldgrus (drænlag).

...

Konstruktionen er sædvanlig for opførelsestidspunktet. Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at sætningen skyldes utilstrækkelig komprimering af fyldgruset. Det er ikke usædvanligt at se sådanne sætninger i ældre huse.

Ovenpå betondækket har der været udlagt 50 mm mineraluld (fjernet af klager) og et trægulv på strøer (fjernet af klager).

Der er ikke oplysninger om, at der skulle have været skader på trægulvene eller, at brugbarheden af gulvene i øvrigt skulle have været nedsat. Det bemærkes i den forbindelse, at klager har boet i huset i 5,5 år før forholdet, erkendes ifm. fjernelse af gulve.

Mht. klagers oplysninger om fugt- og kuldegener bemærkes, at der har ligget 5 cm isolering på betondækket. Dette er ikke til hinder for, at der langs fundamenterne kan være kuldebroer og periodevis kondensfugt. Dette må anses at være sædvanligt for huse opført i 1967 (byggetilladelse fra 1964).

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at påvise, at der på overtagelsestidspunktet den 24. oktober 2017 var forhold ved bygningen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Det er ikke selskabets opfattelse, at klager har påvist, at de anmeldte sætninger i terrændækket har haft betydning for værdi eller brugbarhed af bygningens gulve, eller har medført nærliggende risiko for skade.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 24/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Kommentar til DBF's svar på klagen.

DBF:

Da klager den 6. maj 2023 har fremsendt ansøgning til kommunen vedrørende en indvendig ombygning (fjernelse af bærende væg), bilag C, opfordres klager til at oplyse, om det fremlagte tilbud kan anses at være en del af den planlagte renovering/ombygning.

Klagers svar:

1. Det er korrekt at vi ønskede at modernisere vores stueetage, og i den forbindelse vælte en del af

den bærendevæg. Vi havde til hensigt at skifte trægulvet + tapet, da vi det sidste års tid havde oplevede en forværring af lugtgener. Vi havde ikke forestillet os at opdage en sætningsskade.

Hvorfor det fremlagte tilbud ikke var en del af den planlagte renovering. Men et tilbud indhentet på opfordring af DBF's telefoniske kundeservice.

Desuden vil det byggeteknisk ikke give mening, første at støbe fundament til en erstatning for den bærende væg. For derefter at grave omkringliggende betonunderlag op og forsøge at isolere efter de nuværende standarder. Da det vil være svært at få isoleret ordentligt omkring det støbte fundament, der skal holde den bærende væg.

DBF:

Ankenævnet for Forsikring

4.

101009

Sætningen af terrændækket er opmålt til maksimalt 2,2 cm, og sætningen ses at være sket jævnt på hele terrændækket. Der er derfor ikke konstateret nævneværdige skævheder eller revner i betondækket.

Klagers svar:

2. Jeg er ikke enig i DBF's udlæg i at sætningen er opmålt til maksimalt 2,2 cm. Jeg kan måle flere steder at den er både 3 og 5 cm. Og meget varierende i størrelse, så DBF's udsagn om en jævn sætning på hele terrændækket er ikke korrekt.

DBF:

Mht. klagers oplysninger om fugt- og kuldegener bemærkes, at der har ligget 5 cm isolering på betondækket. Dette er ikke til hinder for, at der langs fundamenterne kan være kuldebroer og periodevis kondensfugt. Dette må anses at være sædvanligt for huse opført i 1967

Klagers svar:

Jeres konsulent var ude i høj sommer og måle fugt i vores betonunderlag. Og så på et tidspunkt, hvor der ikke har regnet i en længere periode. Så jeg vil mene vi har en unormal opfugtning af vores fundament. Og ikke periodevis, som DBF beskriver og som derfor ikke er sædvanligt for huse opført i 1967. Så periodevis fugt.

...

Klager mener at et betonunderlag med så stor og varierende sætninger, vil kræve en nødvendig udbedring.

Da der hele tiden vil ske en opfugtning af det trægulv der bliver lagt, hvilket i sidste ende vil medføre dårligt indeklima som er et produkt af den kemi der sker når træ/andre materialer bliver opfugtet, hvilket påvirker vores sundhed.

Samtidig er værdien af huset betragteligt forringede, medmindre det udbedres.

Opsummering for hvorfor skaden bør dækkes.

1. Nyt trægulv vil med tiden blive dårligt og medfører dårligt indeklima med de sundhedskonsekvenser det har.

2. Husets værdi er forringede ved videre salg, da sætningen har en sådan karakter at det vil fremgå i en ny tilstandsrapport, som en anmærkning der bør laves."

Selskabet har i brev af 17/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Der ses ikke at være fremlagt nyt materiale i sagen. Klager har i det væsentlige gentaget synspunkterne fra klagen.

DBF fastholder, at sætningen maksimalt er opmålt til 2,2 cm og, at sætningen er ret ensartet fra ca. 1 cm til 2,2 cm. Der kan flere steder måles en større afstand mellem kanten på bagmuren og betondækket, men dette skyldes ujævnheder i pudslaget på muren og ikke en større sætning. Der henvises til fremlagte fotos.

Ankenævnet for Forsikring

5.

101009

Der vil naturligt være mere fugt om vinteren grundet kondensdannelse på det massive fundament. Det er sædvanligt for bygninger fra 1967 og ikke et forhold der har medført skader på bygningen. Der er ingen tegn på fugtindtrængning udefra.

Sætningen er en følge af sammenpresning af det underliggende fyldlag, som er sket umiddelbart efter husets opførelse. De trægulve som klager har fjernet, var husets oprindelige fra 1967 og uden skader. Klagers antagelse om, at der skulle være risiko for, at der vil ske skader på et nyt trægulv må på den baggrund afvises.

Sætningen har ikke haft betydning for ejendommens brugbarhed i de mere 5 år klager har boet i huset, før renoveringsarbejderne er blevet igangsat. Om oplysninger om sætningen i betondækket muligvis vil kunne have betydning for en fremtidig salgspris, er uden betydning for ejerskifteforsikringens dækning."

Klageren har i brev af 23/7 2024 bl.a. anført:

"Vi har noget nyt til sagen. Årsagen er at vores nabohus, som er et identisk hus til vores. Hvor den eneste forskel er, at der ikke er bygget en 1. sal. på i 80'erne, som vores hus har.

Dvs. grundplan og huskonstruktion, antal af m² og måden man har lavet betondækket og det underliggende terræn er helt ens.

- Nu har vores nabo fjernede trægulv og kan se om han også har sætningsskade i huset som vi har. Det har han ikke. Se billeder nedenfor.

Så når Dansk Boligforsikring siger, at det er en tidstypisk skade for de huse af den alder. Kan jeg kun være uenig, når et hus der er fuldstændig ens og som ligger 20 meter væk fra vores, ikke har skaderne. Hvorfor det tyder på en konstruktionsfejl, formentlig da man har bygget overetagen i 80'erne."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 27/5 2023 fremgår bl.a.:

"Vi har igennem det sidste års tid fornemmede lugtgener og stor kulde fra vores værelse i stueplan. Kulden kom især fra gulvet, som er bygget op med et trægulv, hvorpå der ligger et gulvtæppe.

Vi besluttede for nylig at fjerne tæppe og trægulv for at se om der var fugtskade fra en læk af vores radiator i rummet.

Her ser vi at betonunderlaget er sunket, og allermest i det ene hjørne. ca. 4 cm.

Samtidig kan vi se at der er en revne (sætningsskade) i beton fundamentet på ydersiden af huset."

Af udtalelse af 8/1 2024 fra en navngivet person uden angivelse af firma eller titel fremgår bl.a.:

"Indledende bemærkninger:

Forsikringstager, [klageren], har bedt mig gennemlæse skadesag nr. ... og komme med mine vurderinger af skaderne på huset..., i relation til forsikringsdækning på den tegnede ejerskifteforsikring ... hos Dansk Boligforsikring.

Min vurdering af skadesagen bygger på oplysninger i nedennævnte mails, breve, dokumenter m.v.:

- Tilstandsrapport dateret 31-07-2017 for ejendommen ...
- Køberhjælp med tilbud om ejerskifteforsikring, dateret 03-08-2017
- Police Ejerskifteforsikring ..., dateret 19-09-2017. 10 års forsikring
- Almindelige forsikringsbetingelser nr. W.1.1.17 (andet sted benævnt DBF.1.1.23)
- Online skadeanmeldelse dateret 27. maj 2023 fra [klageren]
- Besigtigelsesnotat udarbejdet af Dansk Boligforsikring, notatdato 27-07-2023
- Mail dateret 27. september 2023 fra Dansk Boligforsikring til [klageren]
- Mail dateret 8. oktober 2023 fra [klageren] til Dansk Boligforsikring
- Mail dateret 10. oktober 2023 fra Dansk Boligforsikring til [klageren]
- Mail dateret 21. oktober 2023 fra [klageren] til Dansk Boligforsikring
- Mail dateret 10. november 2023 fra Dansk Boligforsikring til [klageren]

Skader på huset:

Forsikringstager oplyser i skadeanmeldelsen, at de igennem et års tid har fornemmet lugtgener og stor kulde fra værelse i stueplan. Kulden kom især fra gulvet, som er et trægulv med gulvtæppe på.

Den 24. maj 2023 opdagede forsikringstager, at der er store revner i gulvkonstruktionen - i det ene hjørne ca. 4 cm brede. Der kunne også ses en revne i betonfundamentet på ydersiden af huset.

Den 20. juli 2023 besigtiger Dansk Boligforsikring v/ [navn] huset. I Besigtigelsesnotatet beskriver [navn] følgende skader:

- Revnedannelser langs ingeniørgraven og gavl mod nordøst - fotos viser revner 4 steder
- Revner ved skillevægge - fotos viser revner 4 forskellige steder
- Revne i terrændæk - 4 fotos viser revner i stuegulvet
- Sokler og facader - fotos viser lodret revne i soklen ved værelse mod syd
- I værelse mod syd registrerer [navn], at terrændækket fra revne i terrændækket og ud mod facaden falder med 1,2%, og han måler største revne til 2,2 cm
- I stuen måler [navn], at revne går ca. 10 cm ind under ydermuren og ved hushjørnet mod vestgavlen ca. 24 cm ind under ydermuren.

[Navn] beskriver i Besigtigelsesnotatet, hvordan revner i entre, skillevægge, udvendig sokkel, ingeniørgangen og terrændæk kan udbedres.

I alt skønnet til en samlet udgift på kr. 133.500, - inkl. moms.

Huseftersyn, Tilstandsrapport for ejendommen:

Den byggesagkyndige foretager en visuel gennemgang af huset. Gennemgangen afdækker synlige skader eller forhold, som kan udvikle sig til skader.

Den byggesagkyndige tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type. Han må gerne bruge enkle tekniske hjælpemidler, men han fjerner ikke gulvtæpper, sænkede lofter osv.

Ankenævnet for Forsikring

7.

101009

Huseftersynet afdækker skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Den byggesagkyndige besigtigede ejendommen den 31-07-2017 i tidsrummet kl. 08:00 til kl. 09:00.

I pkt. 4.2 står: 'Der er enkelte revner i soklen flere steder. Note: Forholdet er af mindre betydning'.

I pkt. 8.1 står: 'Der ses revne i indvendig væg i bryggers og på blåt badeværelse. Note: Der er risiko for skades udvikling'.

Hvad dækker ejerskifteforsikringen:

I henhold til pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne dækker forsikringen bl.a. følgende:

...

Mine kommentarer, konklusioner og anbefaling:

Som beskrevet og fotograferet af Dansk Boligforsikring v/ [navn] er der større eller mindre revner mange steder i huset - i værelse mod syd, i stuen, i bryggers, i ingeniørgraven, i entréen m.v.

De største revner findes i stuen, ingeniørgangen og værelset mod syd.

Det er korrekt, når Dansk Boligforsikring skriver, at huset er bygget på en måde, som var normal fremgangsmåde i 1960'erne. Og det er også korrekt, at der i huse fra den tid ofte ses revner i fundamenter, sokler og terrændæk uden disse revner har nogen nævneværdig betydning for husets værdi eller brugbarhed.

En del af revnerne i huset på ..., er små og uden nævneværdig betydning for husets værdi eller brugbarhed.

Men i stuen, ingeniørgangen og værelset mod syd er revnerne så store, at de absolut er nævneværdige.

F.eks. har forsikringstager målt, at revner er op til ca. 4 cm i det ene hjørne af værelset mod syd, og

Dansk Boligforsikring v/ [navn] har i samme rum opmålt en revne til ca. 2,2 cm, samt at terrændækket falder med 1,2% fra revne i terrændækket og ud mod facaden mod syd. Derudover har [navn] i stuen konstateret, at revner går ind under ydermuren - et sted kan han få en tommestok ca. 10 cm ind under ydermuren og et andet sted ca. 24 cm.

[Navn] vurderer i Besigtigelsesnotatet, at en samlet reparation af de omtalte revner i husets fundament, sokkel og terrændæk skønsmæssigt vil koste kr. 133.500, -

For at få dækning for skaderne hos Dansk Boligforsikring skal de konstaterede revner i huset nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Slår man op i danske ordbøger, står der om ordet nævneværdig: 'som har et omfang eller en betydning der gør det værd at nævne'. Andet sted står, at nævneværdig ikke er det samme som væsentlig eller betydelig.

I det aktuelle tilfælde vurderer jeg, at revnerne i specielt værelset mod syd, ingeniørgangen og i stuen nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Jeg vil endda konkludere, at netop disse revner er væsentlige og betydende.

Alene det forhold at det skønsmæssigt vil koste kr. 133.500, - at reparere revnerne gør det nævneværdigt. I en salgssituation vil en potentiel køber klart vurdere de konstaterede revner som værende nævneværdige.

Derfor er det min vurdering, at Dansk Boligforsikring skal dække reparation af revnerne i stuen, ingeniørgangen og værelset mod syd.

Med mail dateret 21. oktober 2023 klager forsikringstager til Dansk Boligforsikring's klageafdeling. I svarmail dateret 10. november 2023 afviser Dansk Boligforsikring fortsat at dække skaderne. Da Dansk Boligforsikring's klageafdeling har afvist jeres klage, er det min anbefaling, at I klager til Ankenævnet for Forsikring. Se vejledning herom under pkt. 12 i betingelserne."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 27/7 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Der er bl.a. anmeldt en revnedannelse som løber langs rendefundament og terrændæk. Med stedvis følgeskader i indvendige skillevægge.

NOTE til besigtigelsen: Besigtigelsen er foretaget uden forsikringstager til stede, vi tale sammen over telefon ved gennemgangen.

...

Konklusion

Årsag – sætning pga. datids udførelsesmode

Grunden til der ses sætning i huses fundament/terrændæk skyldes primært måden man har støbt huses fundament og terrændæk på. Det kan ses ud til at man har støbt fundament og terræn på samme tid eller også her man støbt bunden af rendefundamentet op til terræn, og efterfølgende støbt resten af fundamentet sammen med terrændækket. Bl.a. ved ingeniørgraven ses det at man har opstillet brædder i betonen, under støbningen og på den måde lavet den udsparring i terrændækket. Udførelsesmetoden ville godt kunne lade sig gøre med heldigt udfald, hvis man havde armeret dels fundament og dels terrændækket men i 1964 brugte man ikke armering på normale husbyggerier. Hvilket så giver større mulighed for bl.a. revne dannelser i dels dækket, og i dette tilfælde ved ingeniørgraven som kan betegnes som det svagt sted i hele den sammensatte konstruktion opbygning.

Der ses ikke følgeskader som er alarmerende ift. revner i facaden eller soklen i større omfang, de revner som bl.a. ses indvendigt i skillevæggene ses også i huses uden den registeret revne i fundamentet/terrændækket. Og kan derfor let udbedret, og betegnes som almene forekommende arbejdsrevner. Bl.a. når man bygger porebeton op til mursten vil der være en stor sandsynlighed for, at de med tiden vil lave revner i samlingerne som det også ses i dette hus. Revner mellem mur og terræn vil jo forekomme pga. dække har sat sig over tid og kan også nemt lukkes/efterfyldes.

Om årsagen til revnen i fundamentet indvendigt side, er kommet pga. alment arbejde i underlæggende jordlag eller om 1. sals tilbygning i 1984 er med årsag kan jeg ikke komme nærmere ind på. Men set ud fra det som er gennemgået på stedet, så ser jeg ikke direkte tegn på at revnerne er aktive, men ser ud til at være ældre dato.

Denne del af huses, altså fundament og terrændæk samt murværk er fra huses opførelse i 1967. selve konstruktionen og udførelsesmetoden er sædvanlig for datids byggeri. Det kan ikke udelukkes at der til tider kan have været fugt på virkninger som følge af revnedannelse i fundamentet, men kunne ikke dokumenteres på dagen.

De anmeldte forhold har været til stede i mange år før forsikringstager har overtaget ejendommen.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Der er hentet flere byggesager ned dels byggesag fra huses opførelse i 1967. Her opførte man huset i 1. plan. Huses er bl.a. opført med en Ingeniørgrav hvori huses varme installation er placeret, og ført rundt i huses langt rendefundamentet i terrændækket. Og dels byggesag fra 1984 hvor man tilbygget/opført huses en 1. sal.

...

Foto 1 ... Der ses en tynd revne dannelse mellem terrændækket og murværket på gavlvæggen, som bliver større mod hushjørnet til facaden mod sydsiden.

Foto 2 ... Ved syd facaden ses samme revne løbe vider fra gavlen imellem facade og terrændækket.

Foto 3 ... Inde i stuen ses der igen revne på sydsiden af huses, revnen lægge nu nede i ingeniørgraven.

Foto 4 ... Over på nord siden af huset, ses revnedannelsen igen nede i ingeniørgraven, de steder den er synlig.

Foto 5 ... Ved en skillevæg mellem stue og værelset mod syd facaden ses der en revne i 2. skifte over terrændækket.

Foto 6 ... Revne løber ca. 2,5 meter hen af væggen og forsvinder derefter. Og der ses ingen andre, revner i området

Foto 7 ... Ved entreen hvor der har stået et skab ses der revne i gulvet som løber fra skillevæggen og en god meter ud.

Foto 8 ... I skillevæggen ses revne i hjørnesamlingen mellem skillevæg og facade mod nord. Denne skillevæg er lavet i porebeton multiplader og pudset.

Foto 9 ... Inde i stuen ses der svagt en revne i terrændækket, der løber parallelt med ingeniørgraven ca. 1,6 meter inde. Men stopper nogle meter før gavlvæggen mod vest.

Foto 10 ... Revnen som vises med rød streg, er ikke forskudt og er max nogle få mm. bred og svær at se muligvis pga. byggestøv.

...

Foto 13 ... Ved måling af terrændækket bl.a. i ende værelse og fra revne i terrændækket og ud mod facade mod syd kan der ses en mindre tendens fald på 1,2 %

Foto 14 ... Ved målinger på revnerne lange terrændækket og ydermur. Måles der i områder hvor revne er størst ca. 2,2 cm.

Foto 15 ... Nogle steder mod syd går revne ca. 10 cm. ind under ydermuren.

Foto 16 ... Ved hushjørnet mod vest gavlen. Kunne man få tommestokken ca. 24 cm ind under ydervæggen.

Sokler og facader

Foto 17 ... Ved gennemgang af facaden ses der en enkelt lodret revne ved værelse mod syd. Revnen ses ikke gå op i facaden.

Foto 18 ... Ved gennemgang af sokkel og facader kunne der ikke findes skader som følge af de opstået revner i dækker indvendigt.

Foto 19 ... Der ses ingen åbenlyse skader på sokkel og murværk på facaden mod nord. Den blev gennemgået to gange.

Foto 20 ... Facaden mod syd blev også gennemgået og to gange og her kunne der heller ikke ses åbenlyse skader ift. revner.

...

Udbedring og økonomi

1. lodret revne mellem ydermur og skillevæg i entre, så kan den revne lukkes med mørtel eller H + H lim. Uden på lægges et armeringsvæv 5 cm. ud på hver side og spartles over da der er tale om to

forskellige materialer vil der nemt kunne opstå revnedannelæser i denne samling fremadrettet. pga. renovering er overfladebehandling ikke medregnet i udbedringen.

2. vandret revnedannelse ved murer skillevæg, fræses ud ca. 3 cm. på hver side af skillevæggen og fuget ud med en 50/50/700 -04 mm. strandmørtel. Pga. renoveringen medregnes overfladebehandling ikke

3. revne i udvendig sokkel, pudsen skæres op ca. 5 cm. på hver side af revnelodret ned min. 30 – 40

cm. der indlægges to styk Ø 10 rundjern med stødlængde på 0,5 meter på hver side af revnedannelsen i en dybde på min. 5 cm. jernet lægges i en tæt c mørtel og pudses over 24 timer efter.

4. revnedannelsen langs kant mellem mur og i ingeniørgraven renses ud og kan evt. fri hugges/skæres så det nemmer kan efterfyldes med ny primer (Weber REP 05 Betonheft) og efterfølgende beton (Weber REP 45 reparationsmørtel). Det er en forudsætning at der ikke er tale om aktiv sætning, hvilket ikke er forventeligt i dette tilfælde.

5. revne i terrændæk der skæres riller pr. 40 cm. i ca. 6 – 7 cm. dybde med en stødlængde på 50 cm på hver side af revnen. Der lægges et Ø 10 rundjern ned rillerne med en epoxybeton. Et døgn efter

efterfyldes området med normal beton.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

1. anslået pris 3.000,00 kr. inkl. moms
2. anslået pris 2.500,00 kr. inkl. moms
3. anslået pris 8.000,00 kr. inkl. moms
4. anslået pris 75.000,00 kr. inkl. moms
5. anslået pris 45.000,00 kr. inkl. moms."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1

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

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

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.11

- Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten."

Nævnet har fået forelagt fotografier af identisk nabohus uden sætningsskader.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 24/10 2017. Ejendommen er fra 1967 med terrændækket udstøbt som et u-isoleret og u-armeret betondæk. Under betondækket er der 30 cm lag fyldgrus (drænlag). Ovenpå betondækket var udlagt 50 mm mineraluld og trægulv på strøer, som klageren har fjernet forud for sagens indbringelse for nævnet. Den 27/5 2023 anmeldte klageren, at betonunderlaget var sunket op til 4 cm, og at der udvendigt på huset var en sætningsskade i fundamentet. Selskabet besigtigede ejendommen den 20/7 2023.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte sætninger i terrændækket har haft betydning for værdi eller brugbarhed af bygningens gulve, eller har medført nærliggende risiko for skade. Klageren ønsker "økonomisk kompensation til at kunne udarbejde en løsning".

Klageren har anført, at sætningsskaden er af en sådan størrelse, at den nedsætter bygningsværdi og brugbarhed nævneværdigt. Sætningsskaden er gennemgående i hele huset stueplan. Flere steder har indervægge taget skade og sat sig. Klageren har flere steder målt sætningen til både 3 og 5 cm. Klageren har anført, at et betonunderlag med så store og varierende sætninger vil kræve udbedring. Der vil hele tiden ske en opfugtning af det trægulv, der bliver lagt, hvilket i

sidste ende vil medføre dårligt indeklima. Klageren har anført, at husets værdi er forringet ved videre salg, da sætningen har en sådan karakter, at det vil fremgå som en anmærkning i en ny tilstandsrapport. Klageren har anført, at et identisk nabohus ikke har de samme sætningsskader. Der er derfor ikke tale om en tidstypisk skade for huse af den pågældende alder.

Selskabet har anført, at sætningen af terrændækket er opmålt til maksimalt 2,2 cm, og sætningen ses at være sket jævnt på hele terrændækket. Der er ikke konstateret nævneværdige skævheder eller revner i betondækket. Bagmuren står flere steder kun delvist på fundamentet. Der ses et hulrum inde under bagmuren, som følge af, at terrændækket har sat sig. Selskabet har anført, at konstruktionen er sædvanlig for opførelsestidspunktet. Sætningen skyldes utilstrækkelig komprimering af fyldgruset. Det er ikke usædvanligt at se sådanne sætninger i ældre huse.

Selskabet har anført, at der ikke er oplysninger om, at der var skader på de originale trægulve eller at brugbarheden af gulvene i øvrigt var nedsat. Selskabet har anført, at der ikke er tegn på fugtindtrængning udefra. Der lå 5 cm isolering på betondækket. Dette er ikke til hinder for, at der langs fundamenterne kan være kuldebroer og periodevis kondensfugt. Dette må anses at være sædvanligt for huse opført i 1967.

Det fremgår af sagen, at klageren har fremlagt et tilbud for selskabet, som indebærer en fuldstændig renovering af terrændækket inkl. etablering af gulvvarme. Klageren har hertil oplyst, at "det er korrekt at vi ønskede at modernisere vores stueetage, og i den forbindelse vælte en del af den bærende væg. Vi havde til hensigt at skifte trægulvet + tapet, da vi det sidste års tid havde oplevede en forværring af lugtgener. Vi havde ikke forestillet os at opdage en sætningsskade. Hvorfor det fremlagte tilbud ikke var en del af den planlagte renovering. Men et tilbud indhentet på opfordring af DBF's telefoniske kundeservice. Desuden vil det byggeteknisk ikke give mening, første at støbe fundament til en erstatning for den bærende væg. For derefter at grave omkringliggende betonunderlag op og forsøge at isolere efter de nuværende standarder. Da det vil være svært at få isoleret ordentligt omkring det støbte fundament, der skal holde den bærende væg".

Det fremgår af besigtigelsesnotatets fotografier, at der generelt ses revnedannelse langs randfundament og terrændæk. Der ses måling af revner på op til ca. 2,2 cm. På en indervæg mellem stue og værelse mod sydfacaden ses en revne, der løber ca. 2,5 meter hen ad væggen og derefter forsvinder. Ved entreen ses en revne i gulvet, som løber fra skillevæggen og ca. en meter ud. Der ses også en revne i hjørnesamlingen mellem skillevæg og facade mod nord. Inde i stuen ses der svagt en eller to revner i terrændækket. Ved måling af terrændækket i endeværelse og fra revne i terrændækket og ud mod facade mod syd kan der ses en mindre tendens fald på 1,2 %. Nogle steder mod syd går revnen ca. 10 cm ind under ydermuren. Ved hushjørnet mod vest gavlen kan en tommestok komme ca. 24 cm ind under ydervæggen. Ved gennemgang af facaden ses der en enkelt lodret revne ved værelse mod syd. Revnen ses ikke at gå op i facaden. Ved gennemgang af sokkel og facader kunne der ikke findes skader som følge af de opståede revner i dækket indvendigt. Der ses ikke skader på sokkel og murværk på facaden mod nord. Der ses ikke skade på facaden mod syd.

Det fremgår af besigtigelsesnotatet, at der ikke ses følgeskader i form af revner i facaden eller soklen i større omfang. Revnerne indvendigt i skillevæggene betegnes som almindeligt forekommende arbejdsrevner. Revner mellem mur og terræn skyldes, at dækket har sat sig over tid. Der ses ikke direkte tegn på at revnerne er aktive. De ser ud til at være af ældre dato. Det kan ikke udelukkes at der til tider kan have været fugtpåvirkninger som følge af revnedannelse i fundamentet, men dette kunne ikke dokumenteres på dagen.

Klageren har fremlagt en udtalelse dateret 8/1 2024 udarbejdet af en person, som ikke er beskrevet ved firma eller profession/titel. Det fremgår af udtalelsen, at " i stuen, ingeniørgangen og værelset mod syd er revnerne så store, at de absolut er nævneværdige ... I det aktuelle tilfælde vurderer jeg, at revnerne i specielt værelset mod syd, ingeniørgangen og i stuen nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Jeg vil endda konkludere, at netop disse revner er væsentlige og betydende".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved "skade" forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved "nærliggende risiko for skade" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, der var forhold ved gulvkonstruktionen og herunder revnedannelserne mellem terrændæk og mure, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ifølge besigtigelsesnotatet ikke ses tegn på, at revnerne mellem mur og terrændæk er aktive, og at der ikke ses større revner i facade eller sokkel, som kan indikere, at sætningen af terrændækket har konstruktionsmæssig betydning.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skade på trægulvene eller lugtgener herfra af nævneværdig betydning.

Nævnet har også lagt vægt på fotografier af de øvrige revner i terrændæk og vægge, hvor der ikke ses forhold, der opfylder forsikringens skadesbegreb. Det er ikke usædvanligt, at der kon-

Ankenævnet for Forsikring

15.

101009

stateres revnedannelse i et betondæk, og dette har normalt ikke nævneværdig betydning for betondækkets funktion.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sag 96166, 95647 og 93332.

Nævnet bemærker, at forsikringen i pkt. 4.11 undtager, "Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen."

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.



Jens Kruse Mikkelsen

formand