

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. oktober 2024 blev i sag nr. 101723:

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 udvidet dækning. I brev af 26/5 2024 har klageren bl.a. anført:

"Jeg beder hermed Ankenævnet for Forsikring om at se nærmere på en forsikringsafgørelse i forbindelse med en skade, som er opstået på en del af mit hus, som jeg købte i april 2020. Jeg tegnede dengang en udvidet ejerskifteforsikring, som jeg mener bør dække skadens udbedring. Der er tale om en synskade for en glasmellemgang mellem to bygninger samt muligt hermed forbundet synskade på samme bygningselements tag. For detaljer og uddybning henviser jeg til den herunder gengivne korrespondance med selskabet, som er udvekslet siden august 2023.

Selskabet har flere gange afvist dækning.

Jeg ønsker med denne klage at opnå, at forsikringsselskabet tilkendes erstatningspligt og dermed skal dække udgifterne til udbedring af skaden, evt. skaderne.

Jeg fastholder, at tilstandsrapporten har givet et fejlagtigt billede af fejlens omfang og alvorsgrad, som jeg har redegjort for i min skrivelse til selskabets klageafdeling af 21.3.24.

Jeg har desværre ikke fotografier af den knækkede flise, som det tog sig ud på købstidspunktet, og derfor heller ikke af nogen niveauforskel, der kunne give anledning til, at det blev omtalt som en 'sætningsskade'. Men jeg kan anføre, at skaden har udviklet sig fra dengang således, at der nu i dag er tale om en tydelig niveauforskel.

...

Langs den grønne linje var der i 2020 en revne i flisen – 'en enkelt revnet/beskadiget klinke' hed det i tilstandsrapporten. De øvrige revner og niveauforskelle var ikke synlige på det tidspunkt.

...

Nu har revner og sætninger bredt sig helt ind under trappen som tydeligt tegn på, at gulvet synker. Fotos af 23.5.24.

...

Dette sammenholdt med, at der ganske pludseligt opstod et synkehul i omkring 50 centimeters dybde i terrassens flisebeklædning lige udenfor bygningsdelen. Indtil det hul opstod var der ingen som helst indikation af, at det var på vej. Det hul er – eller var, for jeg har udbedret det – forbundet med det hulrum, der er blevet konstateret under gulvet indenfor. Da disse skader er opstået og blevet synlige indenfor det allerseneste år, må jeg erklære mig uenig i betydningen af den 20-årige horisont, som klageafdelingen antager i sin svarskrivelse af 25.4.24. Og jeg kan ikke se, hvordan denne tidshorisont logisk kan kobles med tilstandsrapportens kategorisering, som klageafdelingen beskriver det.

Tilstandsrapporten, som forsikringen grunder sig på, blev udfærdiget for fire år siden. Det fremgår af den, at der for mellemgangens gulvkonstruktion ses 'sætningsrevner/sætningsskader og enkelt revnet/beskadiget klinke'. Forholdet er kategoriseret som K1-skade, hvilket er skader, som 'ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion'. Det hedder imidlertid i klageafdelingens svarskrivelse, at 'Der er ikke tvivl om, at der er sket sætninger i jorden, både udenfor bygningen og under bygningen.' Endvidere antages det i samme skrivelse, at 'terrændæk og fundamenter i et vist omfang er selvbærende over det mindre areal, hvor jorden har sat sig.' Med andre ord formodes det klinkedækkede betongulv med indstøbt gulvvarme at svæve over et hulrum. Det står helt klart for mig, at dette har indflydelse på bygningens funktion: Ingen kan vide, hvor længe det kan holde sig svævende, eller hvor mange personers vægt, det kan bære, og der må derfor nødvendigvis en udbedring til snarest. Det springende punkt i erstatningsspørgsmålet er, om dette forhold stod klart for mig, eller burde have stået klart for mig, på købstidspunktet. Det gjorde det ikke, idet det var kategoriseret som en mindre alvorlig K1-skade og de sætningsrevner og den enkelte, revnede klinke, som var let nok at få øje på, gav ikke anledning til at iværksætte yderligere undersøgelser.

Jeg har tidligere i en årrække ... så jeg er ikke novice på området vurdering af udbedringskræven-
de bygningssymptomer.

Skadesanmeldelsens anden del – mellemgangens tag

Jeg vil yderligere fastholde, at der for mellemgangens tag er tale om nyopståede synkeskader, der medfører fordybninger / lunger i taget, hvori der samler sig vand, der ikke umiddelbart ledes til afløb. Disse er ligeledes kommet til indenfor det seneste år. Jeg har hidtil antaget, at dette var forbundet med synkeskade i gulvniveau, men jeg kan ikke udelukke, at disse to skader er fysisk uafhængige af hinanden, som det konkluderes i klageafdelingens skrivelse. Jeg har derfor valgt at forsikringsanmelde tagskaden som en særskilt bygningsskade, som er helt uden omtale i tilstandsrapporten.

Selskabet har anslået, at en udbedring med opgravning og komprimering under ca. 5-6 m² gulvareal vil kunne ske for 40.000 inkl. moms, hvilket, jeg mener, er alt for optimistisk. Jeg kan nævne, at i betondækket, som foreslås ophugget, er der gulvvarmeslanger, som man ikke bare kan hugge over midtvejs i den samlede bygningsdel, hvis gulvareal er på 20 m².

Selskabet foreslår en alternativ metode, uden dog at kunne beregne økonomien i en sådan. Det vil efter min mening kræve en bygningssagkyndig vurdering at finde en rigtig udbedringsmetode og anslå dens omkostninger.

...

Selskabets [ansatte] skrev i mail af 18.8.23 bl.a. 'Du bør begrænse eventuelle følgeskader i det omfang det er muligt, ligesom du ikke bør udbedre forholdet, før vi har haft mulighed for at vurdere det anmeldte.' Jeg har to gange i breve af 24.1.24 og 21.3.24 bedt selskabet rådgive mig om, hvilke skadesbegrænsende tiltag, jeg kan foretage mig, medens vi afventer en endelig afgørelse om erstatningspligten. Selskabet har undladt at svare herpå. Jeg er nødsaget til nu at indhente byggesagkyndig rådgivning med henblik herpå, og jeg vil, når denne foreligger, tilsende den ankenævnet og forsikringsselskabet."

Selskabet har den 14/6 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører sætninger i et gulv, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 16. april 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 17. marts 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 11. august 2023 anmelder klager, at der er hulrum under soklen, hvilket har medført sætninger inde og ude. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 29. august 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 11. november 2023 oplyser DBF klager om, at der skal foretages en undersøgelse af kloakken, hvilket DBF's interne kloakkonsulent vil udføre. Denne foretages den 16. november 2023.

Kloakkonsulenten konstaterer ingen skader på kloakken og rekvirerer en ekstern murermester til yderligere undersøgelser. Billeder fremlægges som **bilag E**.

Den 18. december 2023 afviser DBF dækning. Klager kommer med indsigelser og supplerende oplysninger, hvorfor DBF foretager en genbesigtigelse. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag F**.

Den 15. marts 2024 fastholder DBF afvisningen efter genbesigtigelsen.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 25. april 2024 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af skaden.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 16. april 2020 var forhold ved mellemgangen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom fra 1938, som er tilbygget i 2003. Sagen drejer sig om en mellemgang mellem det oprindelige hovedhus og garagen fra 2003.

Ved DBF's besigtigelser ses en sætning i et mindre område ind mod gangen. Der ses ingen tegn på, at fundamenterne har sat sig, og der er ingen revnedannelse mellem de to bygninger.

Ejendommen ligger på en skrånende grund, og garagebygningen ligger ca. 1 meter lavere end mellembygningen. I forbindelse med opførelsen af garagen er der terrænreguleret langs garagens sydlige gavl, og det ser ud til, at man har tilfyldt med opgravet jord, uden at være opmærksom på at få komprimeret jorden. Dette forklarer, at flisebelægningen er sunket langs garagens gavl, og den indvendige sætning ind mod gangen.

Sætninger, der sker pga. utilstrækkeligt komprimeret fyldjord, vil være størst umiddelbart efter opførelsen, og man kan regne med, at ca. 2/3 af de samlede konsolideringssætninger vil være sket inden for de første 10-11 år. Sætningsraten vil være aftagende efter en logaritmisk skala.

Sætningerne uden for bygningen ser ud til at være større end de skævheder, der ses indvendigt i bygningen. På den baggrund må det formodes, at terrændæk og fundamenter i et vist omfang er selv bærende over det mindre areal, hvor jorden har sat sig.

Der er gået mere end 20 år fra opførelsen, og der ses ikke tegn på aktive sætninger. Den konstaterede sætning i gulvet er anmærket i tilstandsrapporten, som blev udarbejdet for mere end 4 år siden.

Da den konstaterede sætning i gulvet, er anmærket i tilstandsrapporten, er udbedring heraf ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne.

Klager har ikke påvist, at skaden går ud over, hvad man må forvente på baggrund af anmærkningen, som beskriver sætningsrevner/sætningsskader og enkelt revnet/beskadiget klinge.

Klager har heller ikke godtgjort, at der er risiko for svigt eller skader på bygningen som følge af det hulrum, som er konstateret under det armerede betondæk.

For så vidt angår taget, så har konsulenten gennemgået dette. Der ses ingen tegn på utætheder eller anden skade. Der måles lunke, som er 6 mm dybe, hvilket ligger under tålegrænsen for et helt nylagt tagpaptag.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 16. april 2020 var forhold ved hhv. gulv og tag, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 18/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"DBF skriver, at jeg som klager ikke har påvist, at skaden går ud over, hvad man må forvente på baggrund af anmærkningen, som beskriver sætningsrevner/sætningsskader og enkelt revnet/beskadiget klinke. Det kan man dog let konstatere ikke er korrekt, for jeg har i min anmeldelse til ankenævnet og tidligere i korrespondance med DBF både beskrevet og med foto vist, hvordan den tilsyneladende harmløse skade, omtalt i 2020 som sætningsskade og kategoriseret som K1, i 2023 har vist sig at være betydeligt andet og mere end det. Man kan også i [navns] besigtigelsesnotat af 6.9.23 (benævnt Bilag D i portalens dokumentsamling) samt konsulent [navns] besigtigelsesnotat af 28.2.24 (benævnt Bilag F i portalens dokumentsamling) af fotos se, at der nu er tale om mere end en enkelt revnet flise. Altså bevæger gulvet sig, og der er tale om en skade af langt større alvor, end tilstandsrapporten lod forstå.

Jf. forsikringsbetingelsernes¹ §4.1 kan forsikringen ikke undtage dækning af forhold, der i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet². Dette har jeg ganske grundigt diskuteret i tidligere udvekslinger, men DBF ser bort fra den diskussion og fastholder, at gulvskaden er omtalt i tilstandsrapporten, og dermed ikke dækket af forsikringen.

DBF mener heller ikke, at jeg som klager skulle have godtgjort, at der er 'risiko for svigt eller skader på bygningen som følge af det hulrum, som er konstateret under det armerede betondæk.' Dette må jeg også tilbagevise, for jeg har dog med stor tydelighed gjort opmærksom på, at et svævende betondæk, der alene bliver hængende over et hulrum, fordi det er forankret i fundamentterne ved armeringsjern, men altså uden understøttelse nedefra, er en risikofaktor både for færdsel derpå – hvor mange personers vægt kan sådan en hængende betonplade bære? – og for bygningsdelens integritet i det hele taget. DBF's konsulent [navn] har i sit besigtigelsesnotat anført, at 'Forholdet er ulovligt da underlaget lokalt for gulv ikke har været trykfast.' Der er altså ifølge DBF's egenforanstaltede undersøgelse tale om en ganske alvorlig skade.

DBF undlader at tage i betragtning, at gulvet er forsynet med varmeslanger, som i tilfælde af gulvets kollaps formentlig vil blive revet over med yderligere skader i form af vandudtrængning til følge og dermed et fastbrændselsfyr, der ikke længere kan komme af med sin varme, fordi vandkredsløbet bliver tømt gennem lækagerne. Man kan tænke sig til konsekvenserne af en sådan situation.

Jeg synes, det er indlysende, at der med den konstaterede, og efterhånden også ganske grundigt undersøgte, syneskade er risiko for, at der kan følge yderligere bygningsskader, hvis forholdet ikke udbedres. Således er forholdet i sin helhed omfattet af forsikringsbetingelsernes afsnit 3.1, og dermed dækningsberettiget. Denne berettigelse kan ikke undtages med henvisning til afsnit 4.1 i samme betingelser. Ingen af de foretagne besigtigelser har sat spørgsmålstejn ved, om forholdet var til stede i bygningen ved min overtagelse. Her henvises i stedet til byggetidspunktet, som ligger 20 år tilbage, og dermed er det klart, at den givne skade er opstået på baggrund af forhold, der blev etableret længe før min ejertid.

DBF anfører, at 2/3 af konsolideringsskader vil være sket inden for de første 10-11 år efter opførelsen og være logaritmisk aftagende. Det hedder også, at der ikke i dag ses tegn på aktive sæt-

Ankenævnet for Forsikring

6.

101723

ninger. DBF mener således, at den sætningsskade, der kan iagttages i dag, er den samme, som blev beskrevet i tilstandsrapporten for fire år siden. Dette har jeg flere gange modsagt, og gør det her endnu en gang. Hvis gulvet for fire år siden havde set ud, som det gør nu, så ville jeg selv have reageret aktivt på det, og den bygningssagkyndige, [navn] ved firmaet ..., som udfærdigede tilstandsrapporten, måtte da enten bevidst eller ved en fejl have beskrevet forholdet forkert som en K1 skade og med ordene 'enkelt revnet /beskadiget klinke'. Eller han kunne have gjort en helt korrekt observation og sandfærdigt beskrevet den, medens den dog siden har udviklet sig til noget anderledes alvorligt, svarende til min konstatering i 2023. Det er denne sidste mulighed, jeg tror på som sand, og dermed vil jeg også fastholde, at vi har at gøre med en skade, som fortsat udvikler sig trods de matematiske forventninger til sætningsrater. Det afgørende er, at jeg ikke på købstidspunktet kunne have nogen anelse om, at det ville gå sådan i løbet af disse ganske få år, og at jeg på baggrund af tilstandsrapportens milde anmærkning ikke fandt anledning til at efterforske det.

På denne baggrund ønsker jeg at fastholde mit krav om, at DBF dømmes erstatningspligtig for gulvskadens udbedring.

Hvad angår den konstaterede synkeskade på taget, som der ikke er fundet nogen løsning på, overvejer jeg, hvilke videre skridt jeg kan tage."

Selskabet har i brev af 9/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har ikke fremlagt oplysninger, som påviser, at der er tale om aktive sætninger, eller at den konstaterede sætning i gulvet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige har beskrevet sætningsskaderne.

Da bygningen har stået i 20 år, hvoraf klager har ejet ejendommen i mere end 4 år, finder DBF det ikke påvist, at der på overtagelsestidspunktet bestod en nærliggende risiko for skade, når der ses bort fra anmærkningerne i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 11/8 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)
01/05/2023

Hvordan blev skaden opdaget?
Skaden blev opdaget ved at belægning herregårds sten nogle steder langs glasgangen var sunket 50 cm på en nat.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)
Skader er at der er et stor hulrum under soklen. Så sætninger inde som ude."

Af besigtigelsesnotat af 6/9 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Manglende sand under sammenbygningen.

...

Konklusion

Forholdet må tilskrives mindre godt udført jordarbejde.

Grunden til at bygningen og omlæggende terrasse sætter sig, kan hul i kloaksystemet. Ved stikning med spyd findes der områder under soklen i mellemgangen med hulrum, grundet manglende sand. Der findes dog ikke et kloakdiagram, så derfor skal vi have undersøgt dette med kamera. Udvendig i facaden ses der dog ingen skader i form af revner. Der ses alene en forskydning i gulvet under trappen i nordlig ende af mellemgang. Grunden til denne forskydning skyldes at garagen sokkel og mellemgangenes gulv hænger samme med fliser og efter mellemgangen har sat sig viser dette sig ved forskydning i flisebelægningen.

Mellemgangen er 18 år gammel og opført som sædvanligbygge skik Bygningen ses uden følge skader

Forholdet er beskrevet i TR så derfor ved det til stede ved overtagelsen."

Af besigtigelsesnotat af 28/2 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Sætning i terræn og gulv.

Forholdet omhandler nordlig ende af mellemgang og terræn langs garagens sydvest gavl.

FT. har efterfølgende anmeldt at der er lunke på mellembygningens tag, og mener at det skyldes sætning.

Konklusion

Forholdet må tilskrives sjusk/utilstrækkelig komprimering under jordarbejdet.

I forbindelse med opførelse af garage beliggende ca. 1m lavere end resterende bygninger, er de udgravede materialer ved arbejdsarealet uden for garagens sokkel, blevet genindbygget uden komprimering.

Det løse fyld er begyndt at falde sammen, og giver de sætninger der nu ses på belægningen på terræn og den registrerede og anmærkede sætning som sker i klinke/betongulvet i mellemgangen.

Ved priktest med en stålstang i terrænet under mellemgangens klinkegulv, mærkes der ingen nævneværdig modstand i fyldet, hvilket tyder på at der fortsat vil ske en sætning/pakning i fyldmaterialet.

Mørke aflejringer på stålstangen, svarende til opgravet materiale udenfor soklen tyder ligeledes på at der ikke er opbygget sandpude under gulvet, men i stedet indbygget eksisterende materialer.

Der er tale om en sandig fyld- men meget mørk, hvorfor den kan indeholde biologisk materiale som også over tid kan give et mindre svind.

Under mellemgangens sokkel kunne der registreres fra underside fundament ned til fast bund at være ca. 20 cm.

Der sås dog ingen tegn på bevægelser i mellemgangens sokkel/fundamentet, hvorfor dette vurderes at være fastholdt af armering mellem bygningernes fundamenter.

Der er ingen tegn på bevægelse eller sætning i mellemgangens sokkel/fundament hvorfor der heller ikke vurderes at være sket bevægelse i tagkonstruktionen.

Der ses ingen vandindtrængning fra tag, og de 2 registrerede lunger er mindre end tolerancen for et nyt tag.

Tilbygninger er opført ca. 2002 iht. luftfotos (Dingeo)

Bygninger er opført efter sædvanlig byggemetode, dog vurderes at man ikke har komprimeret opfyldning langs garage sydvest gavl, inden fundament for mellemgang efterfølgende er udført. (Oplyst af sælger som delvist selvbyg)

Der ses følgeskade i form af lokal sætning/bevægelse i mellemgangens klinkegulv v. overgang til garage, og at udvendigt terræn har sat sig lokalt langs garagens sydvest gavl.

Forholdet har været til stede ved overtagelse, og der er anmærket sætning på gulv. Forholdet er ulovligt da underlaget lokalt for gulv ikke har været trykfast.

...

Udbedring og økonomi

5-6 m² gulv i mellemgang, nærmest garagen ophugges og flamingo optages.

Der laves begrænsning så Leca under resterende gulv ikke skrider/flytter sig

Leca under ophugges areal fjernes.

Løst fyld under fjernet gulv udgraves til komprimeringsdybde ca. 1m under gulvniveau.

Nyt sand indbygges og komprimeres op med jordloppe/stamper.

Leca og flamingo genindbygges.

Nyt armeret betongulv støbes inkl. strittere ind boret i garagefundament og eksisterende gulv.

Afsluttes med klinkebelægning lignende resterende/eksisterende rum.

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

40.000 kr."

Af tilstandsrapport af 17/3 2020 fremgår bl.a.:

"B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner

I mellemgang ved overgang til garagebygning er der sætningsrevner /sætningsskader og enkelt revnet/beskadiget klinke. Mangelfuld afslutning omkring trappe på 1.sal over garage. Mindre revne og skævhed ved terrassedørsparti mod sydøst i mellemgang. Mindre revner i garagegulvet.

7.2 Belægninger

K1

Generelt er der stedvis gulvklinker som ikke har fuld vedhæftning / som er løse til underlag, bl.a. i køkken foran dør til entre. Enkelt revnet klinke på trin i mellemgang."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:"**2. Forsikringens dækningsomfang**

2.1

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen. Forhold, der knytter sig til dækningen i pkt. 3.1, og 3.2, er dog ikke omfattet af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, og forhold, der knytter sig til dækningen i pkt. 3.3., er ikke omfattet af forsikringen, hvis det af el-installationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har undersøgt el-installationerne. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

2.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

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

...

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, BygErfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1938 med tilbygning af garage i 2003. Mellem det oprindelige hovedhus og garagen er etableret en mellemgang. Klageren overtog ejendommen den 16/4 2020. I tilstandsrapporten var anmærket med karakteren "K1", at der i mellemgang ved overgangen til garagebygningen var sætningsrevner/sætningsskader og enkelt revnet/beskadiget klinke. Den 11/8 2023 anmeldte klageren, at der var hulrum under soklen og sætningsskader ude og inde. Klageren har efterfølgende anmeldt lunger på mellembygningens tag. Selskabet besigtigede ejendommen den 29/8 2023 og den 22/2 2024. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten, og at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulv og tag, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren ønsker dækning.

Klageren har anført, at karakteren K1 i tilstandsrapporten har givet et fejlagtigt billede af fejlens omfang og alvorsgrad. Der fremgår kun en enkelt revnet/beskadiget klinke. Klageren har anført, at skaden har udviklet sig siden overtagelsestidspunktet, således at der nu er tale om en tydelig

niveauafstand. Revner og sætninger har bredt sig som tegn på, at gulvet synker. Det klinkedækkede betongulv med indstøbt gulvvarme svæver over et hulrum. Dette har indflydelse på bygningens funktion, og ingen kan vide, hvor længe det kan holde sig svævende, eller hvor mange personers vægt, det kan bære. Klageren har henvist til, at forholdet ifølge selskabets besigtigelsesnotat er ulovligt. Klageren har anført, at synkeskaderne har medført fordybninger/lunker i taget, hvor vandet ikke kan få afløb og samler sig i lunger. Klageren har anført, at det kræver en byggesagkyndig vurdering at finde rette udbedringsmetode.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at skaden går ud over, hvad man må forvente på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten, som beskriver sætningsrevner/sætningsskader og enkelt revnet/beskadiget klinke. Klageren har ikke godtgjort, at der er risiko for svigt eller skader på bygningen som følge af det hulrum, som er konstateret under det armerede betondæk. Selskabet har anført, at der ikke ses tegn på, at fundamenterne har sat sig. Der er ingen revnedannelse mellem de to bygninger. Sætningerne uden for bygningen er større end skævhederne indvendigt i bygningen. På den baggrund må det formodes, at terrændæk og fundamenter i et vist omfang er selvbærende over det mindre areal, hvor jorden har sat sig. Selskabet har anført, at der er gået mere end 20 år fra opførelsen, og at der ses ikke tegn på aktive sætninger. Den konstaterede sætning i mellemgangen er anmærket i tilstandsrapporten, som blev udarbejdet for mere end 4 år siden. Selskabet har anført, at sætningerne skyldes utilstrækkeligt komprimeret fyldjord. Cirka 2/3 af de samlede konsolideringssætninger vil være sket inden for de første 10-11 år. Sætningsraten vil være aftagende efter en logaritmisk skala. Selskabet har anført, at der ikke ses tegn på utætheder eller anden skade på taget. Lungerne er 6 mm dybe, hvilket ligger under tålegrænsen for et helt nylagt tagpaptag.

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 28/2 2024 at "Forholdet må tilskrives sjusk/utilstrækkelig komprimering under jordarbejdet. I forbindelse med opførelse af garage beliggende ca. 1 m lavere end resterende bygninger, er de udgravede materialer ved arbejdsarealet uden for garagens sokkel, blevet genindbygget uden komprimering. Det løse fyld er begyndt at falde sammen, og giver de sætninger der nu ses på belægningen på terræn og den registrerede og an-

mærkede sætning som sker i klinke/betongulvet i mellemgangen. Ved priktest med en stålstang i terrænet under mellemgangens klinkegulv, mærkes der ingen nævneværdig modstand i fyldet, hvilket tyder på at der fortsat vil ske en sætning/pakning i fyldmaterialet. Mørke aflejringer på stålstangen, svarende til opgravet materiale udenfor soklen tyder ligeledes på at der ikke er opbygget sandpude under gulvet, men i stedet indbygget eksisterende materialer. Der er tale om en sandig fyld- men meget mørk, hvorfor den kan indeholde biologisk materiale som også over tid kan give et mindre svind. Under mellemgangens sokkel kunne der registreres fra underside fundament ned til fast bund at være ca. 20 cm. Der sås dog ingen tegn på bevægelser i mellemgangens sokkel/fundamentet, hvorfor dette vurderes at være fastholdt af armering mellem bygningernes fundamenter. Der er ingen tegn på bevægelse eller sætning i mellemgangens sokkel/fundament hvorfor der heller ikke vurderes at være sket bevægelse i tagkonstruktionen ... Forholdet er ulovligt da underlaget lokalt for gulv ikke har været trykfast".

På fotografier ses, at en flise under en indvendig trappe ligger forskudt i højden i forhold til de andre fliser. I baggrunden ses en revnet flise. Der ses revne i en flise ved toppen af indvendig trappe. Udvendigt på mellemgangens facade ses ingen revner. 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, deformering, 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. Det fremgår af punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Af den udvidede dækning i punkt 16.1 fremgår det, at forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, BygErfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

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

Basisdækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der ved overtagelsen af ejendommen var forhold ved bygningen, taget eller grunden under bygningen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, som klageren er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ved undersøgelsen den 28/2 2024 ikke blev fundet tegn på aktive bevægelser i mellemgangens sokkel/fundamentet eller bevægelse mellem fundament i garagen og i mellemgangen eller i mellemgangens sokkel/fundament.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der er risiko for svigt eller skader på bygningen som følge af det hulrum, som er konstateret under det armerede betondæk. Nævnet bemærker, at de nuværende revner/niveauforskydninger i fliser ikke i sig selv er dokumentation for, at der er risiko for svigt eller skade.

Nævnet har videre lagt vægt på mellemgangens alder sammenholdt med selskabets oplysning om, at sætninger, der sker pga. utilstrækkeligt komprimeret fyldjord, vil være størst umiddel-

Ankenævnet for Forsikring

14.

101723

bart efter opførelsen, og at man kan regne med, at ca. 2/3 af de samlede konsolideringssætninger vil være sket inden for de første 10-11 år.

Nævnet har i øvrigt lagt vægt på selskabets oplysning om, at lunkerne på taget er 6 mm, hvilket ligger under tålegrænsen for et helt nylagt tagpaptag.

Udvidet dækning

Forsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger, som er i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forhold ved bygningen er udført i strid med bygningsreglementet på udførelsestidspunktet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke konkret har godtgjort, at forholdene omkring komprimeringen af jordfyldet udgjorde overtrædelser af bygningslovgivningen. Nævnet bemærker, at jordlagene under bygningen ikke er omfattet af forsikringsdækningen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.

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.



Peter Thønnings

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

101723