Ankenævnet for Forsikring

Den 19. august 2015 blev i sag nr. 86472:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved funderingen af gulvkonstruktioner i den forsikrede bygning. Det er klagerens opfattelse, at forholdet har medført sætninger.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt at dække udgifterne til udbedring af gulvkonstruktionen, for så vidt angår køkken/alrum. Klageren kræver herefter dækning for udgifterne til udbedring af hall og værelse.

Den forsikrede bygning er fra 1985. Forsikringen trådte i kraft den 15/9 2006 på baggrund af en tilstandsrapport af 29/5 2006. Der er ikke oplysninger i tilstandsrapporten af relevans for sagen.

I klageskemaet af 10/7 2014 har klageren bl.a. anført:

> "**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.**
> Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
>
> [Klageren] købte ejendommen beliggende [adresse] med overtagelsesdag den 1. december 2006. Der blev i forbindelse med handlen udarbejdet sædvanlig tilstandsrapport og tegnet ejerskifteforsikring.

I forbindelse en planlæggelse af en eventuel tilbygning opdagede [klageren] i foråret 2011, at klinkegulvet i alrummet ved sunket ved ydervæggene, og at flere klinker var revnede. Det skal i forlængelse heraf nævnes, at tilstandsrapporten ingen bemærkninger havde vedrørende gulvet.

[Klageren] kontaktede derfor Topdanmark, hvor han i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen havde tegnet ejerskifteforsikring.

Topdanmark besigtigede skaden den 7. april 2011 og afviste, at der var tale om en dækningsberettiget skade.

I marts 2013 rettede [klageren] henvendelse til ... Advokater, idet han havde konstateret, at revnerne i gulvet var blevet værre.

Advokatkontoret rettede herefter henvendelse til Topdanmark og bad om genvurdering af sagen. Topdanmark genbesigtigede herefter ejendommen, men fastholdt som udgangspunkt fortsat afvisningen. Det blev dog aftalt at [klageren] kunne lade tømrer ... foretage en ophugning af gulvet.

Ved ophugningen konstaterede [tømmeren], at gulvet er opbygget med klinker i ca. 10 mm, slidlag i ca. 25 mm., beton i ca. 45 mm., gulvvarme i sandlag i ca. 20 mm., beton i ca. 130 mm., støbebatts i ca.

50 mm., lecanødder i ca. 150 mm., sand ca. 400 mm., og afslutningsvist brun jord måske Al eller lign.

Det kunne ligeledes konstateres, at sandlaget ved bl.a. gulvvarme, batts, lecanødder og sandlag har risiko for yderligere udtørring.

Da Topdanmark fastholdt afvisning af dækning, indhentede [klageren] en geoteknisk rapport fra selskabet ... A/S. Denne konkluderede, at revnedannelsen i gulvet skyldes jordbunds- og funderingsmæssige forhold.

På baggrund af rapporten besluttede Topdanmark at besigtige forholdene igen, hvilken besigtigelse fandt sted den 12. februar 2014.

Topdanmark har stedse fastholdt, at skaden ikke er dækket af forsikringen, men der har efter den seneste besigtigelse af ejendommen været forligsmæssige drøftelser mellem parterne, der dog ikke har ført til enighed.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
[Klageren] har fået indhentet et overslag på udbedring af skaderne på ejendommen fra Tømrer ... og ønsker Topdanmark tilpligtet til at afholde samtlige omkostninger hermed, subsidiært et mindre beløb efter Ankenævnets skøn."

Selskabet foranledigede herefter, at der blev iværksat yderligere undersøgelser af bygningen.

I brev af 11/2 2015 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

> "**Her får I vores syn på sagen**
> Vi har modtaget rapport fra [det geotekniske rådgivningsfirma] dateret 10. oktober 2014. Det fremgår af rapporten, at henset til at ejendommen er ca. 30 år vurderes det, at de fremtidige sætninger kun vil andrage få mm over en længerevarende periode over flere år. [Det geotekniske rådgivningsfirma] vurderer derfor disse sætninger for negligible.
> Omkring initialsætninger vurderes at det er denne type sætninger, der har forårsaget deformationerne og revnedannelser i køkken/alrum. [Det geotekniske rådgivningsfirma] vurderer, at en forøgelse af lejringstætheden vil kunne bevirke en yderligere sætning i størrelsesorden 10 a 20 mm.
>
> På baggrund af rapporten bad vi [det geotekniske rådgivningsfirma] foretage en yderligere undersøgelse af de yderligere lokale forhold i hhv. hall og værelse. Vi har herefter modtaget rapport fra [det geotekniske rådgivningsfirma] på baggrund af de yderligere undersøgelser dateret den 12. december 2014, fremgår det af rapporten at de fremtidige sætninger af gulv i hall og værelse ved normal brug vil være små og ubetydelige.
>
> På ovennævnte baggrund erstatter forsikringen en opbankning af gulvet i køkken/allrum for at få stabiliseret underlaget.
>
> Vi afventer klagers accept af ovenstående, hvorefter vores taksator vil indhente tilbud på udbedring af skaden.
>
> **Vi fratrækker selvrisiko**
> Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at der gælder en selvrisiko 11.000 kr. pr skade dog maksimalt 27.000 kr. i hele forsikringsperioden.
>
> **Vi kan ikke tilbyde at dække gulve i hall og værelse**
> Henset til at det fremgår af rapporten fra [det geotekniske rådgivningsfirma], at de fremtidige sætninger i gulvkonstruktionen i hall og værelse vil være små og ubetydelige kan vi ikke tilbyde at erstatte gulve i disse rum, da vi ikke mener, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi mener således ikke, at der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende ejendomme af samme stand og alder.
>
> **Vi venter nu på Jeres stillingtagen i sagen**
> Det er vores opfattelse, at vi har behandlet det anmeldte forhold i overensstemmelse med de vilkår og den praksis, som er gældende for forsikringen."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 18/3 2015 til nævnet bl.a. anført:

> "Det fremgår nu, at forsikringsselskabet udvider deres dækningstilsagn til også at omfatte opbankning af gulv i køkken/alrum for at få stabiliseret underlaget - dog uden nærmere specificering af arbejdets udførelse.
>
> Dette tilsagn sammenholdt med bemærkningerne og rapporterne i øvrigt, betyder også, at der er tale om dækningsberettigede skader, herunder også hall og værelse, da det jo fremgår af rapporten af den 10.12.2014, at eventuel renovering af gulvkonstruktion i køkken/alrum kan påvirke sandfyldet i de tilstødende rum med deformation af sandet til følge.

Der henvises endvidere til den første rapport af den 30.10.2014, hvoraf det fremgår, at der vil være tale om udskiftning og genindbygning af lag, der ved borestedet skal pågå indtil 1,5 m under gulvkoten.

Det er således ikke nok, at gulvet nedbrydes og genstøbes.
Der må således ved fastsættelse af erstatningsbeløbet ligeledes være tale om at følgende poster skal indgå:

- Nedbrydning/nedtagning af køkken m.v.
- Udgravning til 1,5 m under gulvkote,
- Opbygning/udlægning af nye gulve,
- Opsætning af køkken,
- Genhusningsomkostninger, da min klient har en familie med 4 små børn, som ikke vil kunne bo i huset i denne periode."

Heroverfor har selskabet i brev af 13/4 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagers advokat gør gældende, at vores dækningstilsagn også bør omfatte hall og værelse, hvilket vi ikke kan anerkende.

Vi henviser herved til rapport nr. 2 fra [det geotekniske rådgivningsfirma], hvoraf det fremgår at fremtidige sætninger af gulvkonstruktionen i hall og værelse ved normal brug vil være små og ubetydelige.

Der er således ikke i disse rum tale om så store restsætninger, at de i sig selv realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb, men er alene af ubetydelig omfang og karakter.

Det forhold, at [det geotekniske rådgivningsfirma] oplyser at en eventuel renovering af gulvkonstruktionen i køkken/alrum kan påvirke sandfyldet i de tilstødende rum med deformation af sandlaget tit følge, betyder ikke, at det de facto vil påvirke sandlaget, dette er de blot qua deres rådgiver ansvar forpligtet til at gøre opmærksom på. Vi kan derfor selvsagt ikke alene på en latent risiko udvide dækningstilsagnet til også at omfatte hall og værelse, men viser det sig under udbedringen, at der sker skade vil det være en følgeskade af reparationsarbejdet og også være omfattet af forsikringen.

Hvad angår advokatens øvrige bemærkninger om nedtagning og genopsætning af køkken er det naturligvis noget der en del af udbedringen og det vil vores taksator selvfølgelig ved indhentning af tilbud medtage i entreprisen.

Hvad angår genhusningsomkostninger vil vores taksator overveje hvad der ved reparationen passer bedst, hvis huset ikke bliver ubeboeligt vil genhusning ikke komme på tale i det der i så fald vil blive stillet en køkkenvogn på op grunden. Dette vil taksator drøfte med klager i forbindelse med indhentning af tilbud."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag – herunder:

Rapport af 30/10 2013, der er adresseret til klageren fra et geoteknisk firma. Det fremgår af en oversigtsplan over bygningen, at der alene er foretaget målinger i køkken/alrum. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**Resume**
Ejendommen beliggende [klagerens adresse] fremstår med deformationer og revnedannelser i gulvkonstruktionen.
Til vurdering af, om disse forhold kan henføres til de jordbunds- og funderingsmæssige forhold er der gennemført en geoteknisk boring gennem gulvopbygningen.

Det konstateres, at gulvet er udlagt på et sandfyldslag, der henligger i en meget løs/ løs lejring, der er så løs, at det vurderes, at sandfyldet er udlagt uden komprimeringsindsats.

Ydermere er sandfyldet udlagt direkte på resterne af det oprindelige muldlag.

Det vurderes derfor, at de trufne deformationer og revnedannelse kan relateres til de jordbunds- og funderingsmæssige forhold.

Det anbefales, at der gennemføres en udbedring af forholdene ved en renovering af gulvkonstruktionen således denne udlægges på et korrekt indbygget sandfyldslag.
...
Skadesårsag
Med de trufne forhold kan det konstateres, af skadesårsagen kan relateres til de jordbunds- og funderingsmæssige forhold.

Det vurderes, at sandfyldsreguleringen er gennemført utilstrækkeligt og med mangelfuldt komprimeret sandfyld. Dette lag har dermed forårsaget differensdeformationer i en sådan grad, at der optræder deformationer og sammenhængende revnedannelse i klinkegulvet.

I forbindelse med besigtigelsen er der tillige gennemført en nivellement af gulvet, og der konstateres mere eller mindre regelløse deformationer. Der er overordnet tendens til større deformationer langs facaden.

Det vurderes tillige, at overgangslaget med muldholdigt sand kan have haft en indflydelse på deformationerne. Denne indflydelse vurderes dog som mere begrænset i forhold til deformationerne af sandfyldet."

Rapport af 10/10 2014, der er adresseret til selskabet fra det geotekniske firma. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**1. Formål**
Ejendommen beliggende ... fremstår med deformationer og revnedannelser i gulvkonstruktionen. Ejendommen er opført i 1985.

Dette er undersøgt ved en geoteknisk undersøgelse ([det geotekniske rådgivningsfirma] sag ...) rapporteret i en geoteknisk rapport dateret 2013-10-30. På baggrund af et enkelt undersøgelsespunkt igennem gulvopbygningen kan det konstateres, at skadesårsagen kan henføres til fejlagtig udførelse idet der konstateres særdeles løst lejret sandfyld.

De har nu pr. 2014-09-30, på baggrund af de foreliggende oplysninger, ønsket en vurdering af eventuelle fremtidige sætningsforhold.

Det bemærkes, at kendskabet begrænser sig til et enkelt undersøgelsespunkt.
...
5. Specielle forhold
Det vurderes, at deformationer af gulvet kan skyldes initialsætninger grundet ekstern påvirkning. Dette kunne eksempelvis være anlægsarbejder, hvor en komprimering af sandfyld op ad ejendommen vil kunne påvirke lejringstætheden af sandfyldet under gulvkonstruktionen.

Såfremt sandfyldslaget under gulvkonstruktionen er udlagt ensartet i hele ejendommen skal det forventes, at differenssætninger kan forekomme ved øvrige lokale påvirkninger.

Ved det undersøgte punkt skal det således forventes, at der udover de registrerede differenssætninger i 2013 kan forekomme differenssætninger i fyldlaget på op mod 10 å 20mm ved fremtidige påvirkninger af laget.

Det skal bemærkes, at nærværende vurderinger udelukkende bygger den gennemførte undersøgelse, rapporteret i den geotekniske rapport dateret 2013-10-30. Ved mere specifikke vurderinger, verifikation af vurderingerne m.m. skal der gennemføres supplerende geotekniske undersøgelser."

Rapport af 12/10 2014, der er adresseret til selskabet fra det geotekniske firma. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**Resumé**
Projektet omfatter et kælderløst parcelhus i 1½ plan i [klagerens adresse], der fremstår med skævheder i gulvkonstruktionen ligesom der konstateres en sammenhængende revnedannelse i klinkebelægningen i køkken/alrum. Forholdet er tidligere undersøgt, jf. geoteknisk undersøgelsesrapport nr. 1.

For en vurdering af, hvorvidt dette fænomen er gældende for hele gulvkonstruktionen, er der udført en supplerende geoteknisk undersøgelse med boringer i hall og værelse.

Under gulvopbygningen træffes sandfyld til bunden af de supplerende boringer. Sandfyldet optræder som usorteret, gruset sandfyld med ingen eller meget begrænset indhold af muld.
Der er foretaget en registrering af lejringstætheden med let rammesonde. Der konstateres en ret løs til middelfast lejring med en relativ lejringstæthed på ID = 0,35. Sandfyldet er således udlagt med ringe komprimeringsindsats, om end den er marginalt bedre end truffet ved den indledende undersøgelse.

Det vurderes på baggrund af sonderingerne, at smeltevandssandet træffes tæt under boringernes bund, idet lejringen er stigende.

Ved borearbejdets afslutning er der ikke truffet frit vandspejl i boringerne indenfor de aktuelle boredybder.

Det konstateres på baggrund af undersøgelserne, at gulvkonstruktionen i hall og værelse er udlagt på sandfyld, der optræder uden indhold af muld (som truffet i den tidligere undersøgelse). Sandfyldet fremstår ringe komprimeret, men dog med en relativ lejring (lo = 0,35),

der er marginalt højere end truffet i køkken/alrum i den tidligere undersøgelse (Io = 0,27 a 0,30).

Det vurderes, at fremtidige sætninger af gulvkonstruktionen i hall og værelse, ved normalt brug, vil være små og ubetydelige.

En eventuel renovering af gulvkonstruktionen i køkken/alrum kan påvirke sandfyldet i de tilstødende rum med deformation af sandlaget til følge.

...

Vurderinger

Det konstateres på baggrund af undersøgelserne, at gulvkonstruktionen i hall og værelse er udlagt på sandfyld, der optræder uden indhold af muld (som truffet i den tidligere undersøgelse).

Sandfyldet fremstår ringe komprimeret, men dog med en relativ lejring, der er marginalt højere end truffet i køkken/alrum i den tidligere undersøgelse.

Den registrerede lejringstæthed på Io = 0,35 kan sammenholdes med et normalt krav for indbygning af sandfyld i en sætningsfri struktur med Io 2 0,6.

Det trufne sandfyld fremstår således i en løsere struktur, hvor det vil være påvirkeligt ved vibrationer o. lign., hvor en omlejring af sandfyldet vil medføre deformation af laget.

Det vurderes, at fremtidige sætninger af gulvkonstruktionen i hall og værelse, ved normalt brug, vil være små og ubetydelige.

Der er tidligere anbefalet en renovering af gulvkonstruktionen i køkken/alrum, ved opbrydning af denne og udgravning af løst sand og muld, der erstattes med velkomprimeret sandfyld.

Denne komprimeringsindsats kan give anledning til spændingsomlejringer og sætninger af sandfyldet i de tilstødende rum. Disse arbejder kan derfor påvirke sandfyldet i en sådan grad, at dette kan medføre skader (revnedannelser, hulrum el. lign.) på den øvrige gulvkonstruktion. Idet laget er påvirkeligt skal forholdene moniteres såfremt der pågår arbejder af kritisk art."

Forsikringsbetingelserne hvoraf fremgår:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen.**

A. Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C. Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

20 Forsikringen er udvidet til at dække

A. Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

B. Forsikringen dækker udbedring af installationers manglende funktionsdygtighed, herunder kloak- og stikledninger, hvis det kan konstateres, at installationerne ikke virker samt ulovlige kloak- og stikledninger på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

C. Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, er ikke dækket af forsikringen, herunder manglende omfangsdræn."

Nævnet udtaler:

Selskabet har henvist til rapporten af 12/10 2014, hvoraf fremgår, at det vurderes at fremtidige sætninger af gulvkonstruktioner i hall og værelse ved normal brug vil være små og ubetydelige.

Efter en gennemgang af sagen – herunder parternes indlæg – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved gulvkonstruktionen i hall og værelse, der udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet, eller at der var nærliggende risiko herfor. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved ejendommen på overtagelsestidspunktet, der udgjorde en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringens udvidede dækning.

For så vidt angår selve udbedringen af det anerkendte forhold, har klagerens advokat anført, at det fremgår af rapporten, at eventuel renovering af gulvkonstruktionen kan påvirke sandfyldet i de tilstødende rum med deformation af sandet til følge. Selskabet

har i sit brev af 13/4 2015 til nævnet har anført, at "…viser det sig under udbedringen, at der sker skade vil det være en følgeskade af reparationsarbejdet og være omfattet af forsikringen." Nævnet bemærker hertil, at det ikke har grundlag for at pålægge selskabet at give tilsagn om dækning af eventuelle følgeskader i videre omfang end sket.

Herefter, og idet nævnet på det foreliggende grundlag ikke kan tage stilling til omfanget af udbedringsarbejdet og dermed erstatningsopgørelsen, herunder spørgsmålet om genhusning.

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels