Den 14. september 2016 blev i sag nr. 88309:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Industrivej 2
4683 Rønnede

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 Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Han klager ved sin rådgiver over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte sætningsskader i en tilbygning.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er opført i 1937, og tilbygningen er opført i 1987. Forsikringen trådte i kraft den 15/2 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 7/11 2014, hvoraf bl.a. fremgår:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
...		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Der er revner i sokkel mellem tilbygning og oprindeligt hus. Note: Revnerne går ikke videre op i facaden og vurderes uden betydning for bygningens stabilitet, men kan på sigt medføre løs sokkelpuds.
	K1	Sokkelpuds og sokkelfremspring er i områder med svindrevner på alle sider. Note: Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel.
...		

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelse. Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Da fuger/fliser er intakte og den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
	K1	Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i bryggers. Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Da det er uden for det direkte vandbelastede område, og fuger er intakte, vurderes det uden betydning for gulvets funktion.
6.3 Fuger	K1	Der er revner i hjørnefuger mellem vægge i badeværelse. Note: Der er tale om fine revner uden for det direkte vandbelastede område og der vurderes ikke at være risiko for følgeskader.
	K3	Der er defekte fuger inden for vådzonen i bruseniche. Note: Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader.
...		
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	Der er revnedannelse over dør mellem bryggers og bad. Note: Skaden kan medføre løs vægpuds.
	K1	Indvendige vægge har revner samling mellem tilbygning og oprindeligt hus i alrum ved ydervæg og mod værelse. Note: Skaden er af mindre omfang.

Klagerens rådgiver har fremlagt en oversigtsplan af bygningen. På planen er der om den sydvestvendte gavlende anført: "Sætningsskade langs hele gavlen". Bryggerset og baderummet er de 2 rum, hvis ydervægge udgør endegavlsvæggen. Rummene er adskilt af en skillevæg med dør. Længdeangivelserne på grundplanen er utydelige. Forudsat at gavlvæggen er 7,71 meter lang, udgør baderummets ydervæg ca. 3,53 meter heraf, mens bryggersets ydervæg udgør de resterende 4,18 meter. Baderummet er 2,11 meter bredt, mens bryggerset er 2,68 meter bredt.

Klagen blev indbragt for nævnet den 29/7 2015. Efterfølgende fulgte yderligere forhandlinger mellem parterne, hvilket dog ikke resulterede i enighed.

I mail af 14/12 2015 til nævnet fra klagerens rådgiver hedder det bl.a.:

> "I forbindelse med ovenstående sag, har der været en del kommunikation med Husejernes Forsikring, siden sagen blev anmeldt til Ankenævnet for Forsikring. Herunder har Husejernes Forsikring som kulanceerstatning tilbudt 20.000 kr., hvilket [klageren] har afslået, da det langt fra dækker udgiften til reparation.
>
> [Klageren] klager over afslag på erstatning for skade, som vi vurderer skal dækkes af den tegnede ejerskifteforsikring i Husejernes Forsikring. Skaden er en sætningsskade, hvorved gulvet i bryggerset og badeværelset er sunket, nogle steder op til 25 mm. Skaden afvises af Husejernes Forsikring, der dels mener, at skaden på huset er stationær og dermed ikke medfører risiko for yderligere skade og dels mener, at skaderne er nævnt i til-

standsrapporten og i øvrigt ikke nedsætter værdien eller brugbarheden 'nævneværdigt' i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Til imødegåelse af Husejernes Forsikrings argumentation gør vi gældende at:

- Sætningsskaden i gulvet er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Det er alene nævnt, at der er defekte fuger i brusenichen i badeværelset, samt at der er fine revner i hjørnefuger mellem vægge i badeværelset. Desuden står der, at der er 'revner i sokkel mellem tilbygning og oprindeligt hus'. Det er korrekt, men det er ikke ud for bryggers eller badeværelse. Desuden står der, at 'Sokkelpuds og sokkelfremspring er i områder med svindrevner på alle sider', men der står også 'Note: Revnerne går ikke videre op i facaden og vurderes uden betydning for bygningens stabilitet, men kan på sigt medføre løs sokkelpuds'
- Sætningsskaden vurderes ikke at være stationær, idet en revne i fliserne på bryggersgulvet er blevet længere og en revne over en dør har udvidet sig.
- Sætningsskaden nedsætter både værdien og brugbarheden nævneværdigt. Der er tale om vådrum, hvor det er vigtigt, at konstruktionen er tæt med mellem væg og gulv. Det ville også ved salg betyde, at sælger skulle gøre opmærksom på defekten og dermed måtte tåle, at der blev taget højde for det ved fastsættelse af salgsprisen, hvilket bekræftes af de indhentede tilbud på reparation.
- Det er vores opfattelse, at Husejernes Forsikring har givet tilsagn om dækning ved at deres bygningstaksator ved besigtigelsen, uden forbehold for selskabets dækning, bad [klageren] hjemtage tilbud på udbedring af skaden. Ifølge tilbuddene/overslagene vil det koste 100.387 kr. at udbedre skaderne.

Jeg medsender:

- Tilstandsrapporten
- Fotos af skaderne. Det skal til fotografierne bemærkes, at der ved bryggersdøren er en flises niveauforskel på de fliser, der hviler på fundamentet og de tilstødende gulvfliser. Det er ikke tilsigtet, men et resultat af, at gulvet er sunket.
- Tegning over huset, hvor [klageren] har markeret skadernes placering, samt hvor der er en revne i soklen mellem den ældre og den nyere del af huset.

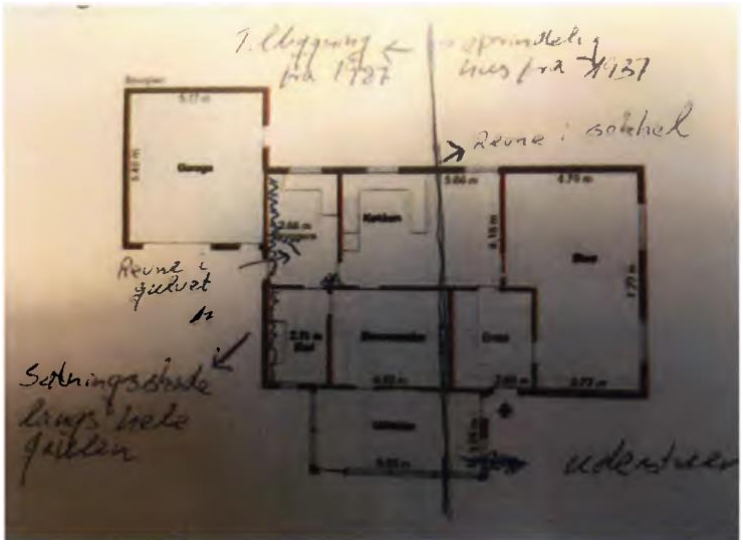
Vi har bedt en uvildig bygningskonsulent foretage en besigtigelse af skaderne og vurdere om de er stationære og om de forringer værdien og brugbarheden nævneværdigt"

På klagerens foranledning blev bygningen besigtiget af en bygningsingeniør, der i brev af 12/1 [2016] bl.a. har anført:

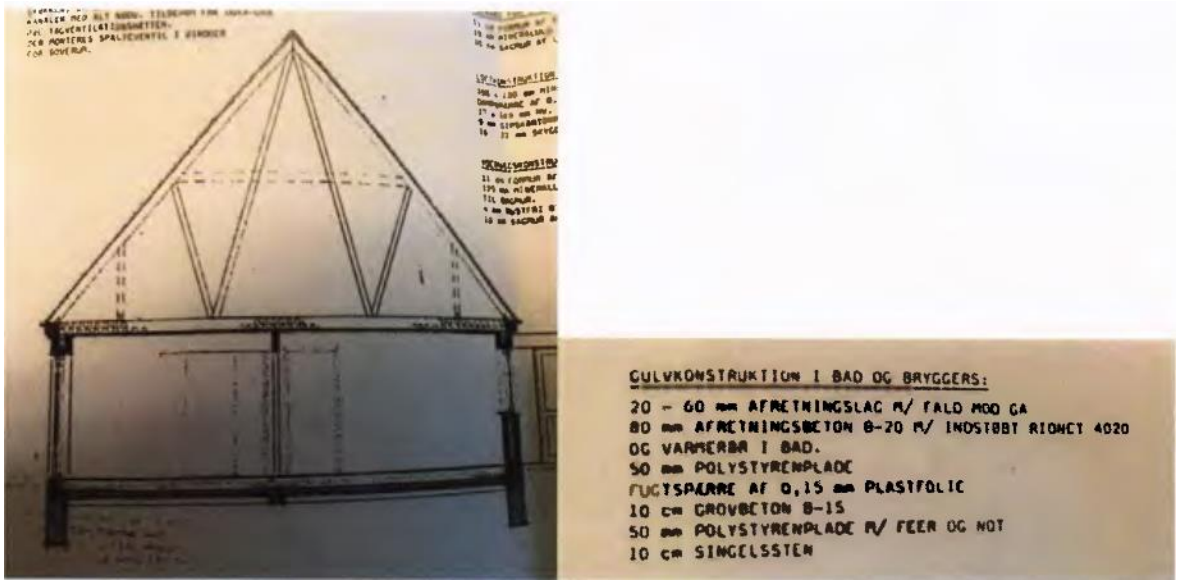
"Ved besøg den 07.01.2016 blev der besigtiget gulv i bryggers og bad på ovenstående adresse. Formålet med besøget var at give en vurdering af hvor omfattende skaden i gulvet er og hvad den har af betydning for huset.
Derudover skal skadens omfang sammenholdes med tilsynsrapport udarbejdet 07.11.2014.

Billedet nedenfor viser en skitse af plantegning hvor der er angivet skadens placering.

4. 88309



Tilbygningen er fra 1987. Myndighedstegninger er fundet fra kommunens byggesagsarkiv hvor gulvkonstruktionens opbygning og beskrivelse er angivet. Nedenstående billede viser udsnit fra snittegning igennem tilbygningen.



Gulvkonstruktionen er opbygget i flere lag af isolering og beton. Den langsgående skillevæg står direkte ovenpå laget med afretningsbeton som ligger ovenpå 50 mm isoleringslag. Der er ikke forbindelse mellem fundament og den langsgående skillevæg.
Det er ikke muligt at fremskaffe statisk dokumentation for tilbygningen, men hvis den langsgående skillevæg er bærende kan det konstateres at der kan være et problem med bæreevnen af afretningsbetonen.



Billede ved siden af viser netop den langsgående skillevæg med en stor revne i toppen som jeg vil kategorisere som brud, ikke alene revne. Denne kan være forårsaget af sætning i gulvet.
Revnen er beskrevet i tilstandsrapporten og følger af den er beskrevet som risiko for løs vægpuds.
Jeg opfatter revnen som brud på væg og følger af den kan blive værre såsom en nedstyrtet væg.

De følgende 2 billeder er taget på badeværelset og viser samlingen mellem gulv og ydervæg.





Det er tydeligt at se at gulvet har sat sig. Der hvor fugen har siddet bedst fast på væggen har den sluppet ved gulvet. Der hvor fugen har siddet bedst fast på gulvet har den sluppet væggen og rykket med gulvet.

De følgende billeder viser samlingen mellem gulv og væg i bryggerset samt revne i gulvet.



Her ses det at gulvet i bryggerset har sat sig op til 20 mm. Det tyder på at sokkel og væg ikke har rykket sig idet at fodlisten stadig er fastgjort til væg som altid. Der er en revne mellem gulv og væg der indikerer at der ikke er forbindelse imellem og at gulvet har sat sig.
Derudover er der en revne på gulvet som ifølge ejer er blevet længere med tiden.

Ud fra billeder og min gennemgang af huset kan jeg konstatere at gulvet har sat sig i forhold til væggen. Ser man på de gamle tegninger så er der flere lag i gulvkonstruktionen hvor sætningen kan være sket. Der kan ske en sætning i den bærende jord og singlessten hvis de ikke er stampet ordentligt. Der er ikke defineret trykfastheden af isoleringen så risikoen kan også ligge i de to isoleringslag.

Skaden er ikke nævnt nogen steder i tilstandsrapporten. Denne skade er enten overset ved gennemgangen eller kommet efterfølgende.

Der kan ikke vurderes om skaden er stationær da vi ikke kender bæreevnen af lagene i gulvet. Det kan dog vurderes at skaden er meget alvorlig og burde udbedres. Den nedsætter helt klart husets værdi i forhold til hvis skaden ikke eksisterede."

I brev af 13/1 2016 til selskabet fra klagerens rådgiver hedder det:

> "Som det fremgår af rapporten, er der betydelig og omkostningskrævende sætningsskade i bygningen. Skader, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Herunder også et brud på en væg, der er så alvorligt, at der er risiko for at væggen styrter ned. Er denne væg bærende, kan en sammenstyrtning medføre yderligere betydelig skade. Denne er blot i rapporten nævnt som en revne med risiko for løst vægpuds og vurderet til en K1. Denne skade er derfor en del af sætningsskaden på gulvet og skal derfor indgå i vores krav om erstatning.
>
> På denne baggrund skal jeg igen opfordre jer til at revurdere jeres afslag på forsikringsdækning og anerkende, at der er skader, der både er i risiko for at udvikle sig og som væsentligt nedsætter bygningens værdi og derfor er erstatningsberettigede på den tegnede ejerskifteforsikring."

Hertil har selskabet i brev af 29/2 2016 til nævnet bemærket:

> "På rapportens side 2 er en snittegning af tilbygningen. Af denne tegning fremgår det tydeligt, at den langsgående skillevæg ikke er bærende, idet der ikke er noget fundament under denne. Den anførte risiko for nedstyrtning af væggen vurderes derfor ikke at være til stede.
>
> Herudover har Husejernes Forsikring hele tiden ment, at sætningen er sket i årene umiddelbart efter husets opførelse og at der derfor ikke pt. er nogen risiko for skade. Den fremsendte rapport konkluderer, at det ikke kan vurderes om skaden er stationær eller aktiv. Rapporten har derfor ikke ændret vores holdning til sætningen.
>
> Vi mener derfor stadig ikke, at der er tale om en sætning som opfylder skadesbegrebet. Vi fastholder derfor at vores afvisning af at yde erstatning er korrekt."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens rådgiver ved mail af 14/3 2016 fremsendt klagerens ingeniørs mail af 14/3 2016, hvoraf fremgår:

> "Den snittegning der er afbildet i rapporten og henvist til viser da på ingen måde at den langsgående skillevæg ikke er bærende. Argumentet er at der ikke er et fundament under. Kigger man nærmere så er der altså et stribefundament under. Da det er fundament inde i bygningen skal fundamentet ikke i frostfri dybde som ydervægsfundamenter. Hvis den pågældende person der har kommenteret på rapporten mener at et indvendigt fundament skal ned i for eksampel 90 cm dybde, tager personen fejl. Et indvendigt fundament skal beregnes ud fra de laster det bliver påvirket af. Man kan godt opbygge et fundament med et indskudt lag trykfast isolering. Denne isolering skal selvfølgelig kunne holde til belastninger det bliver påvirket af. Da beregningen for fundamentet ikke findes samtidig med at forudsætningerne for det statiske system ikke er kendte, kan man ikke konkluderes at det 'fremgår tydeligt' at fundamentet ikke er bærende.
>
> Kommentaren omkring risikoen for nedstyrtning af væggen viser mig at konstruktionsopbygningen ikke er forstået. Hvis man har brugt isolering under væggen som ikke kan holde til væggens belastning er det i princippet ligegyldigt om væggen er bærende eller ej. Bliver isoleringen trykket sammen af væggens belastning, vil væggen revne og der vil være risiko for nedstyrtning.

Jeg vil stadig påstå at det bærende lag af sand ikke er trykket ordentligt sammen og efter anvisninger, eller at gulvisoleringen ikke kan holde til de belastninger det bliver udsat for. Dermed sænkning af gulvet og samtidig revner i gulvet."

I mail af 2/5 2016 til nævnet fra selskabet hedder det:

"Vores taksator har indhentet diverse tegninger og beregninger hos kommunen, et par af disse tegninger er vedhæftet. Der findes yderligere materiale på kommunens hjemmeside. Taksator … skriver følgende, som kommentar til ingeniør-notatet:

Sætninger
Den oprindelige del af huset er opført i 1937 og tilbygningen er opført i 1987.
Det er min klare overbevisning, at de konstaterede revner/sætninger er af ældre dato, hvilket blandt andet bekræftes af de benyttede byggematerialer.
Se venligst de mørkerøde klinker, som er benyttet.
Den typiske årsag til sætninger af denne karakter, er ofte sætninger på selve den stabilgrus, som danner grundlag for hele gulvkonstruktionen og den udlagte isolering samt betonafretningslag.
Årsagen kan typisk være en entreprenør som ikke har vibreret afretningsgrus i tilstrækkelig grad, hvilket afstedkommer mindre sætninger på gulvkonstruktionen.
Da gulvkonstruktionen på tilbygningen er bygget/udført i 1987 og derfor er ca. 29 år gammel, vil yderligere sætninger derfor ikke forekomme.
Typisk vil disse sætninger udvikle sig inden for de første 5 år efter opførelsen og det er min klare vurdering, at disse nu er i ro.

Tegninger/dokumentation
I henhold til snittegning på side 2 i bygningsrapport fra … af 12. januar 2016, kan konstateres en 'sort klods' under den indvendige skillevæg og under isoleringen, uden kontakt til gulvkonstruktionen af beton.
Denne 'klods' kan man se, på de nu rekvirerede tegninger fra kommunen, hvor det tydeligt fremgår at der er tale om et punktfundament.
Ligeledes kan man se, at spær ikke ender over denne indvendige skillevæg og derved ikke afleverer sin vægt/kræfter oven på den indvendige skillevæg.
Dette betyder at et fundament ikke nødvendigvis er nødvendigt under den indvendige skillevæg.
Jeg kan ikke se nogen steder, hvad den indvendige skillevæg er opført af, men det eneste jeg kan udlede af de tegninger som jeg selv har hentet på kommunens hjemmeside, er at der ses et punktfundament til en stålsøjle med en bærende stålbjælke over.
Blandt de nu hentede tegninger fra kommunens hjemmeside i byggesags arkivet, er også statiske beregninger samt flere tegninger der bekræfter, at den indvendige væg ikke er projekteret bærende.
Jeg vil derfor foreslå, at den rådgivende ingeniør … fremskaffer disse tegninger og beregninger, før han kommenterer yderligere på bygningens statiske system."

Klagerens rådgiver har ved mail af 12/5 2016 fremsendt klagerens ingeniørs kommentarer, hvoraf fremgår:

"**Bemærkninger til 'Sætninger'**
Hvis de konstaterede revner er af ældre dato burde de i allerhøjeste grad fremgå af tilstandsrapporten. Det gør de ikke.

Der er selvfølgelig revner i alt byggeri men størrelsen på disse revner og sætninger er ikke acceptabel selvom de skulle være af ældre dato.
De typiske årsager til sætninger er fint beskrevet men igen, det er ikke acceptabelt at sætninger af gulvet er så store, vi snakker om 20-30 mm. En anden grund til sætninger kunne være at gulvet er undermineret ved for eksempel et utæt afløbsrør. Byggetegningerne viser tydeligt at der er et afløbsrør hele vejen på tværs af huset under bad og bryggers.

Som tidligere skrevet er der udført en tilstandsrapport af huset hvor hverken revner i gulvet eller sætninger af gulvet er beskrevet. Enhver byggefaglig person vil se disse ved et tilsyn.

På baggrund af ovenstående kan det slet ikke konkluderes at der ikke vil forekomme yderligere sætninger af gulvet. Så en vurdering af, at sætningerne er i ro, vil jeg vurdere er forkert.

Bemærkninger til 'Tegninger/dokumentation'
På opfordring af [selskabets taksator] har jeg hentet tegninger og beregninger af huset. Jeg har til denne mail vedhæftet ingeniørplanen for stålbjælker og stålsøjler samt fundaments- og kloakplanen for tilbygningen.
Det punktfundament som [selskabets taksator] henviser til, er et punktfundament på 50x50 cm som tydeligvis er placeret i den eksisterende del af huset fra 1937. Dette fundament bærer et Ø65 stålsøjle som bærer den bærende bjælke der er lagt i etagedækket over opholdsstuen. Dette er selvfølgelig gjort da hanebåndsspær på ca. 8 m ikke kan være fritbærende som etageadskillelse. Men alt dette ligger i den oprindelige del af huset som ikke har noget at gøre med omtalte revner eller sætninger ved tilbygningen.
Den der har kigget på tegninger har højest sandsynligt taget fejl af placeringen af stålbjælker og søjler.

På den vedhæftede fundaments- og kloakplan ses det med alt tydelighed at der er støbt fundament under skillevæggen i tilbygningen.

Da hanebåndsspær ikke kan være fritbærende i etageadskillelsen over et spænd på 8 meter og at der ikke findes bærende stålkonstruktioner i tilbygningen, samtidigt med at der er støbt stribefundament under skillevæggen, kan det konkluderes at skillevæggen er bærende for lodret last.
Når vi nu er igang med at kommentere på bygningens statiske system vil jeg knytte en kommentar til de statiske beregninger der ligger ved kommunen. Det er rigtig nok at der ligger beregninger for enkelte bygningsdele som par stålbjælker og en stålsøjle i den oprindelige del af huset, men de statiske beregninger består af meget mere. Der er ikke beregnet og eftervist stabilitet af tilbygningen. Selvom den føromtalte skillevæg er bærende for den lodrette last er den også stabiliserende for gavlvæggen. Der er ikke beregnet væltning eller glidning af skillevæggen som også kan have indflydelse på revner."

Heroverfor er selskabet i mail af 27/5 2016 til nævnet fremkommet med yderligere bemærkninger.

I mail af 7/6 2016 har klagerens rådgiver bl.a. anført:

"Vi fastholder, at:

- de kraftige sætningsskader ikke fremgår af tilstandsrapporten og at de ligger langt ud over, hvad der kan accepteres og anses som normalt. Sætningsskaden nedsætter værdien og brugbarheden af huset væsentlig.
- Der er en nærliggende risiko for yderligere skade i form af nedstyrtning af en væg, således som det er påvist af [klagerens ingeniør] i dennes tilsynsrapport hvorfor der er tale om en dækningsberettiget skade.

Desuden har Husejernes Forsikrings bygningstaksator reelt givet tilsagn om dækning ved uden forbehold for forsikringsselskabets accept, at bede [klageren] om at hjemtage tilbud på reparationen."

Efterfølgende er selskabet fremkommet med yderligere kommentarer i mail af 1/7 2016 samt brev af 3/8 2016, hvoraf bl.a. fremgår:

"'Klager har tegnet 10-årig udvidet ejerskifteforsikring (bilag A) for ejendommen … pr. 27. februar 2015 med en selvrisiko på kr. 10.000 pr. skade.

Klagen vedrører, hvorvidt selskabet er erstatningspligtigt i forhold til en sætningsskade, jf. betingelsernes pkt. 3.1 (bilag B).

Selskabet har afvist dækning med begrundelsen, at der er tale om en ikke-aktiv sætningsskade, som ikke udgør en nærliggende risiko for skade, jf. vores skadesbrev af d. 13-5-2015 (bilag D).

Klagers ingeniør har lavet en rapport, hvor konklusionen er, at det ikke kan vurderes, om sætningen er stationær eller ej. Ingeniøren mener forholdet bør udbedres, men dette ændrer ikke ved at revnerne, som desuden fremgår af tilstandsrapporten (bilag C), vurderes at være forventelige svindrevner uden betydning for bygningens stabilitet. Skadesbegrebet er således ikke opfyldt, hvorfor selskabet fastholder sin afgørelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækkes**

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, deformering, 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

Forsikringen dækker ikke:

- Forhold, der er nævnt i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

- Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, 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 policen fremgår bl.a.:

"**Udvidet dækning i 10 år**

Selvrisiko pr. skade	kr.	10.000
Samlet selvrisiko for hele perioden	kr.	30.000"

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Klagerens rådgiver har i sin mail af 14/12 2015 anført, at selskabet skal dække udgifterne til udbedringen af den anmeldte sætningsskade. Om denne sætningsskade har ingeniøren bl.a. anført, at der er et brud på den langsgående skillevæg, der ifølge bygningstegningerne er sat på terrændækket, der øverst består af afretningsbeton og derunder bl.a. isolering. Derudover er det anført, at der ifølge bygningstegningerne er tale om en bærende væg for de lodrette laster for spæret, der er 8 meter langt, at væggen er stabiliserende for gavlendevæggen, og at der er risiko for, at væggen styrter ned. Om gulvene mod galvendevæggen er det beskrevet, at der i baderummet er tegn på, at gulvet har sat sig. For så vidt angår bryggersgulvet, er det beskrevet, at gulvet har sat sig op til 20 mm, og at der er en revne i gulvbelægningen, der ifølge klageren er blevet længere med tiden. Om de mulige årsager til sætningerne er der henvist til lagene i gulvkonstruktionen, "den bærende jord og singlessten", eller et utæt afløbsrør. Klagerens rådgiver har desuden i sin mail af 14/12 2015 anført, at selskabets taksator ved at bede klageren om at indhente et tilbud på udbedringen af forholdene, har givet et tilsagn om dækning.

Selskabet har heroverfor anført, at den langsgående væg ikke er bærende, da der ikke er fundament under denne. Selskabets taksator har anført, at det er hans overbevisning at "sætningerne" er af ældre dato, og at den typiske årsag til denne slags revner er sætninger i stabilgruset. Da bygningen er over 29 år gammel, vil der ikke forekomme yderligere sætninger, har taksatoren vurderet. For så vidt angår skillevæggen, har taksatoren anført: "at et fundament ikke nødvendigvis er nødvendigt under den indvendige skillevæg", idet "spær ikke ender over denne … og derved ikke afleverer sin vægt/kræfter oven på den indvendige skillevæg".

I tilstandsrapporten er det med karakteren K3 anført, at der er defekte fuger i vådzonen i brusenichen, og med karakteren K1 er det anført, at der er revner i hjørnefuger mellem vægge i badeværelse. Hvad angår den indvendige væg i alrum, er det med karakteren K1 angivet, at der er revner.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets taksator har givet et bindende tilsagn om dækning for de anmeldte forhold i forbindelse med, at klageren skulle indhente et tilbud på udbedringen af forholdene. Nævnet kan herefter ikke på dette grundlag pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Spørgsmålet er herefter, om der er tale om en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der er tale om dækningsberettigende forhold.

Som sagen foreligger oplyst finder nævnet, at de konstaterede revner ved gulvene i bryggerset og i baderummet ved gavlendevæggen og den af klagerens ingeniør beskrevne revne i indervæggen udgør dækningsberettigende forhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne om revnens længde, og at den befinder sig i henholdsvis et bryggers og et baderum.

Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at disse forhold er undtaget dækning som følge af undtagelsesbestemmelsen om forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet skal derfor genoptage sagsbehandlingen af disse forhold. Nævnet har ikke det fornødne grundlag for at tage stilling til omfanget af udbedringsarbejdet og dermed erstatningsopgørelsen i sin helhed.

For så vidt angår revnen i gulvfladen i bryggerset samt hældningen af gulvene i bryggerset og baderummet, finder nævnet på det foreliggende grundlag, at det ikke er bevist, at der er tale om skader eller en nærliggende risiko for skade. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning herfor.

Herudover finder nævnet, at det ikke er bevist, at der er forhold ved funderingen af gulvene og/eller indervæggen, der udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der kun kan være tale om at pålægge selskabet at dække udgifterne til en efterfundering, hvis der er risiko for betydelige restsætninger. Når der henses til bygningens alder, finder nævnet på grundlag af de i sagen foreliggende oplysninger, at denne risiko ikke forekommer nærliggende.

Nævnet bemærker, at policen for forsikringen der trådte i kraft den 15/2 2015, indeholder et vilkår om en selvrisiko på 10.000 kr., ligesom selskabet i sit brev af 3/8 2016 til nævnet har anført, at der gælder en selvrisiko på 10.000 kr. pr. skade. Nævnet lægger til grund, at selskabet gør dette vilkår gældende for forhold, der er omfattet af forsikringens basisdækning.

Nævnet finder, at dette vilkår er i strid med § 1, stk. 2, nr. 2, i bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., hvoraf det fremgår, at vilkår om selvrisiko ikke må overstige 5.000 kr. for det enkelte dækningsberettigende forhold. Nævnet finder herefter, at policens vilkår må tilsidesættes delvist, således at selskabet alene er berettiget til at opkræve en selvrisiko på 5.000 kr. ved et dækningsberettigende forhold.

14. 88309

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 revnerne ved gulvene i bryggerset og i baderummet ved gavlendevæggen samt den af klagerens ingeniør beskrevne revne i indervæggen udgør dækningsberettigende forhold. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen for disse forhold. Selskabet skal desuden anerkende, at det kun er berettiget til at opkræve 5.000 kr. i selvrisiko pr. skade.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels