Ankenævnet for Forsikring

Den 1. februar 2017 blev i sag nr. 89759:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs). Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for et anmeldt forhold ved gulvkonstruktionen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er opført i 1963. Forsikringen trådte i kraft den 15/7 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 15/5 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	A

A:
Skunkrum er ikke besigtiget på grund af manglende skunklemme.
Gulve under fast udlagt belægning i køkken og værelse mod nordvest i stueetagen er ikke besigtiget.
Gulve under væg til væg-tæpper i entre, stue og værelse mod vest og sydvest i stueetagen samt trapperum og værelser på 1. sal er ikke besigtiget.

I klage af 19/8 2016 har klageren bl.a. anført:

> "Vi har under ombygning af Køkkenalrum konstateret, at terrændækket i huset er revnet over hele fladen, med niveauforskel på op mod 3-4 cm. Enkelte steder giver gulvet efter når dette betrædes. Ved ombygning er der foretaget et punkt fundament i forbindelse med en bærende søjle, og der er under udgravning til denne konstateret forhold i fundamentet,

som ikke anses for værende korrekt udført. 'Skaden' blev anmeldt til Husejerne Forsikring, som har givet et afslag. Derefter har skadesanmelder klaget til forsikringsselskabet, som har fastholdt afslaget. Der er indhentet udtalelser fra ingeniører, både af anmelder samt forsikringsselskab.
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At skaden anses for dækningsberettiget."

Selskabet har i brev af 14/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har tegnet en 5-årig standard ejerskifteforsikring for ejendomme …

Klagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt revnen i terrændækket i ejendommen udgør en dækningsberettiget skade.

Den 10. september 2015 anmelder Klager skaden. … Klager anfører, at skaden er opdaget i forbindelse med renovering af ejendommens køkken og stue med henblik på etablering af køkkenalrum. Klager anfører endvidere, at Klagers murermester har konstateret, at støbningen af fundamentet ikke er udført korrekt.

Den 22. september 2015 besigtiger Selskabets taksator forholdet. Taksator kan ved sin besigtigelse konstatere, at betongulvet i køkkenet og stuen fremstod uden overgulv, delvist uden tapet, med ilagt IPE-bjælke i etageadskillelsen, ændrede døråbninger, fjernede køkkenvægge, udgravning til bærende lodret søjle og med soldater stående som bærende elementer. Ved taksators besigtigelse af revnen som gik fra det tidligere køkkenareal over i stuearealet, kunne taksator konstatere, at revnen ikke havde videre forløb op i murværk. Taksator kunne konstateret minimal eftergivenhed på mindre end 3 mm ved trykpåvirkning af 2 specifikke punkter i området, hvor revnen havde en Y-deling. Der kunne af taksator konstateres flere delinger, og der blev besigtiget flere mindre revner i arealet.

Det er oplyst, at gulvet har været beklædt med på-limet linoleum samt et kraftigt gulvtæppe af ældre dato.

Betongulvet er udført uden dilatiationsfuge og som en flade på 7,3x7,0 meter efter nedlæggelsen af den gamle opdeling mellem køkken og stue.

Den 5. oktober 2015 fremsendes skadesbrev til Klager med afslag på dækning af skaden i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. …

I ultimo oktober 2015 efter Klagers indsigelse mod selskabets afgørelse rekvirer Selskabet rådgivende ingeniører … til at besigtige gulvet i ejendommen. Den rådgivende ingeniørs rapport vedlægges … På baggrund af denne rapport fastholder Selskabet sin afvisning.

Afslag på dækning af skaden er sket med baggrund i, at gulvet er opbygget på en sådan måde, som må betragtes som helt normal byggeskik på tidspunktet for opførelsen af ejendommen. Selskabet bestrider således Klagers muremesters udtalelse om, at gulvet skulle være forkert opbygget, idet gulvet må anses at være opbygget på en måde, som kan anses for forventelig i bygninger af samme art og fra samme periode. Således er der efter Selskabets opfattelse ikke påvist en skade på ejendommen, der er anderledes, end hvad man kan forvente af tilsvarende bygninger på samme alder, og på denne baggrund fastholder Selskabet sin afvisning af dækning af skaden. Selskabet bemærker samtidig, at

beton har en meget stor trykstyrke men næsten ingen trækstyrke, hvorfor en armering af gulvet alene ville have afhjulpet en reel sætningsskade, da betonen herved trækkes og/eller vrides.

At der er tale om en opbygning af gulvet, der er forventelig under betragtning af bygningens type og alder fremgår da også af den hustypebeskrivelse, som er en del af den udarbejdede tilstandsrapport for ejendommen … Af hustypebeskrivelsens side 2 fremgår:

'Alternativt er typehuset opført på fundament af beton eller bloksten til frostfri dybde uden isolering, og på en støbt betonplade ligger et trægulv på strøer (lægter under gulvet, som gulvbrædder er sømmet fast på). Der kan være udlagt 10-50 mm mineraluld mellem strøer, eller fliser kan være udlagt direkte på betonpladen'.

Herudover er der i hustypebeskrivelsens side 3 bemærket at:

'Bemærk at en ændring af husets ydre (f.eks. supplerende isolering af vægge, gulv, tag etc.) skal være udført korrekt efter gældende konstruktionsprincipper for at undgå fugtproblemer. Typehuse fra denne periode er ikke velisolerede i forhold til nutidens isoleringskrav'.

Klager har derfor været orienteret om fundament- og isoleringsforhold i den type ejendom, som Klager erhvervede.

Under henvisning til ingeniørrapporten … bemærkes det, at det er den rådgivende ingeniørs opfattelse at Klager ved ombygning:

'bør kunne forvente at isolering m.v. ikke vil opfylde dagens krav. Forventningen burde da være, at gulvet, som sådan, nok skulle have været hugget op og isoleret' …

Den rådgivende ingeniør er derudover af den opfattelse, at:

'revnerne i 'gulvpladen' er næppe opstået alene grundet sætninger i mulden, thi mulden har kun svagt organisk indhold og er relativt fast. Revnerne er og vil opstå i en så tynd 'plade' der ikke er en 'plade', - men kun et lag toppudset leca' …

Det bliver af den rådgivende ingeniør i rapporten således slået fast at:

'ejer [Klager] *burde kunne forvente at finde et gulv af beton med eller uden revner på en svag isolering på et lag sand på fast bund'*…

Selskabet fastholder således sin afvisning med baggrund i ovenstående samt den vedlagte dokumentation."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen samt fotos. Et uddrag gengives i det følgende:

Af klagerens skadeanmeldelse af 10/9 2015 fremgår bl.a.:

"Hvad er beskadiget og i hvilke rum?.....I køkken alrum (tidligere køkken og stue) konstateres betydelige revner og i den forbindelse 'hævninger' i gulvets betonlag (li-

ge under tidligere gulv). Sprækkerne varierer i størrelse og 'højde'. Efter konsultation med murermester … konstateres det, at støbningen af gulvet ikke er korrekt udført.
Hvordan blev skade opdaget?.....Under nedrivning af bærende væg ved etablering af køkkenalrum og i den forbindelse udhugning af fundament til stående søjle."

Af tilbud af 10/9 2015 på en ny gulvkonstruktion fra klagerens murermester fremgår bl.a.:

"Da gulvet overalt er revnet, og næsten gynger, er det min overbevisning at dette er udført helt forkert. Og da jeg lige har udført et punktfundament ifb. med en bærende stålsøjle, viste det sig at være rigtigt.

Gulvet er lagt direkte oven på jord/byggeaffald i store mængder, faktisk i et lag der ligger på 60-65 cm under færdigt gulv højde. Støbningen er meget svag og udført i 3 etaper, med en svag cementmørtel nederst, svag legabeton i midten, og 10-15 mm afretning med meget cement i, alle uden armering. Gulvet har mellem 15-35 mm højderygge, og er utrolig skævt, og ikke til at lægge gulvbelægning på."

Af notat af 20/10 2015 udarbejdet af klagerens rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"**Vedr.: Revner i stuegulv**

Baggrund:
I ovennævnte hus har ejer konstateret nogle revner i stuegulv i forbindelse med at der er etableret et nyt søjlefundament og gulvbelægning bestående af tæppe og linoleumsfliser er fjernet.
Jeg er af husets ejer blevet bedt om at vurdere revnerne.

Besigtigelser:
…
Den 19.10.2015 besigtigede jeg gulvet igen og kunne her besigtige gulvopbygning og revner i gulvet.

Revner i gulvet:
Der er revner jævnt fordelt i hele gulvet, ved nogen af revnerne bl.a. i det tidligere køkken kan der konstateres tydelige niveauforskelle omkring revnerne.

Gulvopbygning:
Gulv er opbygget med ca. 2cm afretningslag af mørtel eller spartel øverst. Herunder er et lag lecabeton med en tykkelse på ca. 4cm udlagt på en tynd plastmembran på et lag uarmeret beton med en tykkelse på 5-7cm.
Under gulveopbygning findes et lag sand på ca. 35cm og i bunden heraf findes et blandet lag med teglbrokker, eternit m.v.
Jordlaget under grus/brokker vurderes at være muldholdigt og sætningsgivende fyldjord.

Vurdering af revnerne:
Det vurderes at revnerne i gulvet skyldes sætninger i jorden under gulvet kombineret med at terrændækket er tyndt og uarmeret.
Det vurderes at revnerne fortsat vil udvikle sig, fordi gulvet er udlagt på ikke bæredygtig bund.

Supplerende undersøgelser:
Det anbefales, at der af et geoteknisk firma udføres en geoteknisk undersøgelser af jordbundsforholdende under gulvet for at sikre at forudsætninger for valg af udbedringsmetode er i overensstemmelse med de faktiske jordbundsforhold, herunder at det bestemmes hvor fast bund under gulvene befinder sig.

Det anbefales endvidere at det undersøges om der er tilsvarende revner i den øvrige del af huset.

Udbedring:
Med forbehold for de aktuelle jordbundsforhold foreslås følgende udbedring:

- Eksisterende gulv med afretningslag, lecabeton og beton ophugges og fjernes.
- Eksisterende sandlag udgraves og lægges evt. i depot for senere genindbygning
- Byggeaffald med teglbrokker, eternitplader m.v. frasorteres og bortskaffes.
- Jordlag bortgraves og fjernes ned til bæredygtig bund.
- Der indbygges komprimeret sandpude til underside af gulvisolering
- Der indbygges gulvisolering/kappilarbrydende lag i henhold til gældende regler og anvisninger.
- Der støbes et nyt 10cm armeret terrændæk og udføres samtidig radonsikring mellem dæk og fundamenter."

Af rapport fra oktober 2015 udarbejdet af selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Ejendommen er en to etagers almindelig villa med sadeltag over husets 1 sal.
En større stue i terræn ca. 7 x 7 m2 er under ombygning efter at huset for kort tid siden er overtaget af nuværende ejer.

Byggeriets historik:
Ejer overtager stuen som et terrændæk 'Linoleum på beton'. Ved overtagelsen er der en væg mellem planens punkt 1 og 2. Denne bærende væg er fjernet.

Ejer har, via murer, ladet søjlen **3** nedgrave i gulvet, idet er tilstøbt en nu bærende H-søjle med ny bærende bjælke HEB fra **3** til leje ved **1**. Der er tale om forholdsvist let belastning, dog med et wc med betongulv tæt ved 1 på 1 sal.

Gulvets opbygning:
Idet henvises til vedlagte skitse ses følgende:

Øverst:
- Fjernet linoleums belægning
- 20 mm pudset / glittet / spartlet betonflade på
- 40 mm 'Lecabeton', det vil sige leca med cementindhold
- 90 mm egentligt beton
- 270 mm sandfyld, fast enskornet sand gulligt, heraf dybest ca. 80 mm byggebrokkeaffald.
- (500? mm) muldjord, tørt. Ikke fastlagt endelig tykkelse ud over jordspyd med
- Ler dybere fugtigt.

Der ses flere revner i gulvets 20 mm glittede toplag.

Revnen ved **1** - **2** hænger givetvis sammen med lasten fra væggen **1** - **2**, - der muligvis ikke var funderet neden under eks. gulv (?),

Revnen i de to hjørner, **5** og **6**, er givetvis af ældre dato. De øvrige revner er sandsynligvis også af ældre dato, men kan stedvist være opstået / øget som følge af ombygningens last fra 'soldater' på gulvpladen.

Der er ikke observeret nogen armering i gulvet.
Det på planen viste 'hul' er kun udført fordi ejer blev nervøs for om hans nye søjle 3 var funderet på fast, bæredygtig bund.

Vor vurdering af gulvet:

Gulvet er bygget, os oplyst, ca. 1965 og opfylder mere selvfølgeligt, ikke kravene i 2015 til hverken styrke eller isolans.
For så vidt at linoleumsgulvbelægningen ikke var fjernet, da havde de fundne forhold blot været et dårligt isoleret 60-er hus.
Når den nuværende ejer nu vælger at ombygge sit hus, da bør han kunne forvente at isolering m.v. ikke vil opfylde dagens krav. Forventningen burde da være, at gulvet, som sådan, nok skulle have været hugget op og isoleret.
Som sådan, og hertil, - er det, for os at se, kun en fordel for ejer at gulvet er så tyndt og dermed nemt at borthugge.
Noget andet er at det fundne dybereliggende muldlag næppe burde have været efterladt ved gulvets primære opbygning.
Revnerne i 'gulvpladen' er næppe opstået alene grundet sætninger i mulden, thi mulden har kun svagt organisk indhold og er relativt fast. Revnerne er og vil opstå i en så tynd "plade" der ikke er en "plade", - men kun et lag toppudset leca.

En nærmere geoteknisk vurdering kan ikke udelukkes at kunne legimitere, at det aktuelle muldlag næppe skader et 1960' gulv. Rent byggelovsmæssigst, mener vi, at man også i 1965 skulle rømme al sort muld - også under ikke egentligt bærende gulve.
Som sådan kunne ejeren, efter vor mening, næppe forvente at skulle udgrave hele muldlaget.

Det forsikringsmæssige aspekt:

Det er, for os at se, vigtigt at fastslå:

- Hvad kunne ejeren forvente at finde under et linoleums belagt gulv fra 1965.

Vort svar er, at ejer burde kunne forvente at finde et gulv af beton med eller uden revner på en svag isolering på et lag sand på fast bund. Ejers risiko er at gulvet da kan være mere eller mindre anvendeligt i en ombygning.
Denne risiko er, efter vor mening, ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Det efterladte muldlag virker umiddelbart fast og med ringe organisk indhold, således at muldlaget næppe har givet nogen mærkbare sætninger …"

Af selskabets mail af 26/10 2015 til klageren fremgår bl.a.:

"Sådan som forholdene ligger i dag vælger Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S at fastholde afvisningen idet der ikke ses at opbygningen af gulvet oven på muldjord er

årsag til gulvets revner. Disse revner er endvidere ikke usædvanlige for ejendomme af tilsvarende alder og byggeskik, hvorfor afvisningen fastholdes. Det bedes noteret at ejerskifteforsikringen er tegnet som en basis-dækning, hvorfor der IKKE ydes dækning for ulovlige bygningsindretninger. Muldjorden under gulvkonstruktionen er set ud fra vor synspunkt ikke et forhold der vedrører ejerskifteforsikringen idet revnerne som denne muldjord, ifølge din udlægning, skulle have forårsaget ikke ses at afvige fra andre bygninger med samme alder og byggestil. Ejendommen blev købt med tæpper på gulvet i stuen, hvilket vi fortsat ser undergulvet egnet til. Dog udgør området, hvor du har valgt at fjerne væggene til det tidligere køkken et problem idet der helt naturligt vil være overgange i dette område."

Af mail af 27/10 2015 fra selskabets rådgivende ingeniør til selskabet fremgår bl.a.:

"**Allonge** til rapport …

På given supplerende spørgsmål vedr gulvets revner :
'er de observerede revner indenfor normalen af hvad man skal forvente af et gulv fra 1965' skal vi oplyse:

Der er ikke tale om en egentlig beton 'plade', men en på daværende tidspunkt udført 20 - 30 mm tynd top- afpudsning af et udlagt, tyndere lecalag. (Senere blev der i lignende gulve,- typisk udført 20 -30 cm løs leca og derover en egentlig 100 mm tyk armeret betonplade.)
Når bygningsejeren her vælger at tage linoliummet af gulvet, da må han forvente at gulvet både kan være revnet og i øvrigt forventeligt uanvendeligt ift dagens,- bygningsmæssigt tilkomne krav til isolering af et stuegulv. Forså vidt at ejer ville have undladt at udskifte gulvet, da kunne gulvets revner blot have været spartlet og gulvet belagt med anden vinyl eller kork. Denne løsning er dog ulovlig og stærkt frarådelig mht energiforbruget og isolerings og radon-krav af 2015.
I forsikringssammenhæng er revner og anden ubrugelighed derfor at forvente i et gulv fra 1965 og gulvet på [adresse] afviger,- efter vor mening,- ikke fra sædvanlig standard fra 1965."

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den 15/7 2015 ejendommen, som er fra 1963, og anmeldte den 10/9 2015, at han i forbindelse med nedrivning af en bærende væg ved etablering af køkkenalrum og udhugning til en stående søjle konstaterede betydelige revner i gulvets betonlag under linoleumsfliser og tæppe, og at støbningen af gulvkonstruktionen ikke var korrekt udført.

Af notat af 20/10 2015 udarbejdet af klagerens ingeniør fremgår, at der under gulvopbygningen findes et lag sand på ca. 35 cm, i bunden heraf et blandet lag med teglbrokker m.v., og at jordlaget under grus/brokker vurderes at være muldholdigt og sætningsgivende fyldjord. Ingeniøren har vurderet, at revnerne i gulvet skyldes sætninger i jorden under gulvet kombineret med, at terrændækket er tyndt og uarmeret. Det vurderes, at revnerne fortsat vil udvikle sig, fordi gulvet er udlagt på ikke bæredygtig bund.

Af notat fra oktober 2015 udarbejdet af selskabets ingeniør fremgår, at gulvet er bygget ca. 1965 og opfylder mere selvfølgeligt ikke kravene i 2015 til hverken styrke eller isolans. Revnerne er og vil opstå i en så tynd "plade", der ikke er en "plade", men kun et lag toppudset leca. Det efterladte muldlag virker umiddelbart fast og med ringe organisk indhold, således at muldlaget næppe har givet nogen mærkbare sætninger. Det kan dog være ulovligt i 1965 at efterlade muld under et ikke bærende gulv. I allonge af 27/10 2015 til rapporten har ingeniøren anført, at gulvet efter hans mening ikke afviger fra sædvanlig standard fra 1965.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at revnedannelserne er helt almindelige for tilsvarende ejendomme af samme alder. Der ses ikke, at opbygningen af gulvet oven på muldjord er årsag til gulvets revner. Ejerskifteforsikringen er tegnet som en basisdækning, hvorfor der ikke ydes dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Efter en gennemgang af sagen og en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved gulvkonstruktionen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og med betongulve, der skal anvendes til underlag for tæpper, linoleum m.v., eller at gulvets fundering udgør nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at gulvkonstruktionen er udført efter sædvanlig standard på opførelsestidspunktet og opfyldte sit formål som underlag for tæpper, linoleum m.v. Nævnet har endvidere lagt til grund, at bygningen har eksisteret med den nuværende fundering siden 1963, og at revnemønsteret ikke afviger fra, hvad der vil opstå i en uarmeret gulvkonstruktion.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for Skadeforsikring, jf. lov 2016-12-08 nr. 1505 om ændring af lov om garantifond for skadeforsikringsselskaber. Loven giver dækning for visse krav fra danske forsikringstagere i de liechtensteinske forsikringsselskab Gable Insurance AG under konkurs.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings