Ankenævnet for Forsikring

Den 7. marts 2018 blev i sag nr. 90768:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold om ukrudt inde i den forsikrede ejendom.

Klageren anmeldte ved online skadesanmeldelse af 16/10 2016 til selskabet, at "skaden er, at der voksede ukrudt op bag ved et panel i stuen! Ved en indervæg. Så prøvede vi at fjerne panelet, men det gik længere ned. Det har vist sig at stamme fra revner i det betonlag, der er under isoleringen under gulvet".

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at "det anmeldte forhold ikke udgør en skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.", og at "de anmeldte revner i betondækket, er sædvanlige for et hus fra 1967".

Klageren har anført, "at vi er uenige i, at det er forventeligt eller almindeligt, at skulle bekæmpe plantevækst inde i et hus", og at "vi fortsat er af den opfattelse, at forsikringsbetingelserne er opfyldt, jf. punkt 3,1 i betingelserne".

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus i et plan opført i 1967. Klageren overtog ejendommen den 4/10 2016 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 23/3 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Ejendommen:** *Ejerbolig*
Hustype: *Typehus 1960-1976*

...

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	**A**	*Beboelse*	*1967*	*1*	*138*	*0*	*0*	*138*	*0*
2	**B**	*Garage/udhus*	*1967*	*1*	*29*	*0*	*0*	*0*	*0*
3	**C**	*Baghus*	*1982*	*1*	*48*	*0*	*0*	*0*	*0*

...

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	

...

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:

...

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger	K1	Der er gamle tæpperester på trægulv i værelse mod øst.
	K1	Der mangler finish/afslutning af trægulv i køkken ved overgang til stue.
	K1	Der er enkelte hultlydende gulvfliser med mangelfuld vedhæftning i entre.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset, som oprindeligt er opført 1967, fremstår i rimelig stand. Vedligeholdelsen af ejendommen skønnes dog at have været under middel gennem de senere år.
Der ses flere skader på bl.a. vinduer, vinduesfuger og på fuger i murværk mv.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

...

7. Gulvkonstruktion og gulve

Gulv på strøer eller bjælker	*A*
Klinkegulv på beton	*A*

I klageskema af 20/4 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Vi overtog vores hus 4. oktober 2016. Vi kunne med det samme konstatere, at der voksede ukrudt op igennem gulve flere steder i huset. Vi forsøgte at kontakte forsikringen, som ikke ville sige noget uden billeder og skriftlig henvendelse. Vi rykkede mange gange tele-

fonisk, men de svarede til sidst, at der skulle komme en konsulent ud og se skaden. Han kunne først komme i midten af november og der var ingen chancer for at komme ind på afbud eller andet. Vi gjorde gentagne gange opmærksom på, at vi skulle flytte ind i huset den 1. december 2016, hvor vi skulle være ude af vores daværende bolig.

Eftersom vi skulle vente så længe på en konsulent, begyndte vi selv at undersøge hvor ukrudtet kom fra, ved at brække mindre dele af gulvet op. Jo mere vi brækkede op, jo mere kunne vi konstatere, at ukrudtet kom længere og længere nede fra og til sidst helt nede fra betonunderlaget under trægulvet.

Man kan sige hvad man vil, men planter kan ikke vokse uden fugt og lys, og eftersom planterne netop kom op af gulvet, var vi nødt til at finde årsagen til det.

Vi har desuden to små børn der begge har konstateret astmatisk bronkitis, så vi kunne ikke leve med fugt og planter i vores gulve, som potentielt ville udvikle sig til skimmelsvampe eller lignende.

Vi fremlagde disse ting for konsulenten, som erklærede sig enig og ikke kunne huske at have set lignende tilfælde tidligere.

Konsulenten gennemgik huset grundigt, især udefra, for at finde en årsag til planternes fremkommen, men kunne ikke finde nogen årsag. Vi kunne sammen konstatere, at der selvfølgelig er beplantning rundt om huset, såsom græs, ukrudt og enkelte mindre buske og vi aftalte, at vi selvfølgelig med tiden ville fjerne de mindre buske, for at afbøde eventuelle andre planter i huset. Men det ville aldrig ændre på, at der var store, lange revner i det eksisterende beton lag, der ikke var armeret, hvorfor der kunne vokse planter op igennem det.

Efter konsulentens gennemgang, fik vi besked på, at vi kunne udbedre det som vi ville, og så var det konsulentens formodning, at vi højst sandsynlig ville få en procentdel af vores skade godtgjort. Han gjorde os opmærksom på, at det var vores eget valg, at fjerne det eksisterende gulv og underliggende betonlag, men at de jo nok ville betale en procentdel heraf, eftersom det var konstaterbart, at der jo netop voksede planter op gennem gulvet, hvilket selvfølgelig ikke var normalt. Opbrydning af det gamle og støbning af nyt betonlag kostede 270.000 kr.

Efterfølgende i januar (hvor vi havde været nødt til at løse problemet selv eftersom vi skulle flytte ind i huset 1. december med to små børn), fik vi endelig selskabets afgørelse. De skrev, at det var helt normalt med sådan nogle revner i et hus fra 60'erne, og at vi blot kunne have bekæmpet planterne med eksempelvis Round-Up.

Dette var vi naturligvis ikke enige i, og klagede derfor over afgørelsen. Vi har naturligvis gennemgået forsikringsbestemmelserne og er fortsat af den overbevisning, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Desuden er Round-Up kendt for at gøre skader på grundvandet, kan bestemt ikke anbefales til indendørs brug og ville jo netop ikke løse problemet permanent eller sundhedsmæssigt forsvarligt.

Efter vores klage, fik vi svar i januar [marts] 2017, som gik på, at selskabet ikke ville ændre deres afgørelse og vi var velkomne til at klage til ankenævnet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil gerne godtgøres for den unødvendige og uventede udgift vi har haft på udbedring af vores nye bolig. Vi har handlet som vi burde, konstateret skaden, anmeldt den, ventet, været tvunget til selv at handle og udbedre skaden uden at få hjælp til det, som vi netop troede vi havde tegnet en forsikring til. Udover de 270.000 kr. det kostede at brække betonen op og støbe igen, har vi jo også været nødsaget til at lægge et nyt gulv."

Selskabet har i mail af 26/5 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Indledning**
Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 4. oktober 2016. Købsaftalen fremlægges som bilag A. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 23. marts 2016 (bilag B).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år. Police med betingelser fremlægges som bilag C.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 16. oktober 2016, at der voksede ukrudt op gennem gulvet, og at der var revner i betondækket. Skadeanmeldelsen vedlægges som bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 27. oktober 2016. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag E. Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 10. januar 2017 (bilag F), da det anmeldte forhold ikke udgør en skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Dansk Boligforsikring har fastholdt afgørelsen ved e-mail af 3. marts 2017, bilag G.

2. Dansk Boligforsikring A/S 'opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 1967, og konstruktionerne fremstod ved overtagelsen uændrede i forhold til opførelsen. Ejendommen blev handlet uden sælgeroplysninger, da sælger var syg. Det er desuden oplyst, at ejendommen har været udlejet.

I forbindelse med indflytningen konstaterede klager, at der flere steder voksede planter op gennem gulvet langs fodpaneler. Ifølge klager er trægulvet i hele huset derfor blevet taget op, hvorefter der flere steder er konstateret revner i klaplaget.

Dansk Boligforsikring har ved besigtigelsen konstateret revner i betondækket i helt normalt omfang for et terrændæk fra 1967. Terrændækket ses udført i en for opførelsestidspunktet sædvanlig konstruktion. Klaplaget fremstår med ældre svindrevner, som er uden nævneværdig forskydning. Gulvet har været et opstrøet trægulv, hvorfor revner ikke har haft nogen betydning for gulvenes funktion.

Dansk Boligforsikring har ikke besigtiget trægulvene, men har modtaget billeder, der viser, at der har været tale om husets oprindelige parketgulve. Der er ingen oplysninger om skader på de oprindelige trægulve.

Den plantevækst klager har konstateret, er af en spinkel krybende art (formentligt pileurt eller snerle), som har fundet vej op gennem revner i betondækket. Der er ikke tale om, at væksten har ødelagt trægulve eller betondæk, og planterne ville uden problemer kunne have været fjernet. For at udgå at planterne kommer igen, kan man behandle med et ukrudtsmiddel, der trænger ind og dræber planten.

Hverken plantevækst eller revner i betondækket, har haft nogen betydning for bygningens/ gulvenes brugbarhed, og de anmeldte forhold, kan derfor ikke betegnes skader i ejerskifteforsikringens forstand. Det er ikke usædvanligt, at der kan komme planter op gennem et ældre betondæk. Det er dog sjældnere, at planterne får lov at vokse, som det her har været tilfældet. Det skyldes formentligt, at ejeren har været syg, og at huset har været lejet ud.

Ved besigtigelsen fik selskabet forevist en lokal sætning, som klagers entreprenør mistænkte, kunne være forårsaget af et rørbrud. Klager blev i den forbindelse opfordret til at kontakte sin husforsikring. Selskabet har ikke efterfølgende modtaget oplysninger om, hvorvidt der er blevet konstateret brud på kloakledninger. Klager opfordres til oplyse, om dette har været tilfældet.

3. Konklusion
De anmeldte revner i betondækket, er sædvanlige for et hus fra 1967, og forholdene opfylder derfor ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Det er desuden ikke usædvanligt, at der kan komme planter op gennem revner i et gulv. Planterne kan uden problemer fjernes/bekæmpes, og må i forhold til ejerskifteforsikringen beskrives som bagatelagtige.

De anmeldte forhold kan ikke begrunde en fjernelse af gulve m.m. og klagers krav på dækning af et nyt terrændæk/gulv må derfor afvises."

Klageren har i mail af 25/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har påpeget utallige gange, at vi er uenige i, at det er forventeligt eller almindeligt, at skulle bekæmpe plantevækst inde i et hus. Vi er ligeledes uenige i, at det, i fald man finder det, skal behandles med ukrudtsmiddel. Dette især af hensyn til indeklimaet og det faktum at man knap nok må bruge det udendørs, da det jo skader grundvandet fordi det er så giftigt, men også i forhold til ikke at behandle den underliggende årsag i og med, at planter jo ikke kan fremkomme uden luft og fugt. Hvis selskabet i givet fald var af denne mening helt reelt, kunne de jo også have oplyst os om dette ved sagens opståen.

Selskabet var indforstået med, at vi undersøgte hvor væksten kom fra, når blot vi sørgede for at tage billeder inden vi fjernede gulvene (som var nogle virkelig flotte Junckers trægulve). Vi har hele tiden forsøgt at få dialog med selskabet om løsninger og hurtigere besigtigelse osv. Men de var ikke just samarbejdsvillige.

Men det ændrer ikke det faktum, at vi fortsat er af den opfattelse, at forsikringsbetingelserne er opfyldt jf. punkt 3,1 i betingelserne.

Selskabets kommentar omkring en sætning, var i modsatte ende af huset i forhold til revnedannelserne og i den del af huset var der ingen revner i betonlaget eller plantevækst. Det er blevet undersøgt af husforsikringen og har ikke haft årsag i kloakskade eller lignende. Området er afgrænset af bærende vægge i forhold til de rum med revnerne i betonlaget.

Vi håber, at sagen nu er tilstrækkeligt belyst til, at der kan laves en vurdering."

Selskabet har i mail af 25/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Klager oplyser, at der ikke har været konstateret skader, hverken i form af plantevækst, eller revner i betondækket, i de værelser, hvor terrændækket var hugget op ved besigtigelsen.

Det må som sådan lægges til grund, at gulvene i disse rum, er blevet fjernet/hugget op, som led i en planlagt renovering.

Selskabet har ikke yderligere bemærkninger til sagen."

Til dette har klageren fremsendt mail af 17/8 2017, hvor det bl.a. er anført:

"Vi skal igen svare, at vi absolut ingen planer har haft om, at renovere hverken gulve eller betondæk i huset! Vores forventning var, at vi skulle male og lignende, idet [klagerens mand] er lærling, og en eventuel renovering skulle først ske når hans læretid var slut i 2019. Derudover lå [klagerens familiemedlem] for døden og vi havde absolut andre ting at tænke på i den periode, end at skulle forholde os til at flytte ind i et hus med plantevækst og deraf potentielt rigtigt dårlige følger, såsom skimmel, af et sådant forhold.

Vores købsbudget var desuden baseret på, ikke at skulle foretage større renoveringer.

Vi anmeldte forholdet lige så snart vi kunne, men selskabet holdt os hen i flere uger før de kunne afse tid til at besigtige forholdet.

I henhold til telefonisk aftale med selskabet, sørgede vi for dokumentation i form af billeder m.v. og iværksatte selv udbedring, som aftalt. Vi valgte i den forbindelse, at helgardere os mod fremtidig yderligere plantevækst ved at tage de to rum hvor der endnu ikke var konstateret plantevækst med i den udbedring. Dette valg har jo intet at gøre med at vurdere hvorvidt forsikringsbetingelserne er opfyldt i forhold til de anmeldte forhold. Og det vedkommer jo heller ikke selskabet.

Vi havde set frem til at bo i et hus med de eksisterende Junckers gulve der lå, og havde indhentet tilbud på at få disse slebet og lakeret.

Vi håber ikke selskabet kan finde på andre forhold der tilsyneladende kriminaliserer os, deres kunder, i forhold til at modtage den erstatning vi og de advokater vi har rådført os med, mener vi er berettigede til."

Hertil har selskabet i mail af 25/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Dansk Boligforsikring har ingen viden om, hvilke renoveringsplaner klager har haft, men det gøres gældende, at det forhold klager anmelder, kunne have været løst betydeligt nemmere og billigere, hvis man havde haft et ønske om at bevare eksisterende gulve, terrændæk og varmeinstallation.
>
> Klager har bekræftet, at der i dag er udført et nyt isoleret terrændæk med gulvvarme.
>
> Klager anfører, at det ikke vedkommer selskabet, at der også er optaget gulve og terrændæk i rum uden plantevækst. Det må dog antages, at den udgift, som klager oplyser at have haft, også indbefatter etableringen af nyt isoleret terrændæk med gulvvarme i disse rum.
>
> Til orientering har klager d. 15. september 2017 anmeldt et tilsvarende forhold i husets tilbygning. Denne anmeldelse er dog endnu ikke færdigbehandlet."

Heroverfor har klageren i mail af 13/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi er uforstående overfor, at vores forsikringsselskab vil diskutere prisen på løsning af vores skade, eftersom de ikke på noget tidspunkt har søgt at imødekomme os på den front. Vi har ikke yderligere kommentarer til hvad der er udført af udbedring, eftersom selskabet tilsyneladende kun søger at fange os på alt muligt andet end det faktum, at vi har haft en skade, som de for det første trak i langdrag med at ville besigtige og efterfølgende kun har anklaget os for at handle forkert ved at udbedre skaden. Dette på trods af at forsikringsbetingelserne er opfyldt.
>
> Det er klart, at vi har haft en udgift ved at sikre os, at vi ikke ville få samme skade i andre rum end dem der var anmeldt skade i. Disse udgifter er selvfølgelig ikke med i det beløb vi søger kompensation for. Så det bør selskabet absolut ikke antage, som de skriver.
>
> Som selskabet også skriver, har vi nu fået samme skade et andet sted i huset og har fået denne besigtiget betydeligt hurtigere. Ved denne besigtigelse oplyste konsulenten os om, at han bestemt ikke var enig i, at skaden kan behandles med ukrudtsmiddel, og ej heller kunne være behandlet med dette på den gamle skade. Han sagde, at han ville anbefale, at der blev gravet op rundt omkring huset, for at finde årsagen til plantevæksten og derefter fandt ud af hvor revnedannelserne er, så man kan se hvor plantevæksten kan komme ind.
>
> Han kunne ved selvsyn se, at vi selv har forsøgt os med dette og har gjort et meget stort stykke arbejde udvendig på huset for at undgå yderligere skader af lignende karakter.
>
> Vi har kontaktet konsulenten for at få en kopi af hans udtalelse. Den må han ikke sende til os, men henviste til skadeafdelingen. Den afdeling ville heller ikke udlevere dokumenter i vores egen sag, 'fordi vi jo selv havde valgt at indbringe den til klagenævnet', så nu måtte vi 'tage den med klageafdelingen'. Det har vi forsøgt, men de vender ikke tilbage på vores henvendelser. Vi har endvidere fået oplyst, at vi ikke skal regne med en afgørelse vedr. vores nye skade, før denne klagesag er afgjort."

Selskabet har herefter i mail af 26/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Som tidligere oplyst har klager anmeldt et helt tilsvarende forhold, vedrørende tilbygningen fra 1982. Der er ikke konstateret nogen skader på bygningen, og forholdet vil derfor ikke være dækket af ejerskifteforsikringen.
>
> Det er min opfattelse, at det nye forhold bør indgå i den verserende klagesag, og jeg vedlægger derfor besigtigelsesnotat samt billeder som bilag H.
>
> Det bemærkes, at udgifter til en udbedring bestående i fjernelse af bevoksning udenfor bygningen, ikke vil være dækket af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.
>
> Dansk Boligforsikring har i øvrigt ikke yderligere til sagen."

Klageren har i mail af 8/11 2017 bl.a. anført:

> "Vi mener, at det er en skade, at der vokser ukrudt ind igennem gulvet på vores hus. Helt faktuelt. Det bør man, efter vores opfattelse, ikke forvente, at der gør. Heller ikke selvom der er ukrudt mellem fliserne udenfor.
>
> Derudover har vi følgende kommentarer til vedhæftede besigtigelsesnotat;
>
> 1: I beskrivelsen står der, at vi fortæller, at vi flere gange har prøvet at fjerne bevoksningen med Roundup, både indvendigt og udvendigt. Det er ikke korrekt. Vi har aldrig fortalt og aldrig sprøjtet indvendig. Vi har argumenteret for dette tidligere. Vi har sprøjtet en gang i sommer udvendig på de fliserne, men resultatet var ikke tilfredsstillende i forhold til varighed og vi har derfor foretrukket at fjerne ukrudt ved håndkraft og med ukrudtsbrænder. Vi har også henvendt os til kommunen vedrørende anvendelsen af Roundup, og de oplyser, at de stærkt fraråder os, at bruge dette middel. Vi kan så tilføje, at da konsulenten var ude på besigtigelse, erklærede han sig helt enig i, at vi i hvert fald ikke skulle anvende det indendørs. Men en ting er selvfølgelig det mundtlige og en anden det skriftlige...
>
> Derudover skriver han også, at terræn er næsten til overkant på sokkel. Som det også fremgår af hans egne billeder, er terrænet minimum 10 cm. fra sokkels overkant.
>
> 2: I konklusionen står der, at så længe planten gror udenfor, vil der også være mulighed for, at den kan finde vej indenfor. Her må vi igen konstatere os uenige. Den kan kun komme op, fordi der er revner eller andre skader på huset, som de kan komme igennem. Skader, som vi ikke har kunnet konstatere, inden vi købte huset, og som der ej heller har været konstateret i tilstandsrapporten.
>
> Vi passer selvfølgelig vores have i fuldt normalt omfang og fjerner ukrudt mellem fliser, slår græs, beskærer træer mv. Hele sommeren har vi fjernet ukrudt, sprøjtet en enkelt gang og anvendt ukrudtsbrænder imellem de fliser der ligger op til det område, hvor der nu vokser ukrudt op indenfor, da det efter sigende slår planter ihjel bedre, end ved blot at fjerne toppen. Så vi har absolut gjort hvad man kan forvente. Vi bor jo altså ikke med en fuldstændig uberørt og tilvokset have!
>
> 3: I forhold til udbedringen; Det er da muligt, at der skal graves yderligere end det vi netop var påbegyndt den uge besigtigelsen fandt sted, men det fjerner jo ikke de revner der gør, at det er muligt for planter at komme op igennem gulvet. Vi er derfor heller ikke enige i

forslaget til udbedring; at der bare skal en gartner ud og grave lidt og så vil ukrudtet være væk inde i vores hus.

4: Den uge der var besigtigelse, var vi netop ved at grave vores have, anlægge bede og terrasse m.v. Dette havde vi oplyst, da vi lavede aftalen med konsulenten. Han oplyste, at det ikke ville have indflydelse på hans vurdering. Men netop derfor fremstår vores hus meget forsømt på de billeder, han har fundet det relevant at vedhæfte rapporten, og som viser andet end blot det anmeldte forhold. Vi tillader os derfor at medsende billeder af det færdige resultat med anlagte fliser og ny sået græsplæner."

Af besigtigelsesnotat af 7/11 2016 udarbejdet af selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Police nr.: …

Adresse: …

Besigtigelsesdato: 27. oktober 2016

Starttidspunkt: 08.45 Sluttidspunkt: 09.45

Notatdato: 7. november 2016

Konsulent: [Taksator1]

Tilstede ved besigtigelse: [Klageren], [klagerens mand], [taksator1]

Anmeldt forhold:
Planter i terrændæk

Beskrivelse:
Ved besigtigelsen har FT revet alle gulvene op i huset, og der er en entreprenør i gang med at hugge hele terrændækket op (se foto terrændæk i værelse nr. 1-8). FT viser mig ind i et værelse hvor der ligger en rod fra en plante eller et træ (se foto terrændæk m. planter nr. 2,3). Desuden fortæller en af håndværkerne, at der var en lomme/hulrum under terrændækket da de huggede gulvet op. Han mente, at der evt. kunne være en utæthed i et kloakrør.

Inde i et lille rum/walk-in-closet kommer der en plante op igennem terrændækket (se foto terrændæk m. planter). I stuen, er der et par steder hvor der også er planter som kommer op igennem terrændækket (se foto terrændæk i stue).

I haven er der normal plantevækst for en ældre have, men ikke noget der er usædvanligt stort eller vildtvoksende. Dog flere buske/frugttræer som står tæt på huset.
…
Konklusion:
Et betondæk/klaplag fra 1960'erne er normalt uarmeret, og ses derfor ofte med revner. Dette kan så give mulighed for at, visse typer planter kan finde vej ind i huset. Planterne i sig selv, har ingen betydning for terrændækkets brugbarhed/holdbarhed. Det er ikke usædvanligt at planter kan finde vej op gennem et terrændæk. Typisk ses det dog mest langs fundamenter/ydermure.

10. 90768

Hvis man ser på snittegningen i BILAG 1 side 10 er terrændækket beskrevet som følgende:
8 cm nøddestensbeton
2,8 cm Flamingo afskæringsplader.
Plastfolie
20 cm sand, grus eller lignende.

Det er en meget tidstypisk konstruktionsopbygning som ikke er ret stærk. Den type dæk ses helt almindeligt med svindrevner, og ofte er der også mindre sætninger, fordi underlaget ikke er komprimeret tilstrækkeligt.

Der vil uundgåeligt være rødder under terrændækket, når der står buske og træer op af bygningen. Beplantninger som træer og større buske skal helst holdes 5 meter fra huset, så de ikke kan underminere fundamenter eller terrændæk.

Her ses dog ikke rødder eller plantevækst som har nogen betydning for bygningen/fundering/terrændæk.

Ved besigtigelsen, blev der fremvist en sætning i jorden under terrændækket. Iht. kloaktegningen kan det passe med, at der går en kloakledning under huset i dette område. Hvis der evt. er en utæthed kan grus og jord godt falde sammen. (Jeg henviser FT til deres husforsikring ift. evt. brud på kloakken). En utæt kloak kan også have betydning for plantevæksten.

Der er ikke oplysninger om, at den lokale sætning skulle have haft betydning for det overliggende gulv.

Jeg har ikke set skader på gulve eller terrændæk, eller noget som kan siges at være usædvanligt for et hus fra 1967. Jeg vurderer ikke, at terrændækket er i så dårlig stand, at det ikke forsat ville kunne have fungeret som underlag for et opstrøet gulv.

Tilstandsrapport:
Er det anmærket i tilstandsrapporten: **nej**

Hvis ja – under hvilket punkt og er det fyldestgørende: Har ikke været synligt

Udbedring:
Hvad er udbedringen af det skadet og evt. følgeskader:

Der er ikke oplysninger om, at de eksisterende trægulve skulle have været beskadiget, så i forhold til det anmeldte forhold, har der har ikke været behov for andet end en fjernelse af plantevæksten (bedst med et egnet ukrudtsmiddel).

Er der brud på kloakrør vil det muligvis kunne udbedres udefra med en foring.

Interne bemærkninger:
Det virker lidt desperat, at FT har valgt at hugge hele terrændækket op, og jeg spørger dem hvorfor de har valgt at fjerne hele gulvet. Jeg får et svar om, at det jo er ødelagt dels pga. den vækst som gror op, og at det jo også er revnet. Det ser ikke ud til, at de har søgt nogen form for rådgivning før de valgte at hugge gulvet op.

FT er selv VVS-uddannet, og det bemærkes, at hele den oprindelige varmeinstallation er fjernet (radiatorer, varmerør). Jeg gætter på, at der skal etableres gulvvarme

Jeg foreslog FT at anmelde kloakken til deres husforsikring ift. evt. brud.

Jeg fortalte FT, at det er meget normalt, at der forekommer revner i et terrændæk fra denne tid, da der ikke er armering i betonen."

Af besigtigelsesnotat af 4/10 2017 udarbejdet af selskabets taksator, der vedrører samme type skade, men ikke er en del af den aktuelle sag i nævnet, fremgår bl.a.:

"Hustype: Typehus 1960-1976, opført i perioden: ca. 1960-1976

Police nr.: …

Adresse: …

Besigtigelsesdato: 21. september 2017

Starttidspunkt: 11.00 Sluttidspunkt: 13.16

Notatdato: 4. oktober 2017 Konsulent: [Taksator1]

Tilstede ved besigtigelse: [Klageren], [klagerens mand], [taksator1]

Anmeldt forhold:
Der vokser ukrudt op igennem gulvet i tilbygningen til vores hus!

Beskrivelse:
FT er blandt andet i gang med at fjerne bevoksningen i store dele af haven. FT fortæller at de flere gange har prøvet at fjerne bevoksningen blandt andet med Roundup både indvendigt og udvendigt, dog syntes FT ikke, at det kan være rigtigt, at man skal bruge dette indvendigt.

I bygning C/tilbygning fra 1982, ses en snerlelignende plante som er kommet op mellem fundament og terrændæk. Tilbygningen står på betonfundament/fundablokke, med terræn næsten til overkant sokkel.

Konklusion:
Der er tale om planter, som kan have rodnet 3 meter ind under bygningen og som kan finde vej op til lyset gennem de mindste revner og sprækker, som fx mellem terrændæk og fundament. Så længe planten gror uden for huset, vil der også være mulighed for at den kan vise sig inde i huset. Hvis man får fjernet planterne udefra vil rodnettet med stor sandsynlighed også dø pga. manglende sollys.

Som tidligere beskrevet er det almindeligt, at nogle planter kan komme op indvendigt, men det er ikke noget der skader husets konstruktioner.

Udbedring:
Hvad er udbedringen af det skadet og evt. følgeskader:
Anslået pris i havearbejde med gartner 5.000,00 kr. – 7.000,00 kr. ex. moms alt efter omfang.

NOTE: Vi taler en hel del om det, at bevoksningen stadig kan komme ind i huset, og jeg forklarer FT, at hvis man ikke vil bruge kemikalier må man fjerne årsagen udefra, og at det vil kræve en del gravearbejde i en have som denne. Jeg er enig i, at man skal begrænse brugen af kemikalier mest muligt. FT er ikke helt tilfreds hermed og mener ikke at man ville kunne forlange dette fx af en ældre husejer. Jeg forklarer FT, at jeg ikke forholder mig til husejerens alder/evner, men kun til hvad der på sigt vil kunne forhindre planter i at gro ind under huset."

Af forsikringsbetingelserne (W.1.1.15) fremgår det bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**
…
2.2
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af husetersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold udenfor 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, 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.
…
3.4
Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1967 med en tilbygning fra 1982 og er overtaget af klageren den 4/10 2016.

Klageren anmeldte umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen til selskabet, at der flere steder voksede ukrudt op af gulvene. Klageren har efterfølgende fjernet ejendommens strøgulve, terrændæk og den oprindelige varmeinstallation.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at "det anmeldte forhold ikke udgør en skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.", og at "de anmeldte revner i betondækket, er sædvanlige for et hus fra 1967". Selskabet har anført, at planterne kunne bekæmpes med ukrudtsmiddel eller fjernelse af plantevæksten rundt om huset, og at forholdet er bagatelagtigt. Selskabet har endvidere anført, at klageren også har fjernet terrændæk mv. i dele af huset, hvor der ikke voksede ukrudt.

Selskabet har i besigtigelsesnotat af 7/11 2016 hertil blandt andet anført: "Konklusion: Et betondæk/klaplag fra 1960'erne er normalt uarmeret, og ses derfor ofte med revner. Dette kan så give mulighed for at, visse typer planter kan finde vej ind i huset. Planterne i sig selv, har ingen betydning for terrændækkets brugbarhed/holdbarhed. Det er ikke usædvanligt at planter kan finde vej op gennem et terrændæk. Typisk ses det dog mest langs fundamenter/ydermure".

Klageren har anført, "at vi er uenige i, at det er forventeligt eller almindeligt, at skulle bekæmpe plantevækst inde i et hus", og at "vi fortsat er af den opfattelse, at forsikringsbetingelserne er opfyldt, jf. punkt 3,1 i betingelserne".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at revnedannelserne i terrændækket udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sådanne revner ikke er usædvanlige og normalt ikke har nogen nævneværdig betydning for bygningsdelens funktion/brugbarhed. Nævnet henviser herved blandt andet til afgørelserne i sagerne nr. 89.765 og 89.759.

Hvad angår de konstaterede ukrudtsplanter, finder nævnet efter en gennemgang af sagen ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist dækning af dette forhold.

Nævnet har lagt vægt på, at der efter det oplyste var tale om mindre snerlelignende planter, og at den relevante bekæmpelse af problemet vil være at fjerne planterne udenfor. Nævnet bemærker i den forbindelse, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der som følge af forekomsten af planterne er forvoldt nærliggende risiko for skade på bygningen, eller at fjernelsen af terrændæk mv. har været nødvendigt for at rette op på forholdet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt