Ankenævnet for Forsikring

Den 8. november 2017 blev i sag nr. 90782:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

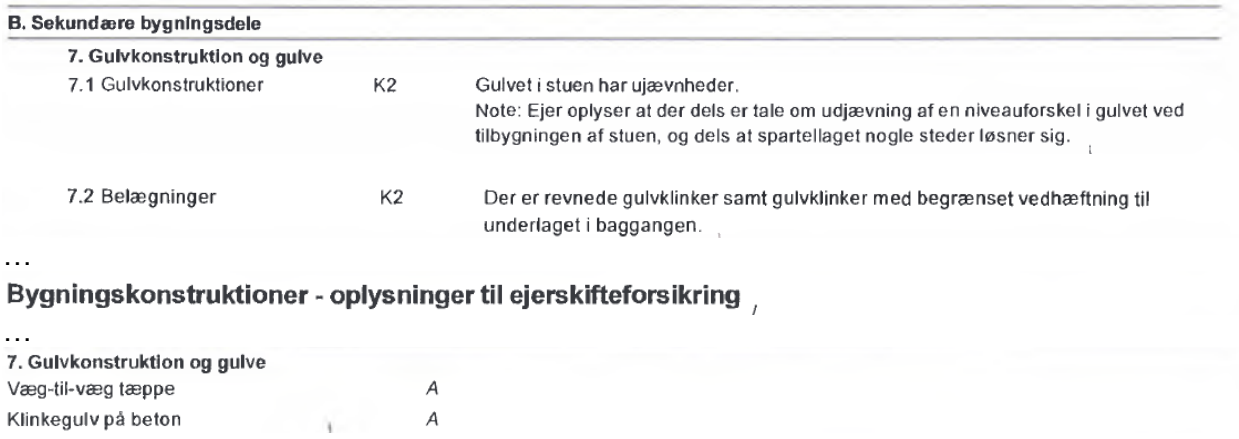
Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte sætninger af terrændækket i den forsikrede bygning

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade eller medfører nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede bygning er opført i 1977. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/5 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

A	**Beboelse**	
A. Primære bygningsdele		
…		
	6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	
	6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K2	Der er revnede gulvklinker samt 'åbne' mørtelfuger under håndvasken, mod ydervæggen i badeværelset. Note: Forholdet er konstateret uden for normalt vandbelastet område og vurderes ikke at medføre risiko for følgeskader. Det skønnes at der er tale om en ældre sætningsskade fra husets opførelse.
…		

2. 90782



B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K2	Gulvet i stuen har ujævnheder. Note: Ejer oplyser at der dels er tale om udjævning af en niveauforskel i gulvet ved tilbygningen af stuen, og dels at spartellaget nogle steder løsner sig.
7.2 Belægninger	K2	Der er revnede gulvklinker samt gulvklinker med begrænset vedhæftning til underlaget i baggangen.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

7. Gulvkonstruktion og gulve	
Væg-til-væg tæppe	*A*
Klinkegulv på beton	*A*

Klagerens advokat har i klage af 20/4 2017 bl.a. anført:

> "Mine klienter købte ejendommen beliggende … med overtagelsesdag d. 1. september 2016.
> …
> Det er min klients opfattelse, at skaderne er omfattet af ejerskifteforsikringen, hvilket er afvist af indklagede.
> …
> Det afgørende i sagen er forståelsen af forsikringsbetingelsernes § 3, 1 'nærliggende risiko for skade'.
> …
> Min klient har under sagen indhentet erklæring af 9. november 2016 fra [rådgivende ingeniørfirma] (bilag …), hvoraf det fremgår, at der er sikre tegn på sætningsskader, og at terrændækket ikke er udført korrekt.
>
> Yderligere udførte [geoteknisk firma] en supplerende undersøgelse af 21. februar 2017 (bilag …), hvoraf det fremgår, 'at der vil forekomme yderligere sætninger på gulve' samt at der er risiko for 'yderligere revnedannelser og forværring af eksisterende revner'.
>
> Derudover vil fundamenter som gulve være 'sårbar overfor ydre påvirkninger, eksempelvis renovering af kloakker, grundvandssænkning og andet byggearbejde', ligesom der vil være 'risiko for fugtoptrækning i de større revner'.
>
> Det er derfor min klients opfattelse, at de konstaterede skader er omfattet af forsikringsdækningen.
>
> Min klient har fået vurderet udbedringsomkostningerne, som er anslået til kr. 500.000,00 – 600.000,00 incl. moms, jfr. bilag … Hertil kommer andre tab og omkostninger herunder til tekniske undersøgelser og advokat.
>
> Mine klienter kan ikke komme videre med istandsættelsen af ejendommen før nærværende sag er afsluttet"

Selskabet har i brev af 31/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

> " **1. Supplerende sagsfremstilling**
> Supplerende til klagers advokats fremlæggelse af forsikringsbetingelserne (bilag …), fremlægges som **bilag …** ejerskifteforsikringens forside. Det er de individuelle vilkår som

gælder for den tegnede police. Som det fremgår heraf, er der ikke tegnet udvidet dækning. Det vil sige, at en evt. manglende overholdelse af bygningsreglement (ulovlig bygningsindretning) ikke er dækket af forsikringen, medmindre der er opstået skader eller er nærliggende risiko for skade som følge heraf (det almindelige skadebegreb).

Umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen, anmeldte vores kunder, at betongulvet i ejendommen var revnet og ujævnt. Skadeanmeldelsen modtaget 11. september 2016 fremlægges som **bilag …** Det fremgår, at forholdet blev opdaget fordi man fjernede gulvtæpperne (planlagt udskiftning/renovering).

Vi afviste i første omgang forholdet på baggrund af det foto som blev medsendt skadeanmeldelsen og uden at foretage egen besigtigelse, da betongulve i ejendomme fra denne tid typisk har revner, pga. datidens byggeskik.

Da vores kunde ikke var tilfreds med afgørelsen, og ønskede yderligere undersøgelser foretaget, sendte vi en besigtigelseskonsulent ud. Konsulentens rapport med tilhørende fotos fremlægges som **bilag …**
Vi fastholdt afvisningen.

Afvisningen har været behandlet af vores klageafdeling, som har vurderet den geotekniske rapport og det ingeniørnotat, som vores kundes advokat har indhentet. Den klageansvarlige har fastholdt afvisningen (bilag …).

Som **bilag …** fremlægges salgsopstillingen, hvori der er fotos der viser, hvordan huset så ud umiddelbart inden overtagelsen.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Ejendommen er fra 1977/79.

Gulvene er de oprindelige. Der er tale om en terrændækskonstruktion: 100 mm uarmeret beton, støbt på 30 mm rockwool terrænbatts, 200mm stabilgrus/sand, herefter jord.

Sokkelkanten er ret bred, bredere end normalt ses, hvorfor den revne, der typisk ses mellem vægge og gulv, i dette hus ligger længere inde på gulvet (se f.eks. foto 21 i bilag …).

Umiddelbart efter husets opførelse har gulvet sat sig (i forhold til sokkelkanten). Nu 40 år efter opførelsen måles sætningen til ca. 15-20 mm. Ved nivellement kan måles skævheder på 40-50 mm, men det vurderes ikke at være sætninger (udover de 15-20mm), men at gulvene også er støbt skævt.

Betongulvet er ikke armeret, hvilket var sædvanlig byggeskik i 1977, hvorfor der ofte ses revner i gulve fra denne tid.

Den jord terrændækket er støbt på indeholder muld og gytje (se den geotekniske rapport), men geoteknikeren vurderer, at de primære sætninger er sket. De sekundære sætninger som følge af fremtidig krybning af jorden vil være 10-15% af de totale sætninger, dvs. yderligere sætning på maksimalt på 20 mm. Det vil ikke medføre konstruktive skader på huset.

Terrændækket kan fint bruges som det var købt, med gulvtæpper. Den større revne som er mellem gulv og sokkelkant kan blot spartles (under bagatelgrænsen), hvis man er nervøs for fugt m.m.

Hvis man ønsker en anden gulvbelægning (f.eks. trægulve) som kræver en mere plan overflade, kan gulvet spartles op. Det er dog ikke noget, ejerskifteforsikringen dækker, da forsikringen dækker huset som det er købt (med gulvtæpper) og ikke dækker bygningsændringer.

På samme måde dækker forsikringen ikke evt. fremtidige skader som måtte ske som følge af fremtidige ydre påvirkninger, f.eks. renovering af kloakker, grundvandssænkning eller andet byggearbejde, da ejerskifteforsikringen alene dækker skader og skaderisici tilstede på overtagelsestidspunktet.

Det bemærkes, at gulvene i stuen i tilstandsrapporten har fået en K2 anmærkning. Allerede inden købet af ejendommen blev vores kunde oplyst om, at stuegulvet var ujævnt og at spartelunderlaget nogle steder havde løsnet sig. Forholdet er anmærket som en alvorlig skade.

Da der ikke er forhold ved gulvkonstruktionen, som giver nærliggende risiko for skade (konstruktiv betydning), hvis huset bruges som det er købt eller som rækker udover hvad klager kan forvente af en ejendom bygget efter datidens byggeskik (1977) og med de anmærkninger der er i tilstandsrapporten – er der ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det bemærkes i øvrigt, at de tilbud klager har indhentet (bilag …) ikke udbedrer jordbundsforholdene, men alene medfører en hel ny 'indmad', men nye gulve, gulvvarme og nye skillevægge."

Klagerens advokat har i brev af 22/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har modtaget forsikringsselskabets bemærkninger til den indgivne klage. Jeg kan oplyse, at det ikke giver grundlag for at fravige de tidligere anførte standpunkter, som jeg dermed skal henvise til.

Jeg vedlægger blot til illustration Vestre Landsrets afgørelse UfR2002.2300 ff, der netop omhandler en problemstilling, om sætningsskader pa en ejendom, der var ukorrekt funderet, og hvor skaderne ikke var omtalt i tilstandsrapporten."

Selskabet har i mail af 3/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Den dom klagers advokat har indsendt er ikke rigtig relevant i vurderingen af, om de revnede betongulve i den aktuelle sag er en skade, som ejerskifteforsikringen skal dække. Man kan selvfølgelig godt finde sager, hvor en sætningsskade opfylder skadebegrebet.

I dommen er der tale om sætninger på 12-13 cm. I den aktuelle sag er sætningerne 1,5-2 cm.

I dommen er sætningerne så store, at det har betydning for indretning og almindelig brug af huset, ligesom restsætningerne er så store, at de har konstruktiv betydning (skønsmanden nævner f.eks. ødelæggelse af vinduerne). I den aktuelle sag vurderes restsætningerne til 15-20 mm, hvilket ikke har betydning for brug af huset, og ingen konstruktiv betydning har.

Faktum i dommen og den aktuelle sag er derfor ikke sammenlignelige.

Dansk Boligforsikring A/S dækker også sætningsskader, hvis de er så store, at de har konstruktiv betydning for ejendommen – det har de ikke i den aktuelle sag."

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

Af klagerens skadeanmeldelse af 11/9 2016 fremgår bl.a.:

Hvornår blev skaden opdaget(dato)	Friday, 9 September 2016
Hvordan blev skaden opdage	Vi fjernede gulvtæpperne, så vi at betonen på gulvet var revnet i hele huset, vi kan ikke lave noget fordi det er revnet og ujævnt hele huset. Vi havde tænkt at flytte ind hurtigst mulig.
Hvori består skaden (hvad er skadesramt)	Det gælder hele huset, det er betonen som er skade ramt da det er revnet. Vi har kun et billede af skaden, men hele huset er skadet som på billedet nedenfor.

Af notat af 9/11 2016 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"**Vedr.: Revner i terrændæk**

Besigtigelse

Efter henvendelse fra [klagerens advokat] har vi d. 08.11.2016 besigtiget ejendommen, …

[Murerfirma] deltog i besigtigelsen og der blev lavet 3 stk. huller ca. 300x300 mm i terrændækket for at fastlægge de geotekniske forhold. Terrændækket bestod af ca. 100 mm uarmeret beton, 30 mm Rockwool Terrænbatts og 200 mm stabilgrus/sand. Herunder blev der med pælebor observeret muldjord til ca. 1 m under terrændækket, hvorefter der blev observeret sand. Der blev observeret de samme jordbundsforhold i alle 3 huller.

…

Konklusion

Terrændækket har mange sætningsskader, idet jordlagene under terrændækket har sat sig. Der er mange revner mellem terrændæk og vægge, hvilket er et sikkert tegn på disse sætningsskader. Boringerne har påvist ca. 70 cm muldjord under terrændækket, hvilket er absolut uegnet som underlag for terrændæk. Byggeteknisk er terrændækket derfor ikke udført korrekt, heller ikke efter datidens normer i 1977, hvor det er bygget."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/11 2016 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold:
Terrændæk som revner og synker

Beskrivelse:
På billede 31 ses huset fra indkørslen.
Ved besigtigelsen er der skåret huller i terrændækket flere steder. Bl.a. i stuen mod syd.
Her er der med spadebor gravet et hul i 1 m. dybde, billede 6. hvor muldlaget anes ved vandspejlet som står ca. 50 cm under gulvhøjde. Billede 27 og 28. Se planVed gulvet i det vestvendte vinduespartiet i stuen, billede 5, ses der en forskydning mellem terrændæk og sokkelkant på ca. 2 cm. Billede 4.
Ved det sydvendte vinduesparti, billede er der sprække og mindre forskydning, Billede 8I værelse mod øst ses gulvfladen sunket 1,5-2 cm langs skillevæg, billede 18,19 og 20Ved ydervæggen mod øst er gulvfladen hævet ca. 1 cm over sokkelkant. Ved at lade meterstokken flugte med overkant af gulvet ill. forskydningen. Billede 21. På samme billede ses også at soklen stikker 7 cm uden for væggen.
I værelset er der skåret hul i terrændækket og gravet ca. 1 m. ned i det underliggende terræn.
Her ses det på billede 15 at der er fremkommet muldjord under sandlaget.
Her er der 60 cm ned til vandspejlet. Billede 26 og 27. Se plan…
Konklusion:
Har det konstruktiv betydning: Nej
…
Hvad er årsagen – husk begrundelsen:
Terrændækket er støbt oven på muldjord som efterfølgende er sunket i varierende grad hvilket har vist sig i form af revner og sætninger i betonoverfladen.
Revnedannelser er dog ikke ualmindelige i terrændæk i huse fra 70-erne og ville have opstået selv om arbejdet var udført korrekt, da man på daværende tidspunkt ikke armerede med Rio-net eller lign.
Det er usædvanligt at sokkeloverkanterne er så markant bredere end væggene således at de når ind og bliver en del af gulvfladen. Dermed bliver sætningerne også mere tydelige."

Af geoteknisk notat af 21/2 2017 fremgår bl.a.:

"**3 Jordbunds- og vandspejlsforhold**

I HB1 og HB2 er der under gulvopbygningen truffet fyld (lermuld) til 0,8 m under gulvniveau, hvorefter der er truffet postglacialt sand og gytje til den borede dybde af 2,0 m under gulvniveau.

Der blev konstateret vand i boringerne ca. 1,5 m under gulvniveau.

For en mere detaljeret beskrivelse af jordbundsforholdene henvises til boreprofilerne i bilag 1.

4 Funderingsforhold

Som det fremgår af afsnit 3 er der truffet ikke funderingsegnede fyldaflejringer (muld) under gulvene. Desuden er der truffet stærkt sætningsgivende aflejringer i form af gytje til minimum 2,0 m under gulvniveau. De stærkt sætningsgivende aflejringer blev ikke gennemboret.
Der er i de udførte glødetab bestemt et organisk indhold i de trufne muldaflejringer på hhv. 4,0 og 5,1 %. Glødetabet i aflejringer under gulve må generelt ikke overskride 2,5 %.

I forbindelse med nivellement af gulvet i stuen er der registreret sætninger af gulvet på op til ca. 4-5 cm. Der blev ligeledes konstateret større revnedannelser på 5-10 mm mellem gulve og yder- og skillevægge. Ligeledes blev der konstateret en del revnedannelser i gulve generelt.

Det fremgik desuden at gulve enkelte steder tidligere er spartlet med flydespartel.
Det blev aftalt at rekvirenten foretager en fritgravning af fundamentsunderkant for at fastslå dybde til underkant af sokkel.

5 Fremtidige sætninger

Det vurderes på baggrund af de udførte boringer samt glødetab på fyldaflejringerne under gulve, at gulvene er fejlfunderet.

Sætningerne på gulve skyldes i høj grad at gulve er funderet over minimum 1 m af stærkt sætningsgivende gytjeaflejringer samt i mindre grad nedbrydning af organisk indhold i muldaflejringerne.

Generelt opdeles udviklingen af sætninger i primære sætninger og sekundære sætninger (krybning). De primære sætninger udvikles indenfor de første år af en konstruktions levetid, hvor det ligeledes er her de største sætninger finder sted. Dette som følge af en konsolidering af de sætningsgivende aflejringer. Efterfølgende overgår udviklingen til sekundære sætninger (krybning). De sekundære sætninger vil herefter udvikles over en lang årrække, sandsynligvis gennem hele konstruktionens levetid. Krybning kan overslagsmæssigt fastsættes til ca. 10-15 % af de totale sætninger.

Det vurderes derfor med husets alder i betragtning, at de primære sætninger i gytjeaflejringerne er overstået og at fremtidige sætninger heri vil være som følge af krybning. Idet der ad åre vil ske en naturlig nedbrydning af det organiske indhold i det trufne muld, vil dette ligeledes give anledning til fremtidige sætninger.

Det må derfor forventes, at der vil forekomme yderligere sætninger på gulve. Dette vil også medføre risiko for yderligere revnedannelser og forværring af eksisterende revner. Fremtidige sætninger vurderes overslagsmæssigt at være af størrelsesordenen 10-20 mm som følge af yderligere krybningssætninger samt omdannelse af organisk materiale i muld.

Efterfølgende er der fremsendt billede materiale fra rekvirenten. Billederne viser at sokkelunderkant, hvor der er konstateret en revnedannelse i udvendigt murværk, er beliggende ca. 80-85 cm under overkant af eksisterende terræn. Dette indikerer derfor kraftigt at bærende fundamenter ligeledes er fejlfunderet. At der ikke er sket en kraftig revneudvikling i murværk vurderes at skyldes ensartede sætningsforhold samt at der er tale om en let konstruktion.

En fejlfunderet konstruktion – det være fundamenter som gulve, vil være sårbar overfor ydre påvirkninger, eksempelvis renovering af nærliggende kloaker, grundvandssænkning samt andet byggearbejde.
Hertil vil en fejlfunderet konstruktion være sårbar overfor ombygninger og renoveringer, eks. etablering af nyt tungere tag eller fjernelse og/eller flytning af bærende skillevægge, idet dette vil kunne generere ny primære sætninger. Desuden vil der i det eksisterende gulv være risiko for fugtoptrækning i de større revner.

Såfremt der etableres en ny gulvkonstruktion, skal denne udføres som en kompenseret fundering, således at der opnås en fuldstændig kompensering af den sætningsgivende last. En kompensering kan eksempelvis udføres med lecca letklinker.

Det anbefales derfor ikke at oprette gulve med 5-6 cm flydespartel, idet dette vil påføre ekstra belastning fra gulv, og vil dermed potentielt kunne igangsætte nye primære sætninger."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart 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.

4.2
- Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1977, den 1/9 2016 og anmeldte til selskabet den 11/9 2016, at hun efter fjernelse af gulvtæpperne havde konstateret, at betonen på gulvet var revnet i hele huset.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade eller medfører nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige anmærket, at gulvet i stuen har ujævnheder, og at der er revnede gulvklinker mod ydervæggen i badeværelset og revnede og skrukke klinker i baggangen. Forholdet har han givet karakteren K2, som beskriver en alvorlig skade.

Af notat af 9/11 2016 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår: "Terrændækket har mange sætningsrevner, idet jordlagene under terrændækket har sat sig. Der er mange revner mellem terrændæk og vægge, hvilket er et sikkert tegn på disse sætningsskader. Boringerne har påvist ca. 70 cm muldjord under terrændækket, hvilket er absolut uegnet som underlag for terrændæk. Byggeteknisk er terrændækket derfor ikke udført korrekt, heller ikke efter datidens normer i 1977, hvor det er bygget".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/11 2016 fremgår det, at der ved gulvet i det vestvendte vinduesparti i stuen sås en forskydning mellem terrændæk og sokkelkant på ca. 2 cm, og ved det sydvendte vinduesparti var der en sprække og mindre forskydning. I værelset mod øst sås gulvfladen sunket 1,5-2 cm langs skillevæggen, og ved ydervæggen mod øst var gulvfladen hævet ca. 1 cm over sokkelkant.

Af geoteknisk rapport af 21/2 2017 fremgår det, at sætningerne på gulvene i høj grad skyldes, at de er funderet over minimum 1 m af stærkt sætningsgivende gytjeaflejringer, samt i mindre grad nedbrydning af organisk indhold i muldaflejringerne. Med husets alder i betragtning vurderes det, at de primære sætninger i gytjeaflejringerne er overstået, og at fremtidige sætninger heri vil være som følge af krybning, og at den naturlige ned-

brydning af det organiske indhold i den trufne muld ligeledes vil give anledning til fremtidige sætninger. Fremtidige sætninger vurderes overslagsmæssigt at være 10-20 mm. En fejlfunderet konstruktion vil være sårbar over for ydre påvirkninger og over for ombygninger og renoveringer.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved terrændækket, som går ud over det anmærkede i tilstandsrapporten, eller som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og med et betonundergulv, der skal anvendes som underlag for tæpper eller lignende. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten er advaret om ujævnhederne i stuegulvet og om revnede klinkegulve, og at den bygningssagkyndige har vurderet skaderne som alvorlige. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at terrændækket ikke fortsat er egnet som underlag for tæpper eller lignende.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for skade som følge af fremtidige sætninger af bygningen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på husets alder og det oplyste om størrelsen af de fremtidige sætninger.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt