Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. september 2018 blev i sag nr. 92184:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med ikrafttræden 1/6 2017. Den forsikrede bygning er opført i 1929. Hun har i klage af 10/4 2018 anført:

> "Ultimo oktober 2017 nedtager vi loftet i vores entré med henblik på etablering af et nyt loft. Til syne kommer en del bærende bjælker. Til fælles har de det, at de alle er overskårne og hænger 'frit' (se vedhæftede billeder og ingeniørens tegning). Fem af bjælkerne hviler og/eller er fastgjort på en sjette bærende bjælke - som dog også hænger frit 'i luften'. Oven på bjælkerne er støbt et betongulv i forbindelse med etablering af et badeværelse i 1970´erne. Dele af dette betongulv kommer ligeledes til syne, da vi har fjernet loftet. I betonen er der støbt et rundjern.
> Vi anmoder derfor om, at vores ejerskifterforsikring sender en konsulent ud for at besigtige loftet. Dette gør vi, da vi mener, at forsikringen bør dække den udgift, der vil komme i forbindelse med reetablering af de bærende bjælker. Vi har nemlig ikke haft en ærlig chance for at se skaden, inden vi køber huset. Dette munder ud i flere afslag fra forsikringens side (se dokument 'afslag 1, afslag 2 og afslag 3'). Første gang vores sag afvises, er det bl.a. på baggrund af et udsagn om, at kun to bjælker ikke er gennemgående. Dette er ikke korrekt (se ingeniørens tegning). Ligeledes argumenteres der for, at flere bjælker er monteret med bulldog-beslag, hvilket heller ikke er korrekt (se billede 2 og 5). Vi beder derfor om at få en ny konsulent fra forsikringsselskabet ud, da vi mener, at en sag må afgøres på baggrund af gyldige argumenter. Dette ønske vælger sagsbehandleren dog ikke at imødekomme.
> Sagsbehandleren refererer, som begrundelse for afslaget, blandt andet til paragraf 3, stk. 3.1 i forsikringspolicen:
>
> *'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.'

Vi vil ligeledes fremhæve ovenstående paragraf som argument for, at forsikringen bør dække udgifterne. Vi – og ingeniøren – mener, at vores skade kan defineres som værende et '*fysisk forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'* For selvom forsikringsselskabet mener, at konstruktionen har holdt indtil nu – og derfor mellem linjerne indikerer – at så holder det nok for evigt, så mener vi, at man med disse argumenter tilsidesætter al god byggeskik og gældende byggeregler! Jeg henleder i samme åndedrag til resten af paragraffen. Termer som 'brud, deformering, ødelæggelse og ikke mindst manglende bygningsdele' mener vi er meget rammende ord for vores skade. Slutteligt kan fremhæves: 'nærliggende risiko for skade'. Her er forsikringsselskabet og vi – og ingeniøren – tydeligvis uenige. Vi er ikke bekendt med at et betongulv kan svæve frit (uden der er tale om held!).
Mens forsikringsselskabet er af en anden holdning.

Afslutningsvis kan vi tilføje, at vi har konstateret skjolder efter en, formodentlig, gammel vandskade på loftet (se billede 7). Vi oplever ligeledes, at når badekarret tømmes for vand, så vælter der vand ned gennem gulvet. Netop fra det sted, hvor vi kan se skjolderne. Sammenholdt med tilstandsrapportens K3'ere netop vedrørende denne del af badeværelsesgulvet (vedhæftet), så mener vi, at der er risiko for, at betonens ydeevne allerede er svækket.

Og med ovenstående argumentation mener vi, at vores tegnede ejerskifteforsikring bør dække udgifterne til reetablering af bærende bjælker i entreen. Samt potentielt etablering af ny beton/badeværelsesgulv."

Selskabet har i indlæg af 23/5 2018 anført:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
Klager har lavet en fin sagsgennemgang og ses at have fremlagt relevante bilag.

Supplerende skal alene fremlægges skadeanmeldelse af 31. oktober 2017 (**Bilag A**) samt besigtigelsesnotat med tilhørende fotos (**Bilag B**). Som det fremgår af notatet, fandt besigtigelsen sted d. 13. november 2017. Besigtigelseskonsulenten indhentede ejendommens byggemappe – de relevante byggetilladelser er vedhæftet hans notat som underbilag 1 og 2.

For god ordens skyld fremlægges også den tegnede ejerskifteforsikringspolice (**Bilag C**). Der er tegnet forsikring med udvidet dækning.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Partnerne er som sådan ikke uenige om den tekniske vurdering. Nævnet skal derfor alene tage stilling til, om der er nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af den måde, etageadskillelsen og badeværelsesgulvet ovenpå er udført.

> Ingeniør … beskriver fint opbygningen af både etageadskillelsen (bjælkelaget) og badeværelsesgulvet. Han beskriver også husets historik og de byggetilladelser og ændringer, der er foretaget i 40'erne (to-families-lejligheder), og 1970'erne (etableringen af badeværelset på 1. sal). Beskrivelsen svarer meget godt til vores besigtigelseskonsulents vurdering (bilag B).
>
> Ingeniøren beskriver, at etageadskillelsen (bjælkelaget) formentlig stammer fra 40'erne, og badeværelset er fra 70'erne (se byggetilladelsen fra 1972 – underbilag til bilag B).
>
> Vi er ikke uenige i, at bjælkelaget med nutidens øjne er fejlkonstrueret og ikke kan statisk eftervises. I et gammelt hus med lang historie og flere ombygninger, giver det ikke mening at tale om 'fejlkonstruktion' (ingen krav i bygningsreglementer eller byggetilladelser til etageadskillelsen).
>
> Partnerne er enige om, at badeværelsesgulvet formentlig er selvbærende (jernarmeret), se rapporterne.
>
> Ingeniøren mener at bjælkelaget har sat sig voldsomt, da man støbte betongulvet ovenover, men at der er fyldt mere beton på, siden badeværelsesgulvet er intakt. Vores konsulent har ikke kunne registrere sætninger i bjælkelaget i samme omfang. Parterne er dog enige om, at badeværelsesgulvet er intakt, uden sætninger, revner, lunker eller lignende. Se billederne.
>
> Det er vores opfattelse, at badeværelsesgulvet er så selvbærende (ingen sætninger), at etagebjælkernes funktion reelt kun er at bære det underhængende loft.
>
> Konstruktionen af etagebjælkerne har eksisteret i sin nuværende konstruktion siden 40'erne og badeværelsesgulvet ovenover har eksisteret siden 70'erne. Der er ikke i over 46 år (siden badeværelset blev etableret) opstået skader eller tegn på skader. Der er derfor ikke nærliggende risiko for skade henset til den lange tid konstruktionen har eksisteret uden egentlige skader eller tegn på skader.
>
> Forholdet er alene opdaget, fordi man fjernede de underliggende lofter, hvor etageadskillelsens bjælkelag blev synligt.
>
> I henhold til almindelig praksis, er ejerskifteforsikringens skadebegreb om nærliggende risiko for skade ikke opfyldt, og klagen bør afvises."

Klageren har i indlæg af 24/5 2018 anført, at hun har bedt selskabet om at lade det anmeldte forhold besigtige af en anden besigtigelseskonsulent, idet den konsulent, der har besigtiget forholdet for selskabet og udfærdiget selskabets bilag B er murer og over for klageren har givet udtryk for, at han "ikke har så meget forstand på det her med bjælker og beregninger."

Selskabet har i indlæg af 27/6 2018 hertil anført:

> "Klagers bemærkninger giver alene anledning til at oplyse, at det er korrekt, at besigtigelseskonsulenten er murer, og ikke som sådan kan foretage statiske beregninger (ingeniør).

Det er heller ikke nødvendigt.

Konsulenten har efter indhentelse af byggemappen vurderet, at badeværelsesgulvet er selvbærende, og de oprindelige bjælker skal derfor ikke bære andet end det nedstroppede loft.

Skadebehandleren har på baggrund af konsulentens tekniske vurdering og henset til Nævnets praksis omkring nærliggende risiko for skade, ikke vurderet at yderligere undersøgelser var nødvendige, henset til hvor mange år konstruktionen har eksisteret.

Den vurdering fastholdes."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder tilstandsrapporten akter fra byggesagsarkivet samt fotos.

Selskabets besigtigelseskonsulent har i notat af 20/11 2017 anført:

"**Beskrivelse:**
Ved besigtigelsen var loftbeklædningen i entreen fjernet. Bjælkerne ikke er gennemgående, men stopper under understøtning se foto bjælker nr. 1 - 3. De resterende træbjælker er samlet med bulldogs beslag. Under bjælkelaget er der opsat bredder og lægter, som det nedsænkede loft har været monteret på se foto loftet nr. 1 - 8. Hvis man ser på indskudsbrædderne kan man se at de er meget forskellige, og det tyder på at de ikke er fra huses oprindelse. Endvidere kan man se at der ligger en sort pap over indskuddet, derefter beton, her kan man også se stykker af de kobberrør som er ført til vandhaner mm. se foto betondækket nr. 1 - 5. Helt generelt virker det til at loftet/bjælkelaget buller lidt ned af.

Oppe på 1. sal over entreen er der et badeværelse, som stammer fra 1972 se BILAG 1. dog kan man se at afløbet henne ved badekarret er af nyere dato pga. det er lavet i stål og ikke i støbejern hvad der ellers ville være tidstypisk fra 1972. Der er endvidere lagt mosaikker på gulvet se foto badeværelset nr. 1 - 8. Der er ingen revner i fliserne.
…
Konklusion:
Ift. hvordan gulvet er opbygget i badeværelset, så har jeg været inde og hente tegninger fra 1972 og 1961 for at se på hvordan, man har lavet dækket og hvordan forholdende var før man etableret badeværelset. Huset har været opdelt i to lejligheder, som i 1972 blev sammenlagt. Oppe på 1. sal her der været køkken, hvor der nu er badeværelse se evt. BILAG 1 & 2.

I BILAG 1. Byggetilladelse fra 1972 har man beskrevet følgende om etablering af betondækket:
Eksisterende trægulv bortskæres og der afdækkes over indskud og bjælker med asfaltpap, hvorefter der armeres med 10 mm. rundjern i 10 cm. masker, hvorefter der ud støbes. Gulvbelægningen udføres med keramiske klinker. Se evt. BILAG 1. side 8 – 9.

Set ud fra denne beskrivelse er der relativ meget jern i gulvkonstruktionen.

Besigtigelsesnotat

Der er heller ikke nogle former for synlige revnedannelser i belægning på badeværelset som kunne indikere at det ikke kan bære. Det stået siden 1972, uden der er tegn på skader."

Klagerens ingeniør har i notat udfærdiget på baggrund af besigtigelse den 20/1 2018 bl.a. anført:

"Ved besøget var undersiden af etageadskillelsen fuldstændig blotlagt på undersiden så der var frit udsyn til hele den bærende bjælkekonstruktion. Ved at kigge i byggesagsarkivet får man et godt billede af hvad der er foregået i ejendommen henover årene:

Huset er opført **i 1930'erne** som et ét-familiehus. Her lå trappen mod 1. sal umiddelbart inden for gadedøren, som den typisk ville gøre.
…
I starten af **1940'erne** blev der ansøgt om at opdele huset i to lejligheder og der blev etableret køkken på 1. sal. I den forbindelse blev trappen til 1. sal rykket til nuværende placering. I den forbindelse er den nuværende opbygning af etageadskillelsen formodentlig etableret for at 'lukke hullet' hvor trappen tidligere stod.
…
Den udførte etageadskillelse er 'fuldstændig' fejlkonstrueret og har ingen statisk sammenhæng. På skitsen herunder ses hvordan bjælkelaget er opbygget. Alle bjælker, herunder de oprindelige 20x20cm etagebjælker, samt tilføjede bjælker er 'kæmmet ind i en ny 10x20cm 'udvekslingsbjælke' som dog kun er understøttet i den ene ende. Dvs. at alt last fra 2/3 af etagearealet overføres til en udvekslingsbjælke der ikke er tilstrækkeligt understøttet. I den sidste 1/3 af etageadskillelsen ligger der heller ingen synlige gennemgående bjælker.
…
For at gøre ondt værre er de mange 'indkæmmede bjælkeender' i udvekslingsbjælken med til at svække styrken af denne. Da også halvdelen af 20x20cm bjælkens godstykkelse er bortskåret, er denne ligeledes stærkt svækket.
…
I starten af **1970érne** blev der etableret badeværelse i stedet for køkkenet og i den forbindelse er der støbt et betondæk direkte på den mangelfuldt konstruerede og dårligt understøttede etageadskillelse. Det er formodentlig i denne sammenhæng at de markante deformationer og sætninger i bjælkelaget er opstået.
…
I hverken ansøgningen eller i den udstedte byggetilladelse har der været fokus på, eller krav til, standen af den etageadskillelse der er støbt oven på. Det er heller ikke oplyst hvor tykt lag beton der er påstøbt, kun at der er udlagt asfaltpap direkte på eksisterende indskud og bjælker samt at der er armeret med 10mm rundjern udlagt i 10 cm masker.

Da selve betongulvet i badeværelset forekommer at være intakt og uden betydende skævheder, lunker eller revner, er det nærliggende at tro at der allerede i forbindelse med støbningen af betongulvet, hvor der altså tilføjes rigtigt meget ekstra vægt på etageadskillelsen, er sket en deformation af bjælkelaget der konkret giver sig til udtryk ved at undersiden af bjælkelaget inde på midten af loftet hænger 18 cm længere nede end ude langs væggene. Der kan så være fyldt ekstra beton på, efter at deformationen har fundet sit leje. Skulle deformationen modsat have været tilstede inden støbningen blev udført, kan det undre at der ikke på det tidspunkt er blevet kigget nærmere på de bærende konstruktioner for at sikre at de kan bære det nye betongulv.

…
Skævhederne er på undersiden blevet skjult af et nedhængt loft i entréen. Hvornår det loft der sad ved overtagelse af ejendommen i 2017 er fra kan der være tvivl om. Det opretningsmateriale der er benyttet og de el-installationer der er indbygget antyder dog at det er nyere end fra den periode i 70érne hvor badeværelsesgulvet blev støbt. Senere ejere kan altså have været vidende om sætningerne.

KONKLUSION
Uanset hvordan og hvornår ombygninger og skader er opstået er der tale om alvorlige konstruktionsfejl og sætningsskader, som blot er blevet gemt væk bag et nedhængt loft.

Principielt må betongulvet i badeværelset betragtes som en 'selvbærende' konstruktion, da det statiske system i selve etagebjælkelaget er 'ikke eksisterende'. Det giver ikke en gang mening af forsøge at gennemføre en statisk eftervisning af konstruktionen, da en hver med bare en smule teknisk indsigt kan se at det slet ikke hænger sammen.

Fordi betongulvet ser fuldstændig intakt ud på 1.sal og fordi der har siddet et nedhængt loft på undersiden, har det ikke været muligt at opdage denne grove fejl. Derfor har den heller ikke været nævnt i tilstandsrapporten. Derfor bør skaden kunne dækkes via den ejerskifteforsikring der er tegnet i forbindelse med købet. En ejerskifteforsikring dækker normalt skjulte fejl, som man opdager efter overtagelse og som ikke er omtalt i tilstandsrapporten eller er åbenlyst synlige. Skader, der bliver dækket, er fx fejl, der er lavet i forbindelse med opførelse eller renovering af boligen. Det kan være skader som sætningsskader, revner, ulovlige elinstallationer og lignende.

I er som nuværende ejere, der nu er bekendt med forholdene, tvunget til at gøre noget. Ud over at der er en reel risiko for yderligere sætninger m.m. vil I være 'i ond tro' hvis i blot lukker konstruktionen inde og 'sender aben videre' til næste ejer. I må derfor sætte jeres lid til at jeres forsikringsselskab vil gå ind og hjælpe, hvilket jeg absolut også forventer at de gør."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.15 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."

Ankenævnet *for* Forsikring

7. 92184

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1929 som et énfamilieshus med udnyttet tagetage. Det fremgår af klagerens ingeniørs og selskabets besigtigelseskonsulents gennemgang af bygningens historik ud fra byggesagsarkivet, at konstruktionen i 1940'erne blev ændret, idet bygningen blev omdannet til to lejligheder, og trappen blev flyttet. Der blev indrettet køkken på 1. salen på det sted, hvor trappen oprindeligt var gået op. I 1970'erne blev de to lejligheder atter samlet til én, og der blev indrettet badeværelse, hvor der tidligere havde været køkken på 1. salen.

Klageren har kort tid efter sin overtagelse af ejendommen fjernet det loft, der var sænket ned fra etageadskillelsen. Hun kunne her konstatere, at de bjælker, der udgør etageadskillelsen under badeværelset på 1. sal, var skåret over.

Klageren har ladet konstruktionen gennemgå af en ingeniør, som udtaler: "Den udførte etageadskillelse er 'fuldstændig' fejlkonstrueret og har ingen statisk sammenhæng. På skitsen herunder ses hvordan bjælkelaget er opbygget. Alle bjælker, herunder de oprindelige 20x20cm etagebjælker, samt tilføjede bjælker er 'kæmmet' ind i en ny 10x20cm 'udvekslingsbjælke', som dog kun er understøttet i den ene ende. Dvs. at alt last fra 2/3 af etagearealet overføres til en udvekslingsbjælke der ikke er tilstrækkeligt understøttet. I den sidste 1/3 af etageadskillelsen ligger der heller ingen synlige gennemgående bjælker. … For at gøre ondt værre er de mange 'indkæmmede bjælkeender' i udvekslingsbjælken med til at svække styrken af denne. Da også halvdelen af 20x20cm bjælkens godstykkelse er bortskåret, er denne ligeledes stærkt svækket. … Principielt må betongulvet i badeværelset betragtes som en 'selvbærende' konstruktion, da det statiske system i selve etagebjælkelaget er 'ikke eksisterende'. Det giver ikke en gang mening af forsøge at gennemføre en statisk eftervisning af konstruktionen, da en hver med bare en smule teknisk indsigt kan se at det slet ikke hænger sammen."

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade.

8. 92184

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har lagt vægt på, at konstruktionen i form af et selvbærende gulv med jernarmeringer i beton har bestået siden 1970'erne, og at der ikke ses tegn på senere sætninger i form af revner i badeværelsesgulvet eller lignende. Der er derfor ikke aktuel skade som følge af konstruktion, og der vurderes ligeledes ikke at være nærliggende risiko for skade, idet konstruktionen har bestået siden 1970'erne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand