Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juni 2019 blev i sag nr. 93281:

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 ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 1969 og tilbygget i 1978 – den 1/3 2017. I klageskema af 5/1 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> I vores sommerhus, overtaget i 2017 er der sætningsskader i klinker langs tre vægge. Tilbygningen med problemet er fra 1978 og ikke fra 1968 som DBF anfører en række gange. Skaden er ikke omtalt i tilstandsrapport men burde være K2. Først afvises skaden. Jeg får en rådgiver til at gennemgå en række skader på huset, og han konstaterer, at der er lodrette sætninger i gulvet, og at det er årsag til skaden (rapport vedlagt). Gulvkonstruktionen er i sin nuværende form derfor uegnet til klinkebelægning. Man kan se tidligere reparationer, så der må stadig være bevægelse i skaden, siden den opstår igen. Klageansvarlig i DBF anerkender skaden, hvor den i første omgang blev afvist som kosmetisk. Der har været en del dialog. Der er tale om klinkegulv med forskudte klinker og med lodrette sætninger langs tre vægge.
>
> DBF tilbyder at jeg kan få skiftet de skadede klinker, og at man laver en gummifuge der hvor klinkerne er revnet for at sikre de kan bevæge sig lidt. DBF anerkender at man ikke bare kan udskifte klinkerne uden at de vil revne igen. Jeg mener, den virkelige skade er, at selve gulvet er uegnet til nuværende klinkebelægning, og at det er konstruktionen, der skal udbedres, så der igen kan lægges klinker. Jeg er ikke interesseret i et gulv med gummifuge der snor sig ca. 20-30 cm fra væggen langs tre vægge.
>
> DBF (og deres murer) kan ikke give garanti på holdbarheden af den foreslåede løsning med gummifuge midt gennem klinker ude på selve gulvfladen. Jeg forholder mig til at der enighed om at der er sætningsskader i terrændækket, og at de har medført de synlige revnedannelser i klinkerne. Terrændækket er uegnet til klinkebelægning. Sætningsskader i terrændækket vil normalt være

dækket af ejerskifteforsikring. Det står i hvert tilfælde i bilag 3 i bekendtgørelsen om dækningsomfang af ejerskifteskader.

Udbedringsforslaget inkluderer gummifuger midt i gulvet og midt gennem de enkelte klinker. Det er ikke normalt at have gummifuger midt i gulvet på så lille et gulv som dette. Og revnerne følger ikke en linje, så løsningen vil være kosmetisk helt uacceptabel. Og den vil ikke svare til at stilles som om skaden ikke var sket.

Jeg tror egentlig, at vi er enige om skaden og skadens årsag. Men ikke om udbedringen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg vil opnå en lovlig udbedring af den egentlige skade, sætningerne i terrændækket samt udskiftning af de revnede klinker. En udbedring der forhindrer revnerne i at komme igen. Og en udbedring, hvor der kan gives garanti på arbejdet. Revnerne i klinkerne er et resultat af disse sætninger; de er ikke skaden i sig selv.

DBF skriver selv (20180711), at hvis jeg vil have garanti på arbejdet, så skal betondækket skiftes og armeres. Men det er for dyrt. DBF udtaler også (20180628), at den foreslåede løsning vil lede til et 'grimt' resultat, da fliserne er forskudt.

Jeg ønsker ikke at leve med et grimt resultat, der ikke løser den bagvedliggende skade. Så jeg vil gerne have den egentlige skade udbedret på lovlig og forsvarlig vis."

Selskabet har den 1/3 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Indledning**
Sagen vedrører revnede fliser i et ældre sommerhus. Dansk Boligforsikring har dækket en udskiftning af de revnede fliser, men selskabet har afvist at foretage ændringer/forbedringer af betondækket, med henblik på at sikre gulvet mod fremtidige sætninger/revner.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende … d. 1. marts 2017. 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. 16. august 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, bilag C.

Klager har den 26. april 2017 anmeldt 23 forskellige forhold vedrørende ejendommen. Sagen vedrører forhold nr. 12 i skadeanmeldelsen, bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 18. maj 2017. Af hensyn til overskueligheden fremlægges kun den del af rapporten, der vedrører det påklagede forhold, bilag E.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 30. juni 2017, da forholdet blev anset at være af kosmetisk karakter.

Der er efterfølgende gennemført flere besigtigelser af ejendommen, der dog primært har haft til formål at afdække andre forhold ved ejendommen.

Dansk Boligforsikring har i en ny afgørelse af 28. februar 2018 anerkendt, at de revnede fliser kan betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og klager blev opfordret til at lade en murer se nærmere på gulvet.

Efter ønske fra klager lod Dansk Boligforsikring selv en murer se på gulvet. Mureren oplyste efter en besigtigelse, at der var tale om en revne, som skyldtes, at fundamentet gik ind under gulvet. Revnen var ifølge mureren opstået som følge af, at terrændækket havde bevæget sig i forhold til fundamentet.

Mureren har mundtligt oplyst, at han godt kan udskifte de revnede klinker med nogle tilsvarende, men at han ikke kan garantere, at de ikke vil kunne revne igen. Hvis man vil sikre sig mod revner, må der ilægges en dilatationsfuge, der hvor fundament og terrændæk mødes. Mureren har oplyst en pris på kr. 10.000 inkl. moms vedrørende en reparation.

Korrespondancen ses fremlagt af klager.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er et sommerhus, der oprindeligt er opført i 1969. Sommerhuset er købt som et dødsbo, og klager har derfor ikke modtaget sælgeroplysninger vedrørende bl.a. tilstanden af gulve under tæpper.

Tilstandsrapporten indeholder under litra A, følgende anmærkning vedrørende de anmeldte fliser i stuen, '7.2 Belægninger: K2 Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i stue og værelse Note: Skaderne er af en sådan grad, at yderligere skadesudvikling i klinkegulvet må forventes. K1 Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i entre og stue. Note: Forholdet er i begrænset omfang og uden betydning for gulvets funktion.'

Revnerne i fliserne må antages at have været skjult under tæpper ved huseftersynet, men den bygningssagkyndige har dog anmærket løse gulvklinker i stuen som en alvorlig skade.

Med baggrund i husets alder og type, kan det ikke siges at være en fejl, at en del af fundamentet går ind under væggene, og bliver til en del af gulvet. Konstruktionen ses ofte i sommerhuse, hvor det ikke er ualmindeligt, at vægkonstruktionen er tyndere end fundamentet.

På den baggrund er det ikke selskabets opfattelse, at selve gulvkonstruktionen kan betegnes som en skade. Ejerskifteforsikringen dækker derfor ikke en ændring af betondækket, med henblik på at sikre, at der ikke fremtidigt vil kunne opstå revner på gulvklinker. På baggrund af husets alder og konstruktion, vil det ikke kunne betragtes som særligt omfattende vedligehold, at udskifte eventuelle (nye) revnede gulvklinker.

Det bemærkes, at det på baggrund af bygningens alder, ikke anses sandsynligt, at der fremtidigt vil ske sætninger af betydning.

Dansk Boligforsikring har anerkendt at dække en udskiftning af de revnede gulvklinker. Der er afsat i alt kr. 10.000 inkl. moms til arbejdet.

Mureren giver ikke garanti på arbejdet. Det er … selskabet opfattelse, at man som køber af et ældre sommerhus, [ikke] kan gøre krav på en sådan garanti vedrørende reparationsarbejder. I det omfang klager måtte ønske et nyt gulv, udført med garanti for fremtidige revneskader, er klager velkommen til at benytte erstatningen som en delvis betaling af en dyrere løsning.

På baggrund af husets alder og konstruktion, samt tilstandsrapportens anmærkninger, er det … Dansk Boligforsikrings opfattelse, at klager [ikke] har krav på yderligere dækning.

Der kan fx henvise til Ankenævnet afgørelse i 82.887, hvor det forhold, at gulvenes oprindelige konstruktion ville kunne medføre et nyt svigt i klinkerne, ikke medførte, at selskabet kunne pålægges at ændre/opdatere den oprindelige gulvkonstruktion."

Klageren har den 5/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Kommentarer til Dansk Boligforsikrings (DBF) bemærkninger til den indgivne klage:
1) DBF angiver at huset er fra 1969, den del af huset som klagen drejer sig om er fra 1978 if. Byggetilladelse og weblager.

2) I forhold til tilstandsrapporten er den relevante bygning angivet som bygning C. På denne er der ingen anmærkninger vedrørende terrændæk eller gulve. DBF henviser til bygning A, som omfatter den ældste del af sommerhuset fra 1 969, men som ikke er relevant for litra C.

3) I forhold til DBFs beskrivelse af skaden skal det noteres at knækket ikke følger en lige linje langs fundamentet. De flækkede klinker bugter sig og det kan ikke konkluderes at det alene drejer sig om overgang mellem fundament og terrændæk. Det tyder på skader på terrændæk.

4) Den egentlige skade er at terrændækket ikke er støbt på stabilt underlag. Hvis det var det, ville skaden ikke være opstået. Der er tydeligvis tale om lodret sætning.

5) Det ses på klinker og fuge at skaderne er repareret en gang tidligere, og at skaden er opstået igen, så det må konkluderes at terrændækket har bevæget sig efter første reparation

6) Ved min rådgivers gennemgang blev det konstateret at der var klinke afslag i bruddet, hvilket sandsynliggør nylig bevægelse.

7) I forhold til udbedringsforslaget fra DBF skal det bemærkes at klinkerne ligger forskudt. En udbedring med fuge langs de revnede klinker vil derfor skulle gå gennem en række klinker og være placeret inde på gulvet et stykke væk fra væggen. Dette er for os en uacceptabel og grim løsning.

Vi fastholder ønsket om at opnå et gulv, der er egnet til klinkebelægning uden at disse vil flække på grund af manglende bæring af terrændækket."

Selskabet har den 22/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabets har følgende supplerende kommentarer til sagen:

1. Det er korrekt, at den pågældende bygning er tilbygget i 1978. At der er tale om en tilbygning vurderes dog ikke at være af væsentlig betydning for sagen.

2. Det kan også bekræftes, at anmærkningerne i tilstandsrapporten er anført på et forkert litra. Da det dog tydeligt fremgår, at anmærkningen vedrører stue (som ikke findes i bygning A), er der ikke tvivl om, hvilket rum anmærkningen vedrører (bygning D, havestue/udestue har trægulve).

3. Det er korrekt at revnen ikke følger en lige linje. Dette vurderes at skyldes, at fliserne er lagt i forbandt.

4. Det er meget tænkeligt at underlaget ikke har været tilstrækkeligt komprimeret. Det må dog lægges til grund, at forholdet efter 40 år vil være stabilt

5. Fundamenter og terrændæk vil naturligt arbejde forskelligt ved skift i temperatur og fugt. Dette er årsagen til, at det anbefales, at ilægge en dilatationsfuge.

6. At der kan forekomme bevægelser indikerer ikke nødvendigvis sætninger, jf. ovenfor.

7. Det anerkendes, at løsningen med en fleksibel fuge vil være synlig i gulvet (se eksempel nedenfor). Selskabet har da også forsøgt at imødekomme klagers ønsker om en anden løsning, uden at det dog er lykkedes at nå til enighed. Med udgangspunkt i bygningens alder og tilstandsrapportens anmærkninger, er det selskabets opfattelse, at klager selv må betale merprisen til at få en pænere løsning, fx med nye klinker på hele gulvet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder korrespondancen mellem parterne før sagen blev indbragt for nævnet, bygningsrapport fra rådgivende arkitektfirma af 9/10 2017, købsaftalen, tilstandsrapport dateret 16/8 2016, skadeanmeldelsen, besigtigelsesnotat dateret 23/5 2017, fotos af revnerne, policen og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporten dateret den 16/8 2016 fremgår bl.a.:

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒ ☐ ABCD
Litra (A) Gulve under tæpper er ikke besigtiget.
Blandt andet i Spisestue, Stue, entre, værelser mod nord/øst, gang ved badeværelse og i badeværelset.

...

7.2 Belægninger	K2	Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i stue og værelse Note: Skaderne er af en sådan grad, at yderligere skadesudvikling i klinkegulvet må forventes.
	K1	Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i entre og stue. Note: Forholdet er i begrænset omfang og uden betydning for gulvets funktion.

Af besigtigelsesnotat dateret den 23/5 2017 fremgår bl.a.:

"Der er konstateret skader på følgende bygningsdele:
C: Stue i gasbeton

12. Der er to sætningsskader i gulvet. En ved skydedør/entre mod terrassen (øst) og en langs gasbetonvæg mod vest.

Beskrivelse:
Ved besigtigelse ses ældre sommerhus opført i 1969, efterfølgende er der udført til og ombygning i henholdsvis 1978 og 1985, yderligere er der lavet yderligere ændringer omkring litra A og F der dog ikke fremgår af filarkiv.

12. Ved besigtigelse er konstateret to sætningsskader i klinkegulv, (foto En ved skydedør/entre mod terrassen (øst) og en langs gasbetonvæg mod (vest). (foto 47-53)

Årsag / Konklusion:
12. Det vurderes at revner/sætninger i gulv er en følge at sætning i underliggende terrændæk disse sætninger vurderes umiddelbart at være i ro uden risiko for yderligere følger. Forholdet vurderes at være af kosmetisk art, og nedsætter ikke gulvet brugbarhed i væsentlig grad. Alle anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelse af ejendommen."

Af bygningsrapport fra klagerens rådgivende arkitekt dateret den 9/10 2017 fremgår bl.a.:

"Der kan konstateres revnedannelser i klinkegulvet i stuen. Revnerne findes flere steder langs stuevæggene - væsentligst ca. 20 cm fra væggen. Der er forskydning ved revnerne i det lodrette plan, hvilket indikerer at konstruktionen under betondækket sætter sig.

Jeg er ikke enig i, at der ikke er tegn på at forholdet udvikler sig. Der ses tegn på at der tidligere har været foretaget en kosmetisk udskiftning af revnede fliser. Revnerne har skarpe kanter og nogle af revnerne virker nyere. Det er min vurdering, at forholdet fortsat vil udvikle sig, da det er udtryk for at terændæk opbygningen under betondækket har sat sig. Vurderet ud fra revnernes placering, er det sandsynligt, at sætningen vedrører hele gulvfladen. Der er sandsynligvis nu fri luft under betondækket.

Der er således ikke tale om et forhold, som kun har kosmetisk betydning, men om et forhold som vurderes at omfatte hele bygningens gulvkonstruktion.

Der bør som start frihugges gennem betondækket ved de konstaterede revner, for at vurdere det egentlige omfang."

Af mail fra selskabet til klageren dateret den 29/6 2018 fremgår bl.a.:

"Jeg har talt med mureren, …, og han mener ikke, at han sagt, at løsninger ikke er mulig. Han har bare sagt, at det ikke vil blive en pæn løsning. Det tror heller ikke, at jeg har stillet dig i udsigt at løsningen ville være usynlig, men det er en mulig udbedringsmetode, hvis man vil bevare flisegulvet. Det bekræfter [mureren] også.

Murerens forlag er at spartle gulvet op, og lægge et flydende gulv. Det mener han er den bedste løsning, og det var også den løsning han nævnte for dig.

Vil man have et pænt flisegulv, kan man gøre det, at man fjerner de eksisterende fliser, spartler op og lægger nye fliser, som ikke ligger i forband, så man kan lave en nogenlunde usynlig dilatationsfuge som passer naturligt ind. Den løsning vil mureren også gerne lave."

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.
…
5. Erstatningsberegning
5.1 Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2 Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.
…
5.6 Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog huset – der er opført i 1969 og tilbygget i 1978 – den 1/3 2017. Den 23/4 2017 anmeldte han blandt andet, at der var to sætningsskader i stuen i form af revner i klinkegulvet. Selskabet har anerkendt revnerne som skader og har tilbudt klageren at få repareret revnerne ved at fjerne de eksisterende klinker, spartle op og lægge nye klinker, som ikke ligger i forband, og derefter lægge en dilatationsfuge, som kan afbøde eventuelle yderligere bevægelser i konstruktionen.

Klageren kræver, at selskabet udbedrer sætningerne i terrændækket og udskifter de revnede klinker. Han har blandt andet angivet, at betondækket bør udskiftes med et armeret dæk. Klageren har anført, at selskabets udbedringsmetode vil medføre et grimt resultat, da resten af

klinkegulvet er lagt i forband, at det er sætningerne i terrændækket, der er den reelle skade, og at der er tegn på nylige bevægelser i terrændækket.

Selskabet har afvist yderligere dækning under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved husets fundament og terrændæk, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Selskabet har anført, at det henset til bygningens alder ikke er sandsynligt, at der fremtidigt vil ske sætninger af betydning.

Selskabet har oplyst, at skaden skyldes, at husets fundament er bredere end væggene og dermed er ført ind under gulvet. Selskabet har bemærket, at konstruktionen ofte ses i sommerhuse.

Af besigtigelsesnotat dateret 23/5 2017 fremgår det, at "ved besigtigelse ses ældre sommerhus opført i 1969, efterfølgende er der udført til og ombygning i henholdsvis 1978 og 1985 … Ved besigtigelse er konstateret to sætningsskader i klinkegulv, … En ved skydedør/entre mod terrassen (øst) og en langs gasbetonvæg mod (vest) … Det vurderes at revner/sætninger i gulv er en følge at sætning i underliggende terrændæk disse sætninger vurderes umiddelbart at være i ro uden risiko for yderligere følger".

Af bygningsrapport fra klagerens rådgivende arkitekt dateret 9/10 2017 fremgår det, at "der kan konstateres revnedannelser i klinkegulvet i stuen. Revnerne findes flere steder langs stuevæggene − væsentligst ca. 20 cm fra væggen. Der er forskydning ved revnerne i det lodrette plan, hvilket indikerer at konstruktionen under betondækket sætter sig. Jeg er ikke enig i, at der ikke er tegn på at forholdet udvikler sig. Der ses tegn på at der tidligere har været foretaget en kosmetisk udskiftning af revnede fliser. Revnerne har skarpe kanter og nogle af revnerne virker nyere. Det er min vurdering, at forholdet fortsat vil udvikle sig, da det er udtryk for at terrændæk opbygningen under betondækket har sat sig. Vurderet ud fra revnernes placering, er det sandsynligt, at sætningen vedrører hele gulvfladen. Der er sandsynligvis nu fri luft under betondækket. Der er således ikke tale om et forhold, som kun har kosmetisk betydning, men om et

forhold som vurderes at omfatte hele bygningens gulvkonstruktion. Der bør som start frihugges gennem betondækket ved de konstaterede revner, for at vurdere det egentlige omfang".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, at "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". Af betingelsernes punkt 5.6 fremgår det, at "forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke".

Nævnet bemærker, at det i henhold til de almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold ved sommerhuset udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved fundamentet eller terrændækket, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte sommerhuse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udgiften til en udskiftning af gulvkonstruktionen i sommerhusets stue.

Nævnet finder endvidere ikke grundlag for at kritisere den udbedringsmetode, som selskabet har anvist vedrørende revnerne i klinkegulvet. Efter nævnets opfattelse ligger løsningen kosmetisk inden for, hvad klageren må tåle, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.6.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sommerhuset på overtagelsestidspunktet var 48 år gammelt, at tilbygningen med skaderne var 39 år gammel, og at yderligere sætninger af betydning efter alt at dømme ikke kan forventes.

Nævnet har også lagt vægt på, at udbedringsmetoden som selskabet har anvist – hvor klinkerne i området omkring sætningsrevnerne udskiftes og lægges om, så de ikke er i forband ved revnerne, og der ilægges dilatationsfuge – bevirker, at klinkegulvet kan tåle mindre bevægelser i terrændækket og fundamentet, uden at der opstår nye revner.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at den foreslåede udbedringsmetode efterlader en lige synlig dilatationsfuge, og at det kun er i selve dilatationsfugen, at klinkerne ikke vil være i forband.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen