

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. juni 2021 blev i sag nr. 95943:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Af tilstandsrapport af 14/7 2014 fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K1 Murværk af kalksandsten har enkelte revnedannelser i sten og fuger, se mod vest, syd, øst og nord.
Note: Revnerne vurderes at være forskydningsrevner som følge af temperaturforskelle i murværket og uden betydning for murværkets bæreevne

...

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K3 Der er enkelte gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelse bag toilet.
Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til underliggende konstruktioner.

6.2 Vægkonstruktion/-belægning K3 Der er enkelte vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bruseniche.
Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til bagvedliggende konstruktioner.

6.3 Fuger K3 Elastiske hjørnefuger har fugeslip i bruseniche.
Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygnings-

Ankenævnet for Forsikring

2.

95943

dele ved vandgennemtrængning til bagvedliggende konstruktioner.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

Ja Nej Ved ikke

...

4. Fundamenter/sokler

- 4.1 Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med førelsen? ☐ Ja ☐ Nej ☒ Ved ikke op-
Hvis ja, hvor?
- 4.2 Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet ter opførelsen)? ☐ Ja ☒ Nej ☐ Ved ikke ef-
Hvis ja, hvor og hvornår?
- 4.3 Er der sætningsskader, som er udbedret? ☒ Ja ☐ Nej ☐ Ved ikke
Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem?
Sokkel + fugning ved mursten (murer ...)

Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?

☐ Ja ☒ Nej ☐ Ved ikke

...

10. VVS-installationer

...

- 10.3 Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? ☒ Ja ☐ Nej ☐ Ved ikke
Hvis ja, hvor og af hvem?
.... Stue – bad"

Ja Nej Ved ikke

I klageskema af 15/10 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg mener at mit hus synker i det nordøstlige hjørne. Jeg har fået det målt ud med laser og konstateret at huset er sunket op til 40mm. Dette giver problemer som sætningsrevner i murvæk, og sokkel. Samt mit gulv i badeværelset synker og får revne dannelser mellem mur og gulv som i dag er på 6-7mm.

Jeg har anmeldt skaden flere gange da skaden forværres, men den bliver afvist blankt hver gang og forsikringen tager ingen stilling til det materiale og beviser jeg fremsender til dem, de forholder sig kun til hvad deres taksatorer har at beviser.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Opnå en fuld redegørelse for skaden, samt udbedring"

Selskabet har i brev af 12/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vores forsikringstager [Klager] har anmeldt at deres ejendom synker i nordøstlige hjørne, og ønsker at ejerskifteforsikringen skal dække udbedring.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et parcelhus opført i 1972. Den 14. juli 2014 udarbejdes tilstandsrapport (**bilag A**). Vores forsikringstager tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode pr. 3.

december 2014, policen er således ophør pr. 3. december 2019 (**bilag B**). Forsikringsbetingelser nr. 2535002 er gældende (**bilag C**).

Tilstandsrapporten

Følgende er bl.a. anmærket i tilstandsrapporten:

...

Klager har under sagen oplyst, at forholdet nævnt under punkt 6.3 er udbedret. Under Sælgers oplysninger om ejendommen på side 14, 15 og 16 af 20 angiver sælger, at de har ejet og boet i ejendommen i 24 år, at de ikke er bekendt med, om huset er piloteret eller efterfunderet i forbindelse med opførelsen, at huset ikke er efterfunderet efter opførelsen, men at der er udført reparation af sokkel og fuger efter deres overtagelse og endelig, at der i stue og bad er udført reparation efter rørskaade.

Under afsnittet om Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring anføres bl.a. at For- og bagmur er udført i kalksandsten.

Overordnet sagsforløb

Den 14. august 2015 anmelder Klager, at husets ene hjørne sætter sig. Vi anmoder samme dag om yderligere oplysninger. Herefter hører vi ikke fra Klager før rykkerhenvendelse den 19. februar 2016.

Vi beder igen om de nødvendige svar og dokumenter til brug for behandling af det anmeldte. Klager forsøger flere gange at sende det ønskede, men uden held. Ekstraordinært sendes sagen til den stedlige taksator, ... [Taksator] alene på baggrund af anmeldelsen.

Taksator besigtiger den 8. september 2016 de tre anmeldte forhold skade nr. 2 om revner i facader, skade nr. 3 om hjørnefuge i badeværelse, som slår fra og skade nr. 4 om revnet klinke/fuge i (lille) badeværelse.

Dagen efter, den 9. september 2020, sender Taksator sin afgørelse til Klager (**bilag D** og fotoreport **bilag E**). For forhold 2 'Revner i facader' vurderer taksator, at der er tale om almindelige bevægelsesrevner, som også er omtalt i tilstandsrapportens punkt 2.1. For forhold 3 'Hjørnefuge i badeværelse slår fra' afvises forsikringsdækning med henvisning til at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt, herunder at forholdet bør udbedres med etablering af elastik fuger i stedet for den eksisterende hårde fuger, hvilket kan ske for et beløb under den policemæssige selvrisiko. Det anføres, at hvis forholdet skulle udvikle sig, er Klager velkommen til at vende tilbage. For forhold 4 om mindre revner i gulvclinke afviser Taksator dette, da forholdet er konstateret i et ikke vandbelastende område, ligesom forholdet alene er af kosmetisk karakter.

Klager meddeler samme dag, at vurderingen for forhold 2 og 4 tiltrædes, hvorimod afslag for forhold 3 ikke kan accepteres. Klager gør gældende, at gulvet er sunket i deres ejertid, og hælder så meget, at vandet fra brusekabinen render væk fra afløb og ned mod revnen. Taksator afviser dækning for manglende fald samt oplyser, at risikoen for en forværring kan elimineres ved at etablere en elastisk fuger i stedet for den hårde fuger, som badeværelset er 'født' med. Samtidig bemærker Taksator, at Klager er velkommen tilbage, hvis det skulle vise sig, at gulvet sætter sig yderligere.

Primo marts 2019, 2½ år efter Taksators besigtigelse – vender Klager tilbage da revnen vedrørende forhold 3 har udviklet sig.

Taksator genfremsender skaderapporten og fotoregistreringen fra 2016 og beder Klager om, at fotoregistrere samme steder på ny. Den 2. april 2019 sender Klager fotos med bemærkninger til Taksator, hvor det bl.a. anføres, at revnen nu måler 6-7 mm i forholdt til Taksators tidligere oplysning om 1-2 mm. Taksator sammenholder to fotos fra henholdsvis 2016 og 2019 og konkluderer, at der ikke kan konstateres en udvikling i revnen. Samtidig konstaterer Taksator, at der ikke er etableret den elastiske fuge, som Taksator foreslog tilbage i 2016 (**bilag F**).

Klager er ikke enig i afgørelsen, og henviser til at Taksator den 9. september (bilag D) anførte, at revne var 1–2 mm og ikke 6–7 mm, som målt i 2019. Taksator fastholder sin tidligere afgørelse.

Klager fastholder, og sagen sendes til revurdering hos seniortaksator, ingeniør ... [Seniortaksator]. Seniortaksator besigtiger medio september 2019. Ved en fejl sendes Seniortaksators revurdering først til Klager den 17. juli 2020 (**bilag G**). I afgørelsen anfører Seniortaksator:

Forhold 2 'Revner i facader': der blev påvist revner ved NØ gavl/hjørne, men at disse ikke vurderes at være sætningsrevner, da der ikke var tegn på revner i sokkel. Det vurderes heller ikke, at revnerne have udviklet sig.

Seniortaksator konstaterer derimod, er der tale om almindelige svind- og temperaturrevner, som skyldes at huset er opført af kalksandsten. Seniortaksator anfører, at der således er tale om almindelige mindre svind- og bevægelsesrevner pga. temperaturudvidelser i murstenene, hvilket ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne, ligesom forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten i punkt 2.1.

Forhold 3 'Hjørnefuge i badeværelse slår fra': Seniortaksator anfører, at der ikke kunne konstateres en udvikling i revnerne, men at revnen mellem sokkelklinke og flisegulv ved hans besigtigelse fortsat var på samme niveau som registreret i 2016, jf. fotos fra 2016 og 2019.

Klager kommenterer på Seniortaksators afgørelsen, som dog ikke medfører ændring i afgørelsen.

Herefter påklages forholdet til Klageansvarlig Enhed [KE], hvor klager anfører, at huset fremstår med revner fra sokkel til top af murværk (forhold 2), og at revnen i gulvet i badeværelset har udviklet sig i forværrende retning (forhold 3). KE gennemgår og vurderer sagen, men finder ikke grundlag for at ændre afgørelsen. Den 15. oktober 2020 sendes Klager svar med nærmere begrundelse (**bilag H**).

Vores vurdering

Vi har lagt til grund, at klagen til nævnet omhandler forhold 2 og 3. Skulle klagen omhandle flere forhold, hører vi gerne dette.

Indledningsvist skal vi anføre, at det påhviler Klager at dokumentere eller på anden måde sandsynliggøre, at der er tale om dækningsberettigende forhold, jf. Forsikringsaftalelovens § 22 samt forsikringsbetingelsernes punkt 3.3.

Derudover skal vi anføre, at ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker skade samt 'nærliggende risiko for skader' som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Som det præciseres i bestemmelsen bevirker skade, at ejendommens værdi eller brugbarhed nedsættes nævneværdigt.

Ad Forhold 2 – revner i facader

Såvel Taksator som Seniortaksator har konstateret revner rundt på ejendommens facader. Begge taksatorer vurderer, at der ikke er tale om sætningsrevner. For Nordøstlige gavl/hjørne bemærkes, at revnebillede alene er lokaliseret oppe i murværket og ikke ned igennem sokkel.

Begge taksatorer vurderer, at for revner både ved nordøstlige gavl/hjørne som de øvrige rundt på facaderne, er der tale om bevægelses- og/eller svindrevner, som er almindelige og forventeligt for facader udført med kalksandsten. Kalksandsten er et følsomt materiale, som er meget påvirkeligt overfor bl.a. temperaturændringer.

Taksator har desuden ved sin besigtigelse i 2016 målt vandrette fuger med loddestok uden at finde tegn på at ejendommen skulle synke.

Sammenstemmende konkluderer begge taksatorer, at der ikke er tegn på eller andre forhold, som viser, at der kan være tale om sætningsskader. Derimod finder begge taksatorer, at tilstandsrapportens beskrivelse i punkt 2.1 er dækkende og svarer til forholdene på ejendommen.

På denne baggrund må vi konstatere, at forholdene for ejendommen svarer til beskrivelsen i tilstandsrapporten, og der ikke er tale om, at forholdet er klart forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Vi skal ligeledes tilføje, at revner af denne karakter under alle omstændigheder ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Derimod henhører udbedring af revner af denne karakter under almindelige vedligeholdelse.

Ad forhold 3 – Hjørnefuge i badeværelse slår fra

Såvel Taksator som Seniortaksator bekræfter ved deres besigtigelse i 2016 og 2019, at der er sket brud/revnedannelse i den hårde hjørnefuge under badeværelsemøbel med håndvask. Taksator har i 2016 målt bruddet til 1-2 mm.

Fugebruddet, som ligger udenfor vådzonen, er ikke i sig selv udtryk for et forhold, som nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Hertil kommer, at fugebruddet kan udbedres med en elastisk fuge for et beløb, som ikke overstiger den policemæssige selvrisiko.

Derimod må det vurderes om der er 'nærliggende risiko for skade', jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Under sagen har vi undersøgt og konstateret, at ejendommen er opført i byggematerialer og – metoder, der var almindelige og sædvanlige i 1972 og som kan medføre mindre bevægelser i konstruktionerne, som er uden nævneværdig betydning for ejendommens anvendelighed.

Ved byggetegninger har vi konstateret, at badeværelse siden ejendommens opførelse har haft samme placering. Der er for år tilbage udført en modernisering af badeværelset, antagelig i forbindelse med udbedring af rørskade (oplyst i sælgers oplysninger i tilstandsrapporten). Derudover syntes ejendommen ikke at have gennemgået større moderniseringer. Der er således ikke udført ændringer, som har øget belastningen på fundament, facader eller gulve.

Henset hertil og på baggrund af taksatorens besigtigelser og deres observationer i henholdsvis 2016 og 2019 må vi konstatere, at der ikke er påvist sætningsskader eller tegn herpå.

Klager har oplyst, at ejendommen er udmålt med laser, hvor det er konstateret, at ejendommen er sunket 40 mm, hvilket har medført sætningsrevner. Derudover har Klager målt, at fugebruddet i hjørnet af badeværelset i 2019 er på 6-7 mm dokumenteret ved foto.

Vi er ikke bekendt med selve laser udmålingen, men vi må fastholde, at der ikke under vores besigtigelser er konstateret forhold, som kunne indikere, at ejendommen skulle være utilstrækkelig funderet. Vi må derfor tilskrive, at mulige skævhed udmålt med laser, må skyldes almindelige skævheder ved ejendommens opførelse.

Med hensyn til fugebruddets størrelse, har vi sammenholdt Taksators foto fra 2016 med Klager foto fra 2019 (bilag H, side 8), da vi må lægge til grund, at en størrelses forskel på 5 mm vil fremstå visuelt åbenbart. Vi må konstatere, at brudstørrelsen fremstår fuldstændig ens på de to fotos. Der er således ikke belæg for at antage, at der skulle være sket en udvikling i fugebruddet. Derimod må forskellen mellem Taksators og Klagers måling skyldes en skrivefejl.

Sammenfattende må vi derfor fastholde, at Klager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at der er tale om dækningsberettigende forhold.

Såvel vores taksatorer som KE har anført, at vi er indstillet på at se på sagen igen, hvis Klager fremlægger geoteknisk undersøgelse, som viser, at der er fejl ved funderingen eller gulvkonstruktionen med revnerne til følge samt risiko for væsentlige følgeskader, hvis der ikke udføres forebyggende foranstaltninger.

Vi vedstår naturligvis dette, men skal for god ordens skyld præcisere, at vi forbeholder os at påberåbe forældelse, der som udgangspunkt, vil indtræde 1 år efter nævnets afgørelse, jf. Forældelsesloven § 21, stk. 3."

Klageren har i brev af 29/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal starte med at sige at begge gange hvor sagerne er blevet anmeldt ved forsikringen, har der været omkring 1 års ventetid på afklaring og afgørelser. Forsikringen fortæller gentagende gange at det er mig der ikke reagerer, selvom jeg af flere omgange har kontaktet dem telefonisk eller via email, for at følge op på sagen. Som regel var svaret at de ville kontakte den ansvarlige eller svar er helt udeblevet.

Revne i ydermur:

Ved overtagelse af vores hus har tidligere ejer udbedret samtlige revner i udvendigt murværk i huset.

Efter at have haft besøg første gang af taksator i 2016 forklarer han at for at det skal være sætningsskader SKAL der være revner fra sokkel til tag. Dette viser jeg taksator, da der er revner fra sokkel til tag. Dog undlader taksator at nævne dette i hans rapport. Hvilket jeg syntes er besynderligt, hvorefter jeg kontakter ham telefonisk, for at få en redegørelse. Det eneste svar jeg får er at det er normalt af et hus fra 1972.

Da taksator er på besøg laver han samtidig en udmåling af mit hus og resultatet af dette er at huset er i lod og ikke synker. Da jeg anmelder forholdet anden gang, fremsender jeg beviser om at huset er udmålt med laser og at det har sat sig mere end 40mm i sydøstlige hjørne. Dette tager forsikringen slet ikke stilling til og jeg får intet svar omkring dette. Dog i den rapport de fremsender til jer, hvor de beskriver forløbet, har de nævnt min udlæsning. Denne gang mener de dog at hvis huset har sat sig, må dette være sket kort efter huset er blevet bygget. Men det stemmer ikke overens med deres egen udmåling hvor de skriver at huset er målt til at være i lod i 2016. Så hvis huset var i lod i 2016 men er sat sig mere end 40mm ved anden besigtigelse så kan jeg kun konstatere at huset fortsat sætter sig.

Der er ikke nævnt i tilstandsrapporten at huset har sat sig mere en 40mm. Forsikringen nævner i deres punkt 18.3 'skade' at forsikringen dækker: 'citater Ved >>skade<< forstås brud, lækage deformation, svækkelse, revnedannelse, 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 vedligeholdelse.

Ved >>nærliggende risiko for skader<< forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. 'citater slut'

Jeg kan kun konkludere at vi her har en unævnt deformation, svækkelse og revnedannelse, der ikke er nævnt eller forkert* beskrevet i tilstandsrapport. (*forsikringsbetingelser 19 punkt A) Denne skade har svækket min konstruktion, derved er der nærliggende risiko for at murens bæreevne ikke længere er tilstrækkelig og hvis der ikke indsættes omfattende vedligeholdelsesarbejde eller forebyggende foranstaltninger er der formodning om at bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat.

Revne i badeværelse:

Denne revne står slet ikke beskrevet i tilstandsrapporten og er derfor blevet anmeldt til forsikringen. Forsikringen mener ikke dette skal dækkes pga. det ikke nedsætter bygningens værdi nævneværdigt eller bygningens brugbarhed. Der er jeg uenig da gulvet sætter sig i det sydøstlige hjørne af badeværelset (samme retning som ydermuren sætter sig i) Dette betyder at hele gulvet hælder i badeværelset, sådan at vand fra bruseniche ikke render imod vandafløb men derimod revnen imellem gulv og mur. Jeg kan konkludere at når vandet fra bruseniche ikke løber i afløbet, men derimod ned imellem bygningskonstruktionen, nedsætter dette bygningens brugbarhed, da brusenichen ikke kan bruges forsvarligt medmindre man udsætter resten af konstruktionen for vandbelastning. Taksator mener at dette problem kan ordnes med at indsætte en gummifuge, men dette løser stadig ikke problemet med at vand render væk fra afløb og ned imod hjørnet af badeværelset, hvorefter at vandet ikke kan komme væk og vil derefter trække ned i gulvet, da beton fuger i gulvet, ikke er vandtætte. Dette konkluderer derfor både brugbarheden og værdi af dette rum for at være kraftigt nedsat og burde dækkes ifølge forsikringens betingelse punkt 18.3

Da taksator er på besøg første gang konkludere kan efter at have målt denne revne til at være 1-2 mm. Jeg har senere sendt et billede, da jeg anden gang indgiver anmeldelse, der er revnen 6-7mm og hvis i ser bevis billede 'revne i mur 1' kan i se at nu er revnen 8-9mm dvs. at mit gulv sætter sig stadig og skaden bliver dårligere. Forsikringen nævner at taksator må have lavet en skrive fejl, da de vurderer at vores billeder er ens. Dette er svært at vurdere da der ikke er en reel måleenhed på billederne, samt billeder kan være misvisende, samt kan manipuleres."

Selskabet har i brev af 17/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ad Forhold 2 – revner i facader

Vi noterer, at Klager oplyser, at samtlige revner i udvendigt murværk var udbedret af sælger. Der er imidlertid ikke udarbejdet allonge af den bygningsagkyndige, hvorfor sagen skal vurderes på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Derudover henviser vi til vores bemærkninger i høringssvar 1.

Ad forhold 3 – Hjørnefuge i badeværelse slår fra

Det er korrekt, at fugen ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Vi antager umiddelbart, at dette skyldes, at der er tale om en hjørnefuge under et bademøbel.

Derudover henviser vi i det hele til vores bemærkninger i høringssvar 1, idet vi fastholder, at taksators angivelse af revnen svarende til 1-2 mm beror på en skrivefejl, hvilket er verificeret ved sagens billedmateriale.

Vi må endvidere afvise Klagers angivelse af, at revnen aktuelt måler 8-9 mm. Vi noterer os, at revnens brudmønster og størrelse er fuldstændig identisk med tidligere billedmateriale. Derudover bemærker vi at målingen ikke er udført med en 'vertikal holdt tommelstok', men derimod er 'tommelstokken holdt i vinkel' – hvilket også giver god mening, at revnen er under et bademøbel."

Klageren har i brev af 15/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Angående fugen i badeværelset, så er det ikke kun fugen der er problemet, hele gulvet er sunket i det hjørne, som gør at vandet ikke løber i risten i brusenichen, men der imod løber væk fra den og ned imod revnen i væggen, hvorefter der kommer en vandpyt under vores bademøbel.

Der er ikke nævnt i tilstandsrapporten at gulvet er i så kritisk en stand. Vandet render direkte ind i bygningskonstruktionen.

Dette har jeg igennem hele forløbet forsøgt at få forsikringen til at tage stilling til, men det nægter de desværre og snakker uden om, samt sætter fokus på en fuge i stedet for."

Selskabet har i brev af 8/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget Klagers bemærkninger om forhold 3.

Klager har ikke under sagen godtgjort, at der faktisk er bagfald på gulvet og vand kan løbe ind i bygningens konstruktioner via fugebruddet, hvorefter ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt.

Ankenævnet for Forsikring

9.

95943

I den forbindelse skal vi henvise til, at fugebruddet er i et ikke vandbelastende område, idet bruseniche har selvstændigt afløb, jf. foto i bilag E. Derudover bemærker vi, at sagens fotomateriale ikke i sig selv kan bekræfte, at brudområdet er vandbelastet."

Klageren har i brev af 16/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringer skriver i deres tidligere svar:

Klager har ikke under sagen godtgjort, at der faktisk er bagfald på gulvet og vand kan løbe ind i bygningens konstruktioner via fugebruddet, hvorefter ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt.

Begge taksatorer er blevet gjort opmærksomme på dette ved besigtigelse, men valgt at undlade det fra deres rapport.

Jeg har i tidligere mail skrevet følgende, som også kan ses under Bilag F – Mailkorrespondance

Mit gulv synker og ergo slår det større og større revner mellem gulv og væg. Altså afstanden mellem gulv og væg forøges

Ud over der både mundtlig og skriftligt er gjort opmærksom på forholdet. Så handler hele sagen også om bl.a. Denne revne som er fremkommet ved at gulvet er sunket samt slået revner, og dette forhold ikke fremstår i tilstandsrapport. Når et gulv synker vil der ikke længere være det rigtige fald mod afløb, alt andet vil være unaturligt.

Forsikringen skriver

I den forbindelse skal vi henvise til, at fugebruddet er i et ikke vandbelastende område, idet bruseniche har selvstændigt afløb, jf. foto i bilag E. Derudover bemærker vi, at sagens fotomateriale ikke i sig selv kan bekræfte, at brudområdet er vandbelastet.

Umildbart er fugebruddet ikke i et vandbelastet område, men så snart man går i bad, så bliver området helt automatisk vandbelastet, da gulvets fald rendet imod fugebruddet og ikke længere imod afløb. Se venligst vedhæftede billeder.

Da jeg havde besøg af en af jeres taksatorer, jeg kan ikke huske hvem, der havde jeg vaterpas på gulvet og viste dem det, men dette er også undladt i deres rapporter.

Tilslut vil jeg bede forsikringen om at uploade HELE den mail korrespondance jeg har haft med [taksator] fra det første besøg han var på. Da jeg desværre har mistet denne pga. IT problemer. Da der står afgørende beviser i den."

Nævnet har fået forelagt selskabets brev af 2/3 2021. Klageren har i brev af 2/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"I høringsvar Nr3 skriver forsikringen: citat

'Klager har ikke under sagen godtgjort, at der faktisk er bagfald på gulvet og vand kan løbe ind i bygningens konstruktioner via fugebruddet, hvorefter ejerskifteforsikringens skadebegreb er

opfyldt. I den forbindelse skal vi henvise til, at fugebruddet er i et ikke vandbelastende område, idet bruseniche har selvstændigt afløb, jf. foto i bilag E. Derudover bemærker vi, at sagens fotomateriale ikke i sig selv kan bekræfte, at brudområdet er vandbelastet.'

Dette er der netop hvad jeg har klaget over, pr mail i bilag K: citat

'Men jeg kan ikke være enig med dig i punkt 3. Gulvet er sunket meget i løbet af den tid vi har boet her, og som jeg forklarede dig, så hælder gulvet så meget nu at vandet fra brusekabinen render væk fra afløb og ned i mod revnen, dette vil kunne gøre skaden være, i og med at vandet kan synke ned i hjørnet.'

I forsikringens svar skriver de skadebegreb er opfyldt, hvis jeg har godtgjort at for at der var bagfald og at vandet render modsat afløb og imod revnen. Dette har jeg gjort i bilag K. Derfor kan vi nu konstatere med forsikringens egne ord at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt og bør dækkes.

Jeg har ikke flere bemærkninger til sagen, jeg håber dette er nok til at Ankeforsikring er villig til at udsende en uvildig fagmand, til at komme og kigge op skaderne."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotorapport af 9/9 2016 og 17/9 2019 samt fotos i øvrigt. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af mail af 9/9 2016 fra taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg besigtigede din ejendom den 8. september 2016, og vender hermed tilbage til de forhold, du har anmeldt:

2. Revner i facader. Vi erstatter ikke forholdet.
 3. Hjørnefuge i badeværelse slår fra. Vi erstatter ikke forholdet.
 4. Revnede klinge/fuge i lille badeværelse. Vi erstatter ikke forholdet.
- Jeg vil efterfølgende gennemgå hvert enkelt forhold.

Forhold 2, Revner i facader.

Kunden har konstateret revner i facader og revne over dør indvendig.

Jeg har gennemgået de informationer, vi har omkring det anmeldte forhold, og på den baggrund vurderer jeg, at din forsikring ikke dækker.

Vi erstatter ikke fordi:

Din ejerskifteforsikring ikke dækker forhold som er anført i tilstandsrapporten, med mindre det er klart forkert beskrevet, hvilket du kan læse mere om i dine forsikringsbetingelser.

I tilstandsrapporten er følgende nævnt:

...

Det jeg så ved min besigtigelse.

Huset er et almindelig parcelhus fra 1972 og udført i kalksandsten facader.

Der kunne konstateres en del mindre revner i mursten og fuger. Der kunne ligeledes konstateres reparationer af fuger. Nogen af disse reparationer er udført af vores kunde og nogen er udført af

sælger. I tilstandsrapport har sælger nævnt at reparation er sokkel og fugning ved mursten er udført af murermeister

Det er min vurdering at der er tale om bevægelsesrevner, som nævnt i tilstandsrapporten. Dette er også almindelig kendt for denne type ejendomme som er udført i en kalksandsten som ikke er så stærk. Der var ikke tegn på at husets synker og ved måling med loddestok var vandrette fuger da også i vatter.

Forhold 3, Hjørnefuge i badeværelse slår fra.

Kunden har konstateret at hjørnefuge er slået fra i hjørne af badeværelse under håndvask.

Jeg har gennemgået de informationer, vi har omkring det anmeldte forhold, og på den baggrund vurderer jeg, at din forsikring ikke dækker på det foreliggende grundlag.

Vi erstatter ikke fordi:

Forholdet nedsætter ikke bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt, i sammenligning med andre tilsvarende bygning, hvilket ifølge dine forsikringsbetingelser, er en forudsætning for at opnå erstatning.

Det jeg så ved min besigtigelse.

Fugen er udført som hård fuger og er slået fra i hjørne ud mod indkørsel. Gulvet har sandsynligvis sat sig en anelse, men vi er nede i ca. 1-2 mm i dette hjørne. Der ses ingen skader på gulvfliserne som ser ud til at være udskiftet på et tidspunkt. I tilstandsrapport står der at ... har udbedret en rørskade i bad. Jeg har talt med denne håndværker, men de kan ikke rigtig huske hvad der blev lavet i badeværelset, fordi det nok er minimum 10 år siden.

Min vurdering er at hjørnefugen skal udbedres med en elastisk fuger som man gør nu til dags. Denne fuger vil ikke overstige selvriskoen på 5.000 kr. og er derfor ikke dækket. Hvis det så fremadrettet viser sig at gulvet synker og fugen går fra igen, så er du velkommen til at vende retur for en revurdering. Går din ejerskifteforsikring i dækning, så vil denne fuger ligeledes blive en del af erstatningen.

Hvis det skulle vise sig at der er tale om en rørskade, så vil din husforsikring formentlig kunne hjælpe dig."

Af mail af 17/7 2020 fra seniortaksator til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg skal hermed vende tilbage efter min besigtigelse d. 17.09.2019.

Jeg har vedhæftet min fotorapport fra besigtigelsen, som åbenbart ikke var videresendt til dig efter min besigtigelse, hvilket jeg beklager.

Oplysninger:

Huset er opført i 1972.

Tilstandsrapporten er udarbejdet i 2014.

Du har overtaget huset 03.12.2014.

Ejerskifteforsikringen er var tegnet 03.12.2014 og er ophørt 03.12.2019.

Du har 14.08.2015 anmeldt sætningsskader i facader og terrændæk, skade 2+3.

Vor taksator ... besigtiger forholdene d. 8.09.2016. Der henvises til tidligere afgørelse dat. 09.09.2016 fra [taksator] samt vedhæftet fotorapport fra 2016.

Du fremsender 2.04.2019 indsigelse mod afgørelsen og mener at revnerne mellem klinkegulv og væg i badeværelset har udviklet sig.

[Taksator] fastholder sin vurdering og anbefaler at lægge en elastisk fuge mellem gulvklínke og sokkelklínke i badeværelse, da det er almindelig byggeskik.

D 9.05.2019 beder du om en revurdering, hvorefter jeg besigtiger de anmeldte revner på facader, bagmur og gulv i badeværelse. Der henvises til min fotorapport fra 17.09.2019.

Vurdering:

Som påpeget ved min besigtigelse d. 17.09.2019 mener jeg ikke, at der er sket yderligere revner i huset, udover de revner der var nævnt i Tilstandsrapport fra 2014 (5,5 år siden), samt de revner der blev besigtiget i 2016 af [taksator].

Badeværelse:

Ved min besigtigelse var revnen mellem sokkelklínke og flisegulv stadig på samme niveau, som den registrerede i 2016. Der henvises til fotorapporten fra 2016 og 2019.

I øvrigt var der allerede i Tilstandsrapporten fra 2014 i pkt. 6 angivet 3 K3ére med manglende vedhæftning af gulv og vægfliser, samt fugeslip.

Herudover blev der påvist et par mindre revner i gasbetonskillevægge i hjørne og over dørøverligger. Det er normalt for 75 mm gasbetonvægelementer.

Facademur:

Der blev påvist revner ved NØ gavl/hjørne. Revnerne vurderes dog ikke at være sætningsrevner, idet der ikke var tegn på revner i sokkel.

Umiddelbart vurderes revnerne ikke at have udviklet sig pga. sætninger, men at det er svind- og temperaturrevner, som skyldes at huset er opført af kalksandsten.

Det er påregneligt at denne type facadesten kan forårsage mindre svind- og bevægelsesrevner pga. temperaturudvidelser i murstenene.

Disse forhold er jo allerede nævnt i Tilstandsrapporten fra 2014, og det vurderes ikke at være klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten.

Som drøftet ved min besigtigelse oplyste jeg, at du for egen regning kunne iværksætte en evt. undersøgelse af funderingsforholdene, idet der i området muligvis kunne være opfyld pga. tidligere grusgrav. Du har dog ikke undersøgt dette nærmere.

Derfor fastholdes vor tidligere afgørelse og vi vil derfor afslutte sagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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, revnedannelse, 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 skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

- a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, 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.
- ...
- f Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3.
- g Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1972. Klageren overtog ejendommen den 3/12 2014 og anmeldte den 14/8 2015, at ejendommen havde sat sig i det ene hjørne. Han har anført, at han har fået ejendommen opmålt med laser, hvor det er konstateret, at ejendommen er sunket mere end 40 mm. Dette har medført sætningsrevner i murværk og sokkel. Samtidig synker gulvet i badeværelset, hvilket har resulteret i revnedannelser mellem mur og gulv, som i dag er på 8-9 mm. Han har anført, at skaden er anmeldt flere gange, da den forværres.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at der er tale om dækningsberettigende forhold.

Revner i facader

Selskabet har anført, at forholdene for ejendommen svarer til beskrivelsen i tilstandsrapporten, og at der ikke er tale om, at forholdet er klart forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a. Selskabet har endvidere anført, at revner af denne karakter under alle om-

Ankenævnet for Forsikring

14.

95943

stændigheder ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Derimod henhører udbedring af revner af denne karakter under almindelig vedligeholdelse.

Klageren har anført, at "Ved overtagelse af vores hus har tidligere ejer udbedret samtlige revner i udvendigt murværk i huset", og at "vi her har en unævnt deformation, svækkelse og revnedannelse, der ikke er nævnt eller forkert* beskrevet i tilstandsrapport. (*forsikringsbetingelser 19 punkt A) Denne skade har svækket min konstruktion, derved er der nærlæggende risiko for at murens bæreevne ikke længere er tilstrækkelig og hvis der ikke indsættes omfattende vedligeholdelsesarbejde eller forebyggende foranstaltninger er der formodning om at bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1 (Facader/gavle) med karakteren K1, at "Murværk af kalksandsten har enkelte revnedannelser i sten og fuger, se mod vest, syd, øst og nord. Note: Revnerne vurderes at være forskydningsrevner som følge af temperaturforskelle i murværket og uden betydning for murværkets bæreevne".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet vedrørende revner i facader på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det anmeldte forhold ikke går ud over, hvad klageren måtte påregne på baggrund af husets byggemåde, alder og oplysningerne i tilstandsrapporten. Revnerne er i tilstandsrapporten omtalt med en K1 anmærkning, og det er ikke godtgjort, at

konstruktionen i sin nuværende udførelse medfører nærliggende risiko for skade i videre omfang end hvad, der kunne forventes på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har også lagt vægt på, at en vis løbende vedligeholdelse af murværk, herunder fuger, må påregnes som en del af den almindelige vedligeholdelse ved en ejendom af den pågældende alder.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at taksatoren på baggrund af sin besigtigelse i 2016 har vurderet, at "der er tale om bevægelsesrevner, som nævnt i tilstandsrapporten. Dette er også almindelig kendt for denne type ejendomme som er udført i en kalksandsten som ikke er så stærk. Der var ikke tegn på at husets synker og ved måling med loddestok var vandrette fuger da også i vatter", og at selskabets seniortaksator på baggrund af sin besigtigelse i 2019 har anført, at "Der blev påvist revner ved NØ gavl/hjørne. Revnerne vurderes dog ikke at være sætningsrevner, idet der ikke var tegn på revner i sokkel. Umiddelbart vurderes revnerne ikke at have udviklet sig pga. sætninger, men at det er svind- og temperaturrevner, som skyldes at huset er opført af kalksandsten. Det er påregneligt at denne type facadesten kan forårsage mindre svind- og bevægelsesrevner pga. temperaturudvidelser i murstenene. Disse forhold er jo allerede nævnt i Tilstandsrapporten fra 2014, og det vurderes ikke at være klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten".

Nævnet finder herefter, at klageren ikke har bevist, at der aktuelt pågår sætninger af ejendommen, der kan konstituere skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er ikke grundlag for at statuere, at de beskrevne revnedannelser nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Hjørnefuge i badeværelse slår fra

Selskabet har anført, at fugebruddet, som ligger udenfor vådzone, ikke i sig selv er udtryk for et forhold, som nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, jf. forsikrings-

betingelsernes punkt 18.3. Hertil kommer, at fugebruddet kan udbedres med en elastisk fuge for et beløb, som ikke overstiger den policemæssige selvrisko. Der er endvidere ikke påvist sætningsskader eller tegn herpå, og der er under selskabets besigtigelser ikke konstateret forhold, som kunne indikere, at ejendommen skulle være utilstrækkelig funderet. Mulige skævheder udmålt med laser må derfor skyldes almindelige skævheder ved ejendommens opførelse. Med hensyn til fugebruddets størrelse har selskabet sammenholdt taksators foto fra 2016 med klagerens foto fra 2019. Selskabet har anført, at brudstørrelsen fremstår fuldstændig ens på de to fotos. Der er således ikke belæg for at antage, at der skulle være sket en udvikling i fugebruddet. Derimod må forskellen mellem taksators og klagerens måling skyldes en skrivefejl. Selskabet har endvidere anført, at klageren ikke har godtgjort, at der faktisk er bagfald på gulvet og vand kan løbe ind i bygningens konstruktioner via fugebruddet, hvorefter ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt.

Klageren har anført, at "Denne revne står slet ikke beskrevet i tilstandsrapporten og er derfor blevet anmeldt til forsikringen. Forsikringen mener ikke dette skal dækkes pga. det ikke nedsætter bygningens værdi nævneværdig eller bygningens brugbarhed. Der er jeg uenig da gulvet sætter sig i det sydøstlige hjørne af badeværelset (samme retning som ydermuren sætter sig i) Dette betyder at hele gulvet hælder i badeværelset, sådan at vand fra bruseniche ikke render imod vandafløb men derimod revnen imellem gulv og mur. Jeg kan konkludere at når vandet fra bruseniche ikke løber i afløbet, men derimod ned imellem bygningskonstruktionen, nedsætter dette bygningens brugbarhed, da brusenichen ikke kan bruges forsvarligt medmindre man udsætter resten af konstruktionen for vandbelastning".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved badeværelsesgulvet, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

17.

95943

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er tale om sætnings-skader, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er i øvrigt ikke godtgjort, at konstruktionen i sin nuværende udførelse medfører nærliggende risiko for skade.

Nævnet har også lagt vægt på, at det på baggrund af de fremlagte fotos ikke ses, at der er sket en nævneværdig udvikling i fugebruddet. Selskabets seniortaksator har desuden på baggrund af sin besigtigelse i 2019 anført, at revnen mellem sokkelklinke og flisegulv stadig var på samme niveau, som den registrerede i 2016.

Nævnet bemærker, at selskabets taksator i 2016 har vurderet, at fugen kan udbedres med en elastisk fuge for et beløb, som ikke overstiger den policemæssige selvrisiko.

Nævnet finder ikke, at selskabet skal bekoste nærmere undersøgelser af funderingsforholdene og revnerne.

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.



Peter Thønnings