

Ankenævnet for Forsikring

Den 4. maj 2022 blev i sag nr. 96368:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1951 og er overtaget af klageren den 1/4 2018. Tilstandsrapport af 13/11 2017 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Registrering af bygningens tilstand

...

2. Ydervægge			
2.1 Facader/gavle	K2	Murværk over vinduesåbninger ud mod vejen har revnedannelse. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.	
...			
4. Fundament/sokler			
4.2 Sokkel	K1	Sokkelpuds er i områder med revner bl.a. ud mod vejen. Note: Skaden er af mindre omfang.	
...			
B. Sekundære bygningsdele			
7. Gulvkonstruktion og gulve			
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulve i stue og køkken i stueetage samt i køkken og stue i tagetagen er skæve. Note: Skævheden vurderes at være aldersbetinget.	
8. Indervægge/skillevægge			
8.1 Indvendige vægge	K1	Vægpuds er med mangelfuld vedhæftning bag tapet i stue på 1. sal. Note: Skaden er af mindre omfang.	
	K1	Der er flere revnedannelse i indvendig væg i stue mod øst. Note: Skaden er af mindre omfang.	
	K1	Vægpuds er med mangelfuld vedhæftning under vindue i køkken. Note: Skaden er af mindre omfang.	
	K1	Der er revnedannelse over dør i værelse mod sydvest i stueetage. Note: Skaden er af mindre omfang.	

Ankenævnet for Forsikring

2.

96368

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ja Nej

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
snart 10

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?
hele perioden

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
2008 - totalrenovering af stue 1.sal 2009 - renovering af kælder

☒ ☐

1.4 Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg?
Hvis ja, hvilke?
Vi har selv lavet gipsloft og gulve

☒ ☐

...

3. Yder- og indervægge / skillevægge

3.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge?
Hvis ja, hvor?
Ses fra stue 1. sal

☒ ☐

...

6. Gulve

6.1 Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i gulve?
Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

☐ ☒

6.2 Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene?
Hvis ja, hvilke og hvor?

☒ ☐

Der forekommer sætninger i stue 1. sal. Gulvet ligger på sand, så det giver udfordringer.

Klagerens advokat har i klageskema af 19/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Klager købte med overtagelse 01.04.2018 ejendommen ... De havde tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring under police.nr. ... Det fremgår af ejendommens papirer, såvel salgsprospekt samt købsaftale og endelig af tilstandsrapporten, at ejendommen af sælgerne er gennemgående renoveret. Renoveringen har bl.a. bestået i, at der i dele af kælderen er gravet ud for ilægning af gulvvarme og at mange mindre rum i ejendommens stueplan er ændret til et stort køkken/alrum. De problemer som vi særligt ønsker afhjulpet er sætningsskader, der formentlig stammer fra udgravning af kælder og 'et fjedrende gulv' i køkken/alrummet i stueplan. Dansk Boligforsikring afviser dækning under henvisning til ejendommene alder.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning, skønnet udgift til afhjælpning kr. 101.500,00."

I brev af 13/4 2021 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Den forsikrede ejendom blev overtaget d. 31. marts 2018. Der er tale om en rødstensvilla fra 1951, der er løbende renoveret.

...

Vi modtog skadeanmeldelse d. 3. juni 2019 – den fremlægges som **bilag D**. Vedlagt skadeanmeldelsen var notat fra [ingeniør 1] (**bilag E**).

Skadeafdelingen afviste anmeldelserne – kopi af mail af 21. august 2019 fremlægges som **bilag F**.

Til brug for skadebehandlerens vurdering af de anmeldte forhold, har en konsulent foretaget besigtigelse. Kopi hans notat og tilhørende fotos dateret 4. juli 2019 fremlægges som **bilag G og H**.

Da vores kundes advokat ikke var tilfreds med vurderingen, og da der blev anmeldt yderligere forhold, har konsulenten genbesigtiget ejendommen. Kopi af hans notat og fotos dateret 11. maj 2020 fremlægges som **bilag I og J**.

Skadeafdelingens vurdering af de to forhold, der er indbragt for Nævnet, har været gennemgået af vores klageafdeling, der har fastholdt afvisningen. Kopi af den klageansvarliges mail (22. oktober 2020) fremlægges som **bilag K**. Sagen er herefter indbragt for Nævnet.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Det er alene forholdene omkring sætningsskader/sænkning af kældergulvet samt fjedrende gulv i stueplan, der er indbragt for Nævnet.

Ejendommen er opført i 1951. Det er en traditionel rødstensvilla i to plan med fuld kælder. Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Sælger har foretaget en større renovering af ejendommen. Bl.a. er kælderen ifølge sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten renoveret i 2008. Se også beskrivelsen i salgsopstillingen.

Klager har anmeldt revner i murværket, og det mistænkes, at sælger i forbindelse med etablering af gulvvarme i kældergulvet, skulle have gravet under fundamenterne.

Det er ikke undersøgt, hvorledes udgravningen er sket, herunder hvor fundamentsunderkanten går. Vi har afvist at dække udgifter til en undersøgelse af dette.

Vi ser ikke umiddelbart nogen skader, som afviger fra, hvad der ellers ses på ejendomme af denne alder. Vores konsulent vurderer (både ved første og ved anden besigtigelse) at de revner, som er i murværket er helt almindelige bevægelsesrevner, som også kan opstå i ejendomme af denne type, hvor kælderen ikke er gravet ud. Se konsulentens notater.

Renoveringen af kælderen er sket i 2008, dvs. for mere end 12 år siden. Der er ingen tegn på skader, kælderen er tør og fin indvendig – se de fremlagte fotos.

Den tidligere ejer er [uddannelse], og vi har ingen grund til at tro, at arbejdet ikke er lavet ordentligt. Klager opfordres til at indhente oplysninger fra sælger og forholde ham teorien om, at der er gravet under fundamentsunderkant. Hvis det dokumenteres, at der er gravet under fundamentsunderkant, vil vi vurdere en evt. skaderisiko herved i lyset af de relevante oplysninger.

Revnerne i murværket udvendigt er som sådan ikke usædvanlige. De fleste af dem er anmærket i tilstandsrapporten (se konsulentens notater), men ejendomme af denne type og alder vil bevæge

sig, og revner kan opstå. Det henhører under ejers almindelige vedligeholdelse at efterse og udbedre bevægelsesrevner i murværk løbende.

Med hensyn til gulvet i stueplan vurderer vores konsulent, at der er fjernet nogle skillevægge og sammenlagt rum (køkken/alrum). Konsulenten har indhentet tegningsmateriale fra byggemappen.

Der er udlagt et klik-gulv ovenpå de oprindelige gulve. Underlaget er ikke alle steder plant – særligt der, hvor der tidligere har været skillevægge.

Konsulenten oplyser, at der ikke er risiko for svigt i klik-gulvet og forholdet har ingen konstruktiv betydning. Selvom klik-gulvet nogle steder giver efter (til det rammer gulvet under) vurderer konsulenten, at bevægelserne ikke er så store, at det har betydning for gulvets levetid.

Vi går ud fra, at klik-gulvet er lagt på samme tid, som den øvrige renovering af ejendommen – dvs. 2008/09 – og der er ikke opstået skader mere end 12 år efter.

Vi vurderer derfor ikke, der er nærliggende risiko for skade som følge af den måde gulvet er udført.

Det er opsummerende Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at hverken revnerne i murværket eller det fjedrende gulv i stueplan opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb."

Klagerens advokat har i brev af 29/4 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad 1) Sætningsskader/revner i murværk.

Dansk Boligforsikring A/S har konsekvent under henvisningen til husets alder afvist, at der var andre sætninger end sædvanlige og påregnelige sætninger for en ejendom påført i 1951. Nu fremlægger Dansk Boligforsikring A/S, som noget nyt, de besigtigelsesnotater, som deres egen konsulent har skrevet i henholdsvis 2019 og 2020.

I notatet fra 11. maj 2020 skriver konsulenten, at det ikke kan udelukkes, at der er sket bevægelser i murværket i forbindelse med sænkningen af gulvet i kælderen. (Der blev i den forbindelse også indlagt gulvvarme.)

Videre bemærker konsulenten i notatet fra 2019, at der i forhold til de revner, der er nævnt i tilstandsrapporten nu, er yderligere revner. Han skriver: *'Det vurderes, at der ved overtagelsen ikke har været revner i de indvendige vægge, men at andre anmeldte forhold har været til stede.'* Det har således ikke, som påstået af Dansk Boligforsikring A/S noget med husets alder at gøre, at ejendommen har sat sig og stadig gør det.

Kravet om at Dansk Boligforsikring A/S som minimum må dække en udgift til at få afsløret om eller at der er/har været gravet ud under fundaments underkant og efter gennemførelse af en sådan undersøgelse dækker de afhjælpningsudgifter, som undersøgelsen viser nødvendige for at standse sætninger, fastholdes.

Ad 2) Det fjedrende gulv i stueplan.

Som oplyst i klagen, har klager også klaget over den udarbejdede tilstandsrapport. Klagenævnet, der behandler den klage, har haft en sagkyndig til at vurdere den skade. Han har fundet, *'at der ikke forekommer tilstrækkelig understøtning/vederlag flere steder og at gulvet ikke er udlagt med tilstrækkelig håndværksmæssig omhu.'*

Det dokumenterer, at Dansk Boligforsikring A/S egen konsulent ikke har ret i sine betragtninger om gulvet.

Generelt:

Dansk Boligforsikring A/S skriver flere gange, at fordi sælger er ..., har man ikke grund til at tro, at arbejdet ikke er udført ordentligt. Til det kan man bemærke, at sælgerne i tilstandsrapporten har oplyst, at *'det eneste der er selvbyg, er gipsloft og gulv.'* Det omfatter således de gulve, der ikke er udført med tilstrækkelig håndværksmæssig omhu.

Videre har konsulenten i rapporten fra 2019 om isoleringen noteret, at det ligger rodet og formentlig er gør-det-selv-arbejde. Det ville være rart, hvis en henvisning til en sælgers uddannelse, kunne sikre en køber mod skjulte fejl og mangler. Denne sag viser, at så nemt er det desværre ikke.

Det bemærkes at vi naturligvis har forsøgt at komme i dialog med sælger og særligt anmodet sælgeren om tegninger og beskrivelser, der redegør for, hvordan arbejdet med udgravning i kælderen er udført. Sælger afviser enhver dialog.

Kravet mod Dansk Boligforsikring A/S fastholdes."

Selskabet har i brev af 24/6 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg har gennemgået syn- og skønserklæringen fra Nævnets hus, som er ny i sagen.

Skønsmanden vurderer, at gulvene skulle have været anmærket med en K2, men at revnerne på facaderne er anmærket godt nok i den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen, og som klager modtog før ejendommen blev købt.

Jeg foreslår, at Ankenævnet for Forsikring afventer afgørelse fra Nævnets hus, herunder om den bygningssagkyndige ifalder erstatningsansvar og i givet fald med hvor stort et beløb. Jeg vil herefter vurdere, om dette giver anledning til ændring af Dansk Boligforsikring A/S' vurdering af sagen.

I forhold til de indvendige revner (bagmuren) har skønsmanden i Nævnet Hus vurderet, at de ikke har været til stede under Huseftersynet, hvorfor han ikke har forholdt sig til årsag eller udbedring.

Jeg har bedt vores besigtigelseskonsulent om at udtale sig mere specifikt om revnerne indvendigt, som han så og fotograferede d. 2. juni 2019. Jeg vedhæfter konsulentens notat herom, hvor han har indsat de fotos som han tog af revnerne (også fremlagt i bilag H).

Det fastholdes, at revnerne ikke skyldes aktive sætninger af ejendommen eller i øvrigt har konstruktiv betydning. Revnerne i bagmuren afviger ikke fra andre tilsvarende ejendomme af samme alder (1951), henset også til de bemærkninger der var i tilstandsrapporten omkring facaderne og de indvendige vægge."

Af brev af 19/7 2021 fra selskabet til nævnet fremgår videre:

"Jeg har nu gennemgået både skønserklæringen og afgørelsen fra Nævnenes Hus.

Skønsmanden for Nævnets Hus er enig med vores konsulent i, at det er laminatgulvet, der bevæger sig – ikke træbjælkelaget (også citeret i afgørelsen fra Nævnenes Hus).

Nævnets Hus vurderer, at den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig, fordi han under Huseftersynet burde have anmærket, at gulvet var fjedrende. Klager er kompenseret for den fejl med kr. 20.000 kr. (50 % af udbedringsomkostningerne til nyt gulv).

Dansk Boligforsikring A/S fastholder, at gulvet ikke giver nærliggende risiko for skade, uanset at det er fjedrende pga. det ikke-plane underlag.

Laminatgulvet er lagt i 2008/09. Klager har overtaget huset i marts 2018. Vores konsulent foretog besigtigelse i 2019 og han vurderede ikke, at der var risiko for konstruktive svigt eller forkortet levetid. Der henvises til det tidligere anførte.

Skønsmanden for Nævnets Hus har heller ikke observeret skader ved gulvet (april 2021).

Gulvene er nu 12-13 år gamle, og der er ikke opstået skader eller tegn på skader selvom underlaget ikke er helt plant. Det fastholdes, at der ikke er skader eller nærliggende risiko for skader på overtagelsestidspunktet i 2018 og heller ikke i dag.

Klager er allerede blevet kompenseret for den manglende anmærkning af de synlige forhold (fjedrende gulve) af den bygningssagkyndige. Klager har ikke godtgjort at der skulle være nærliggende risiko for skade eller tab herudover.

Mht. revnerne i murværket har Dansk Boligforsikring A/S ikke yderligere bemærkninger. Der henvises i det hele til det tidligere anførte."

I brev af 11/8 2021 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi fastholder at det er en skjult, ejerskifte-forsikringsdækket skade at huset, der ganske vist oprindeligt er en ældre ejendom, men da den er erhvervet som gennemgribende istandsat, er det som sådan den er forsikret og ejerskifteforsikringen skal dække de som følge af ombygningen skete, skjulte sætningsskader."

Selskabet har i brev af 3/12 2021 bl.a. bemærket følgende til klagerens fremlæggelse af notat af 18/3 2020 og mail af 9/9 2020 fra klagerens ingeniør 2:

"Jeg har modtaget notatet fra [ingeniør 2]. Notatet modtog vi allerede i forbindelse med selskabets skadebehandling (det er dateret 18. marts 2020), og det er indgået – sammen med vores egen besigtigelse – i vores vurdering af sagen.

Notatet ses at være rådgivning af mere generel end byggeteknisk karakter, dels om tilstandsrapportens anmærkninger, dels om energimærket og dels om sælgers oplysningspligt. Vi er ikke enige med rådgivningen omkring sælgers oplysningspligt, men det er ikke relevant for dækningspligten under ejerskifteforsikringen.

Med hensyn til anmærkningerne i tilstandsrapporten, har jeg allerede fremkommet med vores bemærkninger hertil – da vi fik forelagt afgørelsen og skønserklæringen fra Nævnenes Hus. Ingeniørens vurdering af anmærkningerne er dog ikke den samme som skønsmandens fra Nævnenes Hus.

Med hensyn til ingeniørens byggetekniske vurdering (udgravning af kælderen og de fjedrene gulve) er de ikke noget i notatet, som vi ikke allerede har forholdt os til. Ingeniøren har ikke undersøgt om der er gravet under fundamenterne, og det har vi heller ikke, da der ingen tegn på skader er. Dræn, isolering osv. af kælderydervæggene samt rådskader i spær er ikke en del af klagen til Nævnet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af notat af 20/5 2019 fra ingeniør 1 til klageren fremgår bl.a.:

"Bygningsmæssig gennemgang af ovennævnte udført d. 6. maj 2019.

...

Ydervægge:

Gavlen mod vest bærer præg af rusten jern i samtlige overliggere – mørtelfugerne skubbes ud ligesom overliggerne hænger – der bør ske afhjælpning snarest.

Det sydvestlige hjørne har sætningsrevner – revnerne ses både indvendig og udvendig – der er revner både mod syd og vest indvendig i stuen ligesom der er en gennemgående revne i soveværelset mod vej. Der har været udført dræningsarbejde ved opgravning ved gavl mod vej – dette arbejde kan være årsag til sætningen i det sydvestlige hjørne. Der bør foretages en geoteknisk undersøgelse af dette område.

Den udvendige trappe ved tilbygningen ses slippe ved revnedannelse ved murværket foroven – det vil sige at der også her er en sætning, ligeledes er der en revnedannelse mellem tilbygningsmurværk og syd facaden.

...

Kælder:

Der er tilsyneladende opbygget ny gulvkonstruktion i kælderen med varme i gulvet – indvendig er ydervæggene opbygget med en forsatsvæg, dog ikke ved værksted og de nordvendte rum.

...

Det skal bemærkes at der er foretaget en sænkning af gulvniveauet i rummene med forsatsvæg. Gulvbelægning i kælderen er ikke vurderet.

Gulvkonstruktion:

Gulvet i stueetagen er et løst gulv lagt ovenpå det eksisterende. Der er konstateret svigt i understøtningen der hvor den eksisterende skillevæg er fjernet.

Ligeledes virker gulvet skævt mod det sydvestlige hjørne, hvor der sandsynligvis er sket sætning."

Klagerens advokat har i skadeanmeldelse af 3/6 2019 henvist til ingeniørnotatet af 20/5 2019 og herudover bl.a. anført:

"Ydervægge:

Det fremgår at tilstandsrapporten under pkt. 2.1, at murværk over vinduesåbninger ud mod vejen (vest) har revnedannelser, og at skaden har et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.

Pågældende må antages at omfatte revner som følge af rust i overliggere.

Tilstandsrapporten omtaler derimod ikke de tilsyneladende alvorlige sætningsrevner på ejendommens sydvestlige hjørne, revner i stuen, gennemgående revne i soveværelset og slip ved udvendig trappe, der ifølge [ingeniør 1] kan være en følge af dræningsarbejde med opgravning ved den vestlige gavl."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 4/7 2019 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

...

3. Sætningsrevner på ejendommens sydvestlige hjørne.

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

...

Inde:

...

3. Indvendig i stuen mod sydvest, ses der udbulinger i tapetet på højre side af vinduet, foto 12-17. Mod det sydøstlige hjørne ses der revne i muren, foto 18 til 22.

Ude:

Punkt. 3.

Man ser over vindue mod sydvest (vejen) mindre revner i mursten/fuge, i hver side, foto 1 til 3.

På det sydøst-vendte hjørne (mod vejen) ses der bevægelsesrevner i murværket, foto 4 til 6.

I soklen under kældervindue ses der revne i fundament på den sydvest vendte side (mod vejen), foto 7 & 8.

Ligeledes ses der revne i fundament på den nordvest vendte side af huset, foto 9 til 11.

Konklusion:

...

3. Der er tale om almindelige bevægelsesrevner i fundamentet, som formodentlig er opstået lige efter opførelsen af ejendommen. Ligeledes er revnerne i den sydøst vendte side af huset almindelige bevægelser i murværket, da huset ved opførelsen ikke er blevet muret op i mørtel tilsat cement, men med kalk som bindemiddel. Det samme gælder for den indvendige side af den sydøst vendte revne. For revnen sydvest vendte side, langs venstre side af vinduet, da er det en formod-

ning at der her går et elektriskerrør, hvor pudsen på et tidspunkt har sluppet. (Formodning ses da revnen er forholdsvis lodret).

Alderen på det skadede:

...

3. Huset er opført i 1951 = 68 år.

Konstruktiv betydning:

...

3. Nej.

...

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

...

3. Forholdet er opført som sædvanlig og lovlig konstruktion på opførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Forsikringstager har haft ejendommen i 1 år og 3 måneder. Det vurderes at der ved overtagelsen ikke har været revner i de indvendige vægge, men at de andre anmeldte forhold har været til stede.

...

UDBEDRING:

...

3. Udvendig udkradses revnet fuge, og fuges ud med mørtel og cement. (Den sydøstvendte facade)

...

3. Overslagspris 1.500,00 kr."

Selskabet har i mail af 21/8 2019 til klagerens advokat bl.a. anført:

"Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

...

Udvendige revner i murværk

Konsulenten beskriver, der er mindre revner i mursten og fuge over vindue mod sydvest (mod vejen), på sydøstvendt hjørne (mod vejen) ses bevægelsesrevner i murværket. I soklen ses tillige revne i fundament under kældervindue på sydvestvendt side (mod vejen) og i fundament på nordvestvendt side.

Der er helt naturligt forekommende bevægelsesrevner i fundamentet, som typisk opstår i kort tid efter opførelsen. Det samme er tilfældet for revnerne i murværket. Der er ikke set tegn på aktive sætninger i ejendommen. Bevægelsesrevner har ikke betydning for bygningens stabilitet eller konstruktion i øvrigt, men er en del af den almindelige vedligeholdelse, der er på en 68 år gammel ejendom.

Der er dermed ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da revnerne ikke adskiller sig fra andre tilsvarende ejendomme. Se betingelsernes punkt 3.1.

Revner i indvendige vægge

Disse er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 8.1 og behandles ikke yderligere, da udbedring ikke vil kunne dækkes under forsikringen. Eventuelt tilkomne revner, var ikke til stede ved overtagelsen og hører dermed under den almindelige vedligeholdelse, fordi det må forventes i en ejendom af denne alder, at der kan forekomme revner i væggene, da huset altid vil arbejde med revner i murværket til følge.

Supplerende undersøgelser

Ejerskifteforsikringen finder ikke grundlag for at foretage supplerende undersøgelser, fordi revnerne er almindeligt forekommende bevægelsesrevner og i øvrigt generelt beskrevet i tilstandsrapporten. Ligesom soklen generelt er beskrevet med revner, herunder ud mod vejen, jf. punkt 4.2 i tilstandsrapporten. Hertil kommer, at [ingeniør 1] vurderer revnerne også kan relateres tidligere gravearbejde med etablering af dræn ved gavl mod vej. Risikoen for yderligere udvikling fremadrettet anses for at være minimal.

Såfremt vores kunder ved en supplerende undersøgelse kommer frem til, at der er forhold ved undergrunden, som kan have betydning for en eventuel dækning under ejerskifteforsikringen, har vores kunder mulighed for at sende undersøgelseskonklusionen til os. Så vil vi naturligvis gerne se på sagen igen.

...

Gulvkonstruktion

Konsulenten oplyser, at han ikke i forbindelse med besigtigelsen er forevist, at der er svigt i understøtning, hvor eksisterende væg er fjernet. Jeg kan dermed ikke tage stilling hertil. Vær opmærksom på, at besigtigelse gennemføres med vores kunder eller deres håndværkere, hvor konsulenten ser på de forhold, som fremvises for ham.

Skævhed i gulvene er undtaget dækning, fordi dette er anmærket i tilstandsrapportens punkt 7.1, jf. betingelsernes punkt 4.1."

Af notat af 27/2 2020 fra ingeniør 1 til klageren fremgår bl.a.:

"På foranledning af svarskrift af den 21. august 2019 fra Dansk Boligforsikring, har jeg fortaget bygningsmæssig genbesigtigelse af afsnittet omkring Ydervæggen den 20. februar 2020.

Jeg kan bekræfte at jeg fastholder min beskrivelse af afsnittet 'ydervægge' i det af den 21. maj 2019 fremsendte redegørelse, med den yderlige tilføjelse, at der er tydelige visuelle bevægelser i revnedannelsen, som indikere en aktiv sætning, Hvilket **ikke** er forventeligt på en 68 år gammel ejendom, og derfor **ikke** har noget at gøre med almindelig vedligeholdelse."

Af mail af 27/2 2020 fra entreprenør til klageren fremgår bl.a.:

"Den 18-2-2020 har vi været ude på ... og kan konstatere at der er 3 steder der findes sætninger friske sætninger er konstateret ved besigtigelse og vil derfor foreslå at det undersøges da man kan se at gavlen også slår revner i murværket i forbindelse med sætninger i sokkel."

Klagerens advokat har i mail af 6/3 2020 til selskabet bl.a. bemærket:

"Et af de forhold der blev afvist at yde dækning til var revner i murværk/sokkel. Det blev fra forsikringen gjort gældende at de konstaterede revner skulle være bevægelsesrevner. Da revnerne imidlertid har udviklet sig ikke ubetydeligt har mine klienter anmodet tekniske rådgivere om at se på forholdene en gang til."

Af rapport af 18/3 2020 udarbejdet for klageren af ingeniør 2 fremgår bl.a.:

"Bygningstjek af [ejendom]

Min gennemgang - og bemærkninger af udvalgte bygningsdele:

1. Kælderen er renoveret og herunder er der støbt nye kældergulve i et lavere niveau som de oprindelige gulve. Der er ligeledes etableret udvendigt isolering - og drænplader (set under muld i gavl mod vej) på kælderydervæggene og sandsynligvis med drænrør ved fundamentsunderkant (FUK).

Dette skal en sælger oplyse om under sælgeroplysningsskemaet og den bygningssagkyndige skal forinden bygningsgennemgangen orientere sig om disse sælgeroplysninger og være særlig opmærksom på skader - og årsag til skader ud fra disse oplysninger.

2. Der ses sokkelrevner flere steder men især under kældervindue mod vej og revnerne fortsætter op i murværk i gavl samt ved karnap mod nabo, revnerne ses også indvendigt UN. Forholdet bør undersøges nærmere af geotekniker som bl.a. skal undersøge FUK kote i forhold til udgravningsdybde til henholdsvis udvendigt dræn og nye kældergulve.

...

4. Lamelgulve giver efter og der er væsentlige bløde punkter i underlaget i køkken/alrum/stue fx midt i gang-linie ved køkken K2. Der er fare for brud og yderligere skader i lamelgulvene (vil kræve omlægning og nyt underguld)

...

Bemærkninger til tilstandsrapporten:

...

2. Punkt 2.1: Forkert beskrivelse af skaden og forkert karakter. Murfuger mangler over vinduer i gavl mod vej K3. Dette kan medføre indsivning af fugt til andre bygningsdele samt kan medføre rustskader på indstøbt armering i vinduesoverligger.

3. Punkt 2: Murrevner i gavl mod vej og i facade ved karnap er ikke beskrevet.

4. Punkt 4: Sokkelrevner fx under kældervindue er ikke beskrevet.

...

6. Punkt 7: Bløde punkter - og manglende understøtning af lamelgulve er ikke nævnt.

Sælger har besvaret sælgeroplysningerne forud for bygningsgennemgangen men var til stede under gennemgangen. Der var derfor muligt af udspørge sælger nærmere om omfanget af kælderrenoveringen.

Energimærket er udført af samme konsulent og der er regnet med delvist nyt kældergulv med 200mm isolering under."

Klagerens advokat har i mail af 23/3 2020 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg har modtaget vedlagte rapport fra [ingeniør 2]. Der er optaget en lang række fotos, der illustrerer det beskrevne. Vil De se disse fotos?

...

Det viser sig nu, at sælgerne blandet andet har gravet kælderen ud, for at få tilstrækkelig loftshøjde og ilagt varme i kældergulvet. Jeg har spurgt sælgerne hvem der har udført arbejdet, men de har meddelt mig at de ikke ønsker at kommentere på sagen.

Det er dette kælderarbejde og ikke omfangsdrænet, der efter [ingeniør 2's] opfattelse er skyld i de skader, der nu ses tydeligere og tydelige i ejendommens sokkel og murværk.

I stuen er der af sælgerne indrettet et køkken/alrum. Formentlig har der tidligere været flere rum end det, der nu er tilfældet. Når man i dag går i køkken/alrummet, er det tydeligt, at gulvet har væsentlige 'bløde punkter', som [ingeniør 2] skriver.

Det er for mig ikke forståeligt, at den person, der har udarbejdet tilstandsrapporten hverken har skrevet om den udgravede kælder eller om det usikre gulv i stueplan. Dette til trods for at kælderudgravningerne af en fagmand kan ses med det blotte øje og dette til trods for at gulvets bløde punkter næsten ikke kan undgås at blive opdaget, når man bevæger sig rundt i rummet."

I selskabets besigtigelsesnotat af 11/5 2020 hedder det bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

...

2. Sætningsrevner i ydervæg mod vest (gavl) samt syd facade og omkring udbygning/karnap.
3. Ved besigtigelsen blev der anmeldt 'bløde eftergivende gulve'

...

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

...

Konstruktion/opbygning:

...

2. Murværk bestående af facadesten, hulmur, bagmur med puds.
3. Gulvkonstruktion på strøer, belagt med klikgulv.

Beskrivelse:

Inde:

...

I stueplan kunne der omkring gulvet i stue/køkken mærkes bløde gulve ved gang over dem, men ikke med risiko for konstruktiv skade, foto 28 & 29, 33.

Ude:

...

Der ses mindre revner i murværk på den vestvendte gavl, samt på den sydvendte facade hen til karnap, foto 2 til 10.

Konklusion:

...

2. Min vurdering er som ved første besigtigelse, af der er tale om almindelige bevægelsesrevner, men det kan dog ikke udelukkes at der er sket bevægelser i murværket i forbindelse med arbejdet med sænkningen af gulvet i kælderen.

3. Der er fjernet flere mure i forbindelse med åbningen af rummene til et stort køkken/alrum og stue, og det formodes at der ikke alle steder er lagt nyt træ helt op til overkant af det gamle gulv, så når man går hen over det nye klikgulv, så kan man træde det lidt ned.

Alderen på det skadede:

Huset er opført i 1951 ifølge BBR

Kælder renoveret i 2009 ifølge sælgeroplysninger.

Gulve lagt i sælgers ejerperiode, ca. 10 år.

Konstruktiv betydning:

Ingen af forholdene vurderes at have konstruktiv betydning.

Kælderen er udført i 2009, så hvis der var nærliggende risiko for forhold af konstruktiv betydning, så vurderes det, at dette ville have vist sig i de 11 år den har været sænket, og med tanke på sommeren 2018 hvor mange ejendomme beliggende på moræneler satte sig, og der ses her ikke yderligere skader, siden udfærdigelse af tilstandsrapporten.

...

Alle forhold vurderes at have været til stede ved overtagelse af ejendommen. Police trådt i kraft d. 31.03.2018."

Selskabet har i mail af 28/8 2020 til klagerens advokat bl.a. anført:

"Sætning ved hjørne mod sydvest

Konsulenten beskriver, at der ses mindre revnedannelser i murværk på den vestvendte gavl samt på den sydvendte facade hen til karnap. Det er fortsat konsulentens vurdering, at revnerne er i mindre omfang og ikke adskiller sig fra andre tilsvarende ejendomme med samme alder. Der er navnlig ikke registreret udvikling i revnerne i perioden fra første besigtigelse den 2. juli 2019 til den anden den 5. maj 2020.

Vi er dermed ikke enige i, at der tale om aktive sætninger på ejendommen.

Ejerskiftforsikringen dækker ikke sådanne revner i murværk på ældre ejendomme. Til belysning kan jer henvise til kendelse fra ankenævnet for forsikring med nummer 92625 (vedhæftet). Bemærk venligst at ingen huse er helt ens og der derfor vil være variation i kendelserne fra ankenævnet, det afgørende er vurderingen af skadebegrebet under ejerskiftforsikringen.

...

Sokkelrevner flere steder

Der er ikke noget usædvanligt i at der er revner på en sokkel med denne alder. Bemærk venligst at der ved bygningsgennemgangen i november 2017 blev konstateret revner i soklen flere steder. I den mellemliggende periode er der muligvis tilkommet yderligere revner i sokkelpudsen. Et byggeri af denne alder vil altid arbejde og dermed vil der være vedligeholdelsesmæssige arbejder, som vil skulle udføres. Det dækkes aldrig under en ejerskiftforsikring. Se forsikringsbetingelsernes punkt 4.6.

...

Eftergivende lamelgulv belægning i køkken/alrum/stue

Konsulenten beskriver, at der ved besigtigelsen den 5. maj 2020 rundt omkring mærkes bløde gulve ved gang, men der vurderes ikke at være risiko for konstruktiv skade. Med andre ord mener konsulenten ikke blødheden vil udvikle sig yderligere, der er navnlig ikke risiko for at træde igennem gulvet ved betrædning.

Det er konsulentens skøn, at der ved fjernelse af flere indvendige skillevægge formentlig ikke er lagt nyt træ helt op til overkant af det oprindelige gulv, som ligger nedenunder det nye klikgulv, hvorved der er områder med let nedbøjning.

Et sådant forhold kan være en gene, men udgør ikke en skade af konstruktiv betydning og dermed ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1."

Ingeniør 2 har i mail af 9/9 2020 til klagerens advokat bl.a. anført:

"Hermed sendes mit overslag på udbedringer af sætningsskader:

1. Udvendig opgravning langs fundament om kælderrum mod vej hvor gulvet er sænket, fjerne isoleringsplade og dræn, udgrave evt. løst råjord under fundament i ca. 1 meter sektioner og understøbe kælderfundamentet, herefter reetablerer. Overslag for ca. 10 lbm 75.000,- kr. inkl. moms.
2. Udkradse revnede murfuger og ny fuge 6500,- kr. inkl. moms.
3. Malerreparation af indvendige revner og male de berørte vægge 8000,- kr. inkl. moms.

Der skal også regnes med udgift til en geotekniker til forundersøgelser samt til at godkende underfunderingen inden der dækkes til igen, pris 12000,- kr. inkl. moms."

Klagerens advokat har i brev af 15/9 2020 til selskabet bl.a. anført:

"De skader, der fastholdes dækket af den tegnede forsikring er særligt 2 forhold:

- 1) Sætningsskader i ejendommen samt
- 2) Gulv i køkken alrum.

ad 1) Der er tale om en bygning opført oprindelig i 1951, men som inden overtagelsen med ejendomsmæglerens ord i 2009 *'er stort opdateret herunder, at der blev etableret gulvvarme i store dele af kælderen'*. Det er denne *'opdaterede'* ejendom, der er handlet og det er denne *'opdaterede'* ejendom, der er tegnet ejerskifteforsikring på.

Der burde i tilstandsrapporten være oplyst, at der er gravet ud i kælderen for at give plads til at ilægge gulvvarme. Det samme burde være oplyst af sælger. Hverken det ene eller det andet er sket i denne sag.

Det kan af en fagmand ses med det blotte øje, at der er gravet ud i kælderen og som følge af disse arbejder, burde der af den bygningskyndige, der har udarbejdet den tilstandsrapport, som køberne og De har modtaget været skrevet et UN i rapporten, således at køberne var opfordret til at undersøge de synlige revner og årsagen hertil nærmere. En nærmere undersøgelse ville have vist, at der mangler fundering i den udgravede del af kælderen.

Vi har bedt vores interne rådgiver, [ingeniør 2] skønne over udgifterne til at afhjælpe årsagen til de sætninger, der stadig udvikler sig i ejendommen samt til afhjælpning af de synlige sætninger, der IKKE er omtalt i tilstandsrapporten.

Han vurderer:

at der skal gennemføres en geoteknisk undersøgelse. Anslået udgift	kr. 12.000,00
at der skal understøbes fundament m.v. Anslået udgift	kr. 75.000,00
at til udbedring af revner i murværk, ude	kr. 6.500,00
at udbedring af indvendige revner inkl. maling	<u>kr. 8.000,00</u>
I alt sætningsskade som følge af uoplyst udgravning af kælder	kr. 101.500,00

Det bemærkes videre om Dansk Boligforsikrings afvisning af dækning i al væsentlighed, sker under henvisning til bygningens alder. Til støtte for afvisningen, henvises til en afgørelse truffet af Ankenævnet for Forsikring d. 15. maj 2019.

Den afgørelse, der henvises til, drejer sig om en ældre ejendom, der ikke er ombygget, men alene forsynet med nyt pudslag, er ikke relevant.

Medens jeg har ventet på afgørelsen fra Dansk Boligforsikring, har jeg korresponderet med Sikkerhedsstyrelsen, det har svaret mig følgende: *'En tilstandsrapport skal oplyse om ejendommens fysiske tilstand afviger negativt fra tilstanden i tilsvarende huse af samme alder. På tilsvarende skal ejerforsikringen dække udgifter til afhjælpning af tilsvarende skader, der ikke var omtalt i tilstandsrapporten.'*

Det gøres af mig på vegne mine klienter gældende, at det hus, som de har købt, er et hus, der er væsentligt ombygget, blandt andet, som anført med udgravning til boligformål af husets kælder, og det er det hus, der er forsikret.

ad 2) om eftergivende gulvbelægning i hele stueplan. Formentlig har der i stueplan været flere rum. Som led i den store *'opdatering'* sælgerne havde udført, var der fjernet vægge og udlagt nyt gulv i hele stueplan med gennemgående elementer.

Når man bevæger sig i stueplan, er det ganske tydeligt, at gulvene fjeder. Ikke desto mindre er det ganske uomtalt i tilstandsrapporten.

Dansk Boligforsikring afviser, at der er tale om en skade i konstruktiv betydning og derfor ikke en skade, som kan dækkes. Dette uagtet Dansk Boligforsikrings egen konsulent skønner, at der ved udlægning af det nye gulv ikke er lagt nyt træ helt op til overkant af det oprindelige gulv.

Da gulvet de facto fjeder så meget, at det er afgørende for indretningen i særligt stue/alrummet og da man ved almindelig færdsel i rummet er nødt til at skridte over de mest fjedrende områder for ikke at risikere at træde igennem eller belaste gulvet, så enkeltdele brækker eller går fra hinanden, er det ikke kun en gene, men en skade, der ikke kan afvises dækket.

Vores interne ingeniør vurderer, at udgiften ved afhjælpning af denne mangel beløber sig til alt inklusive kr. 50.000,00.

Jeg fastholder således, at Danskbolig Forsikring bør dække udgifter til afhjælpning og udbedring af mangler med i alt kr. 151.500,00."

I mail af 22/10 2020 fra selskabet til klagerens advokat hedder det bl.a.:

"Ad 1 sætningsskader

Det er oplyst, at gulvene i kælderen skulle være blevet sænket i forbindelse med sælgers renovering i 2009. Vores kunders rådgivere antager, at der i forbindelse med, at der blev etableret gulvvarme i kælderen, er blevet udgravet til under fundamentsniveau. Forholdet er dog ikke blevet undersøgt nærmere, og vi har derfor ingen sikker viden om, hvor fundamentets underkant befinder sig i forhold til de nuværende gulve.

Jeg er enig i, at det generelt ikke kan anbefales, at gulvene i en kælder sænkes uden, at der også sker en tilsvarende understøbning af fundamenterne. Risikoen for skader i forbindelse med en sådan sænkning af gulvet, vil dog først og fremmest være aktuel i forbindelse med, at arbejdet pågår.

Risikoen består i, at fundamenterne kan skride, som følge af jordtrykket udefra eller, at der kan være materiale under fundamenterne som forskubber sig (typisk hvis der er funderet på sandjord eller lign.). Når arbejdet er udført så hulrummet er udfyldt, og der er udstøbt en betonplade, vil der normalt ikke længere være nogen risiko. Betonpladen vil pga. sin vægt og stivhed forhindre bevægelser, som følge af jordtrykket.

Der er konstateret nogle mindre revner i ydermurene på det sydvestlige hjørne. Revnerne er uden væsentlig forskydning, og omfanget af revneskaderne ses ikke at gå ud over, hvad der almindeligvis må forventes på en tilsvarende bygning af samme alder. I kælderydervæggene er der ikke synlige revner og det forekommer derfor ikke sandsynligt, at revnerne i ydermurene skulle være følger af nyere/aktive sætninger i fundamenter/jordlag under kælderen.

Det er ikke min opfattelse, at revnerne i sig selv kan betragtes som skader, husets alder taget i betragtning. Jeg bemærker desuden at tilstandsrapporten indeholder anmærkninger vedrørende revner i den sydvestvendte gavl (mod vejen). Jeg mener ikke, at revnerne i ydervæggene går ud over, hvad dine klienter med rimelighed har kunnet forvente, på baggrund af husets alder og tilstandsrapportens anmærkninger.

På denne baggrund kan jeg ikke tilbyde at igangsætte en nærmere undersøgelse af kælderen eller husets funderingsforhold. Hvis dine klienter ønsker at få udført nærmere undersøgelser, kan jeg oplyse, at der iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2 er mulighed for at få dækket undersøgelsesomkostningerne dog kun såfremt, der konstateres et dækningsberettigende forhold.

Jeg fastholder herefter den tidligere fremsendte afgørelse. Jeg vedhæfter til orientering en kendelse fra Ankenævnet for Forsikring, som vedrører et sænket kældergulv/manglende fundament.

Ad 2 fjedrende gulve

Det er oplyst, at den tidligere ejer har fjernet nogle vægge i stueetagen og sammenlagt rum. Efterfølgende er der lagt et flydende klik-gulv henover de oprindelige gulve, og vores besigtigelseskonsulent vurderer, at gulvenes eftergivenhed skyldes, at undergulvet ikke har været helt plant specielt der, hvor gulvene fra de oprindelige rum mødes. Det bemærkes, at tilstandsrapporten indeholder oplysninger om, at gulvene er skæve.

Besigtigelseskonsulenten har ikke konstateret forhold, som kan antages at ville medføre nærliggende risiko for skade. Der er kun tale om, at gulvene fornemmes fjedrende fordi de ikke overalt ligger helt plant mod undergulvet. Noget tilsvarende kan opleves i huse, hvor en tidligere ejer har haft tunge møbler til at stå i lang tid, og de nye ejere møblerer huset anderledes.

Der er ikke risiko for gennemtrængning, da klik-gulvet understøttes af undergulvet når det betrædes. Det vurderes heller ikke, at bevægelserne i klikgulvet er så store, at det kan forventes at ville have betydning for gulvets levetid.

På det foreliggende grundlag må det fastholdes, at forholdet ikke kan betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er ikke tale om svækkelser eller risiko for brud, og forholdet vurderes ikke at være til hinder for, at gulvene kan anvendes i normalt omfang.

Jeg bemærker, at dine klienter overtog huset pr. 31. marts 2018, og forholdet er først blevet anmeldt efter mere end 2 år. Gulvene må være blevet lagt i forbindelse med sælgers renovering i 2008-2009 (jf. oplysninger i tilstandsrapporten), og der blev ikke ved vores besigtigelse i maj 2020 konstateret skader på gulvene."

Af skønserklæring af 7/4 2021 rekvireret af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Oversigt over klagepunkter:

Litra A:

1. Fjedrende gulvbelægning i stue/køkken i stueetagen
2. Sætningsrevner i murværk mod vej.

Klagers påstand:

Det er KK's opfattelse, at den tilstandsrapport, som BB har udarbejdet, på to punkter er fejlbehæftet.

Ad. 1 - KK har anmeldt forholdet vedr. gulvene til ejerskifteforsikringen, som har afvist forholdet. Det er ejerskifteforsikringens opfattelse, at årsagen til de fjedrende gulve skyldes, at der er fjernet en del skillevægge i stueetagen, og hvor disse vægge har forekommet, er der ikke en tilstrækkelig understøtning under de klikgulve, som er udlagt i hele rummet.

BB har i tilstandsrapporten anført, at 'gulvene er aldersbetinget skæve'.

Det er KK's opfattelse, at gulve ikke er korrekt udlagt, og dette er årsagen til, at disse er fjedrende.

Ad. 2 - Det er KK's opfattelse, at når BB i energimærket anfører, at kælderen er delvist udgravet, burde dette også have skærpet hans opmærksomhed i forbindelse med udarbejdelse af tilstands-

rapporten. BB har i tilstandsrapporten anført, at der forekommer revner i murværket mod vej med karakter K2. Det er KK's vurdering, at dette burde have været anført med en karakter K3 eller UN.

Den bygningssagkyndige forklaring:

Ad 1. Henset til at de fejrende gulve ikke har givet anledning til problemer de sidste 2½ år, og det ikke kan udelukkes at skaden er taget til siden besigtigelsen er BB's opfattelse, at der ikke er begået en fejl i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 2. Det er BB's opfattelse, at skaden, i tilstandsrapporten beskrevet med karakter K2, er fyldestgørende for de mindre revner, der forekommer i facade. De revner, som forekommer i murværket, har ikke relationer til de mindre revner, som ses i sokkel.

...

Generelt:

Ejendommen er en ældre 'murmestervilla', i 1½ plan, opført i 1951, med et samlet boligareal på 150 m2 jf. BBR-Meddelelsen.

1. Fjedrende gulvbelægning i stue/ køkken i stueetagen

Det kunne der registreres: Etageadskillelse mellem stueetagen og kælder, som dette klagepunkt omhandler, er et træbjælkelag, hvor den afsluttende gulvbelægning er et laminatgulv. Når gulvet betrædes, forekommer gulvbelægningen fjedrende, og det virker som om, gulvbelægningen (laminatgulvet) buler op. Det virker ikke som om, det er hele træbjælkelaget, som bevæger sig. Herudover forekommer det en skævhed på gulvet med en hældning ind mod midten af gulvet.

Konklusion:

Det vurderes, at gulvbelægningen i et vist omfang har forekommet fjedrende i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Dette begrundes med, at der i forbindelse med syns- og skønsforretningen blev forevist billeder, som viste den samme gulvbelægning og næste samme møblering, som den, der var i forbindelse med afholdelse af skønsforretningen.

Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at BB i forbindelse med sin gennemgang af gulvene i stueetagen burde have registreret det fjedrende gulv og beskrevet dette med følgende skadesbeskrivelse og karakter K2:

'Gulv i stue og køkken i stueetagen forekommer fjedrende, især på midten. Note: Det vurderes, at der ikke forekommer tilstrækkeligt understøtning/vederlag flere steder, og at gulvet ikke er udlagt med tilstrækkelig håndværksmæssig omhu.'

Det vurderes dog tilstrækkeligt, hvad angår gulves skævheder, at skrive, at gulvene i ejendommen er skæve, og dette skyldes aldersbetingede forhold.

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Det vurderes ikke, at gulvet vil kunne oprettes vha. reparation, og derfor er det nødvendigt at udskifte hele gulvet. Derfor skal hele gulvet i køkken og stuen udskiftes, hvilket skønsmæssigt vurderes vil kunne udføres for kr. 40.000,-.

Forbedringer:

Det har ikke været muligt at få oplyst laminatgulvets alder, men det skønnes til at være ca. 10 år gammelt. En levetid på laminatgulve skønnes at være ca. 20 år, hvilket svarer til en forbedring på 50%. Forbedringsværdien skønnes derfor at være kr. 20.000,-.

...

Ad 2. Sætningsrevner i murværk mod vej.

Det kunne der registreres: Dette klagepunkt omhandler revnedannelse i såvel gavlmur mod sydvest og facade mod sydøst samt i bagmur i stue, svarende til gavl mod sydvest og facade mod sydøst.

I gavle og facade kunne der registreres enkelte mindre revnedannelser, primært løbende ud fra under- eller overkant af vinduesåbninger. Revnerne er i størrelse mellem 1-3 mm og vurderes at være af ældre dato.

I gavlbagmur i stue kunne der ses en fin revnedannelse, som var næsten gennemgående fra gulv til loft. Tilsvarende kunne der registreres en fin revnedannelse i bagmur mod sydøst, løbende fra vinduesåbning og op mod loft og bagmurshjørne. Begge revner var i størrelse mellem 1-2 mm.

KK kunne oplyse, at det efter deres vurdering var sket et tiltag i disse to revner, og efter deres vurdering er revnerne aktive.

Konklusion:

Det er skønsmandens klare opfattelse, at de revner, som kan konstateres i gavle og facader, har været synlige i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen, hvilket begrundes med, at BB har beskrevet revner i murværket mod vej i tilstandsrapporten.

Der vurderes dog mindre sandsynligt, at de revner, som nu kan ses i bagmuren i stuen, har været til stede i forbindelse med BB's gennemgang for udarbejdelse af tilstandsrapporten, hvilket begrundes med, at KK oplyser, at disse revner er opstået og har udviklet sig i deres ejerperiode.

Fejl og forsømmelser:

BB har i tilstandsrapporten anført følgende under kap. 2.1 'Facade' med karakter K2:

'Murværk over vinduesåbninger ud mod vejen har revnedannelse. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.'

Det er skønsmandens vurdering, at den skadesbeskrivelse, som BB har anført i tilstandsrapporten, beskriver de skader, som er i gavle og facader korrekt.

KK oplyser i forbindelse med synsforretningen, at revnedannelserne i bagmur i stue har udviklet sig i deres ejerperiode, og det er syns- og skønsmandens vurdering, at disse revner med stor sandsynlighed ikke har været mulige for BB at registrere i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Da sætningsskaden vurderes ikke at være aktiv længere, vil en udbedring af revnen i murværket være en tilstrækkelig udbedring. Reparation af fugerne i murværket skønnes at kunne udføres for

kr. 5.000,-. Årsag til revne i bagmur har ikke været mulig at klarlægge og er af samme årsag ikke mulig at prissætte en udbedring på.

Forbedringer:

Udbedringerne er en reparation, og derfor indeholder beløbet ingen forbedring."

Af selskabets taksatornotat fra juni 2021 fremgår bl.a.

"Lige en redegørelse omkring de tanker jeg havde vedrørende de indvendige revner på ejendommen.

Vedrørende revnen i stue ud mod vejen, vurderer jeg at der her er tale om et indmuret rør, formentlig i jern hvor der er ført el i, hvilket er normalt for opførelsestiden. Vurderingen skyldes at revnen er forholdsvis lodret, se indsatte fotos.

Vedrørende den anden, så har jeg ikke lige en ide om hvorfor den revne er opstået. Den løber modsat af den udvendige, men kan være en revne der er opstået på et tidligere tidspunkt, og så ikke er udbedret rigtigt, men blot spartlet over, hvorved revnen vil fremkomme igen og igen."

Af afgørelse af 14/6 2021 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Sagsfremstilling

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på nævns-møde den 14. juni 2021.

Klager har klaget over følgende forhold i tilstandsrapporten:

1. Fjedrende gulvbelægning i stue/køkken i stueetagen
2. Sætningsrevner i murværk mod vej

Klager har gjort krav på 151.500 kr.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring. Forsikringen har afvist at dække forholdene. Den bygningssagkyndige har afvist erstatningsansvar.

Begrundelse**Forhold 1**

Skønsmanden konstaterede, at gulvet i stue/køkkenet, når det betrædes, forekommer fjedrende. Der er tale om et laminatgulv lagt oven på et træbjælkelag, der adskiller stueetagen og kælder. Det er skønsmandens vurdering, at det er laminatgulvet og ikke træbjælkelaget, der bevæger sig, når det betrædes. Herudover konstaterede skønsmanden, at der forekommer en skævhed på gulvet med hældning ind mod midten.

Den bygningssagkyndige har beskrevet i tilstandsrapporten, at gulvene har en aldersbetinget skævhed. Det er skønsmandens vurdering, at gulvenes skævheder er tilstrækkeligt beskrevet, men at det ligeledes burde have fremgået af tilstandsrapporten, at gulvene var fjedrende. Skøns-

manden vurderer, at forholdet kunne konstateres ved den bygningssagkyndiges besigtigelse af ejendommen i 2017.

Nævnet finder på denne baggrund, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten burde have beskrevet forholdet med fjedrende gulve, som efter skønserklæringen må antages at ligge ud over, hvad der må forventes i lyset af husets alder mv. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes i overensstemmelse med skønsmandens vurdering til 20.000 kr. efter fradrag for forbedringer. Den bygningssagkyndiges bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.

Forhold 2

Skønsmanden konstaterede, at der var revnedannelse i gavlmur mod sydvest og facade mod sydøst samt i bagmur i stue. I gavl og facade blev der konstateret enkelte mindre revnedannelser, primært løbende ud fra under- eller overkant af vinduesåbninger. Revnerne var i størrelsen 1-3 mm og blev vurderet til værende af ældre dato. I bagmuren i stuen konstaterede skønsmanden en fin revnedannelse, der var næsten gennemgående fra gulv til loft. Tilsvarende konstaterede han en fin revnedannelse i bagmur mod sydøst løbende fra vinduesåbning og op mod loft og bagmurshjørne. Disse blev skønnet til 1-2 mm.

Det er skønsmandens vurdering, at de revner, som kan ses i gavl og facade, må have været synlige i forbindelse med den bygningssagkyndiges besigtigelse af ejendommen, og at forholdet er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten. Vedrørende revnerne i bagmuren i stuen har skønsmanden bemærket, at klager oplyser, at forholdet har været under udvikling i klagers ejerperiode. Det er skønsmandens vurdering, at dette forhold med stor sandsynlighed ikke har kunne konstateres på tidspunktet for den bygningssagkyndiges besigtigelse af ejendommen.

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at forholdet vedrørende revner i gavl og facade er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, og at klager ikke har sandsynliggjort, at revnerne i bagmurene i stuen var synlige og kunne konstateres af den bygningssagkyndige på tidspunktet for besigtigelsen af ejendommen. Den bygningssagkyndig er derfor ikke erstatningsansvarlig. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat, og nævnet har ikke fundet grundlag for at forelægge skønsmanden sagen på ny.

Sammenfatning

Den bygningssagkyndige skal betale 20.000 kr. til klager inden 30 dage fra forkyndelsen."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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 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.

...

Bilag A - Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

...

Gulvkonstruktion

...

- vinyl, laminat og kork

Tabel I

...

Tabel I:

Alder indtil	Erstatning
9 år	100 pct.
12 år	93 pct.
15 år	78 pct.
18 år	63 pct.
21 år	48 pct.
24 år	37 pct.
27 år	30 pct.
30 år	23 pct.
Mere end 30 år	20 pct. (vinyl, laminat og kork dog 0 pct.)

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er en 2-plans villa med kælder opført i 1951. Ejendommen er overtaget af klageren den 1/4 2018. Klageren har klaget over to skadeforhold, der behandles nedenfor.

1. Sætningsskader/revner i murværk

Klageren har anmeldt, at der indvendigt og udvendigt i ejendommen forekommer sætningsrevner, som formentlig kan henføres til, at tidligere ejer i forbindelse med en renovering i 2008-

2009 har foretaget udgravninger i kælderen for at udføre nyt gulv med gulvvarme. Klageren kræver dækning efter ingeniør 2's overslag over udbedringsudgifterne til sætningsskader. Ingeniør 2 har anført, at der skal udføres en geoteknisk undersøgelse (12.000 kr.), understøbes fundament (75.000 kr.), udbedres revner udvendigt (6.500 kr.) og indvendigt inklusiv maling (8.000 kr.). Han skønner, at udgifterne i alt vil udgøre 101.500 kr.

Klageren har anført, at revnerne og det forhold, at tidligere ejer har udgravet i kælderen, skulle have været beskrevet i tilstandsrapporten med K3 eller UN. Ejendommen er købt som gennemgribende istandsat og skal i relation til ejerskifteforsikringen vurderes som sådan.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skader, som afviger fra, hvad der ellers ses på ejendomme af pågældende alder. De fleste af de udvendige revner er anmærket i tilstandsrapportens punkt 2.1 og 4.2. Renoveringen af kælderen er sket for mere end 12 år siden, og der er ingen tegn på skader i kælderen.

Af notat af 20/5 2019 fra klagerens ingeniør 1 fremgår det, at det sydvestlige hjørne har sætningsrevner, der ses udvendigt og indvendigt i stuen, ligesom der er en gennemgående revne i soveværelset mod vej. Det bemærkes, at der er foretaget en sænkning af gulvniveauet. Ingeniør 1 har den 27/2 2020 tilføjet, at der er tydelige, visuelle bevægelser i revnedannelsen, som indikerer aktiv sætning, hvilket ikke er forventeligt på en 68 år gammel ejendom.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 4/7 2019 fremgår det, at der i stuen ses udbulinger i tapetet på højre side af vindue og mod det sydvestlige hjørne revne i muren. Ude ses mindre revner i mursten/fuge over vindue og bevægelsesrevner i murværket ved hjørne. I soklen ses der en revne i fundamentet på den sydvestvendte side og på den nordvestvendte side. Konsulenten vurderer, at der er tale om almindelige bevægelsesrevner, som formodentlig er opstået lige efter opførelsen af ejendommen, idet huset ved opførelsen ikke er muret op i mørtel tilsat cement, men med kalk som bindemiddel. Den indvendige revne langs vinduet skyldes formodent-

lig, at der her går et elektriskerrør, hvor pudsen på et tidspunkt har sluppet. Han vurderer, at de indvendige revner ikke har været der ved overtagelsen.

Ingeniør 2 har i rapport af 18/3 2020 anført, at der er støbt nye kældergulve i et lavere niveau end de oprindelige gulve. Der ses sokkelrevner flere steder, især under kældervindue mod vej. Revnerne fortsætter op i murværket. Revnerne ses også indvendigt. Forholdet bør undersøges nærmere af geotekniker, som bl.a. skal undersøge koten for fundamentsunderkant i forhold til udgravningsdybde til henholdsvis udvendigt dræn og nye kældergulve. Revnerne er forkert beskrevet eller slet ikke beskrevet i tilstandsrapportens punkt 2.1 og 4.

Selskabets besigtigelseskonsulent har i notat af 11/5 2020 efter en genbesigtigelse anført, at han fortsat vurderer, at der er tale om almindelige bevægelsesrevner, men at det dog ikke kan udelukkes, at der er sket bevægelser i murværket i forbindelse med arbejdet med sænkningen af gulvet i kælderen. Han vurderer, at ingen af forholdene har konstruktiv betydning. Selskabet har i mail af 28/8 2020 anført, at besigtigelseskonsulenten ikke kunne konstatere nogen udvikling i revnerne.

Af skønserklæring af 7/4 2021 rekvireret af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår det, at der i gavle og facade kunne registreres enkelte mindre revnedannelser, primært løbende ud fra under- eller overkant af vinduesåbninger. Revnerne er i størrelse 1-3 mm og vurderes at være af ældre dato. I gavlbagmur i stue kunne der ses en fin revnedannelse, som næsten var gennemgående fra gulv til loft, og tilsvarende kunne der registreres en fin revnedannelse i bagmur mod sydøst, løbende fra vinduesåbning og op mod loft og bagmurshjørne. Begge revner var i størrelse 1-2 mm. Skønsmanden vurderer, at de udvendige revner i gavle og facader har været synlige for den bygningssagkyndige, men at det er mindre sandsynligt, at de indvendige revner i bagmuren i stuen har været til stede ved bygningsgengangen. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndiges skadebeskrivelse i tilstandsrapporten vedrørende gavle og facader er korrekt. Skønsmanden anfører, at sætningsskaden ikke vurderes at være aktiv længere, og at det vil være tilstrækkeligt at udbedre revnen i mur-

værket, hvilket skønnes at kunne udføres for 5.000 kr. Årsagen til revnen i bagmuren har ikke været mulig at klarlægge.

Af tilstandsrapportens punkt 2.1 fremgår det med karakteren K2, at murværk over vinduesåbninger ud mod vejen har revnedannelse. Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadeudvikling må forventes. Af punkt 4.2 fremgår det med karakteren K1, at sokkelpuds i områder er med revner bl.a. ud mod vejen. Skaden er af mindre omfang. Af punkt 8.1 fremgår det med karakteren K1, at der er flere revnedannelser i indvendig væg i stue.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der forekommer dækningsberettigende skader på ejendommen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der i relation til dette klagepunkt ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der i tilstandsrapportens punkt 2.1, 4.1 og 8.1 er beskrevet indvendige og udvendige revnedannelser, og at det ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunkter var revner, som ikke var beskrevet i tilstandsrapporten, og som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på fotos og de sagkyndige erklæringer nævnt ovenfor.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der foreligger nærliggende risiko for fremtidig skade som følge af ejendommens funderingsforhold eller i øvrigt. Af skønserklæringen fremgår det, at skønsmanden vurderer, at ejendommens sætninger er af ældre dato. Selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at der er tale om almindelige bevægelsesrevner, idet der dog kan være opstået bevægelser i forbindelse med arbejdet med at foretage kælderudgravning. Klageren har ikke godtgjort, at der siden hans overtagelse er sket en sådan udvikling i revner, at der af den grund må forventes at være nærliggende risiko for skade.

Nævnet finder, at klageren ikke har antageliggjort, at der er fejl ved funderingen af kælderen eller funderingen af ejendommen i øvrigt. Nævnet finder derfor, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at bekoste, at der foretages yderligere sagkyndige undersøgelser af den forsikrede ejendom.

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

2. Fjedrende gulv i stueplan

Klageren har i 2019 anmeldt, at laminatgulvet i stueetagen er fjedrende. Laminatgulvet er lagt af den tidligere ejer i 2008-2009, hvor flere mindre rum blev ændret til et stort køkken/alrum.

Af tilstandsrapportens punkt 7.1 fremgår det, at gulve i stue og køkken i stueetage samt i køkken og stue i tagetagen er skæve. Note: Skævheden vurderes at være aldersbetinget.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har i afgørelse af 14/6 2021 fundet, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet med fjedrende gulve i tilstandsrapporten, og at den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig. Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har fastsat erstatningen fra den bygningssagkyndige til 20.000 kr. på grundlag af en skønnet udgift på 40.000 kr. for udskiftning af gulvet og med et fradrag på 50 % for forbedringer.

Selskabet har anført, at gulvet ikke giver nærliggende risiko for skade og heller ikke i øvrigt opfylder forsikringens skadebegreb, idet der ikke er opstået skader, selvom gulvet ikke ligger helt plant på underlaget. Selskabet har anført, at klageren allerede er blevet kompenseret for de fjedrende gulve af den bygningssagkyndige.

Af notat af 20/5 2019 fra klagerens ingeniør 1 fremgår det, at gulvet i stueetagen er et løst gulv lagt oven på den eksisterende. Der er konstateret svigt i understøtningen, der hvor den eksisterende skillevæg er fjernet. Ligeledes virker gulvet skævt mod det sydvestlige hjørne, hvor der sandsynligvis er sket sætning.

Af rapport af 18/3 2020 fra klagerens ingeniør 2 fremgår det, at lamelgulve giver efter, og der er væsentlige bløde punkter i underlaget i køkken/alrum/stue, fx midt i gang-linie ved køkken. Der er fare for brud og yderligere skader i lamelgulvene, og udbedring vil kræve omlægning og nye undergulv.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 11/5 2020 fremgår det, at der er fjernet flere mure i forbindelse med åbningen af rummene til et stort køkken/alrum og stue. Det formodes, at der ikke alle steder er lagt nyt træ helt op til overkant af det gamle gulv, så når man går hen over det nye klikgulv, så kan man træde det lidt ned. Det har ikke konstruktiv betydning.

Af skønserklæring af 7/4 2021 fremgår det, at laminatgulvet er udlagt på en etageadskillelse af et træbjælkelag, og at gulvbelægningen forekom fjedrende og opbulende. Det virker ikke som om, at det er hele træbjælkelaget, der bevæger sig. Herudover forekommer der en skævhed på gulvet med hældning ind mod midten af gulvet. Det skønnes, at den bygningssagkyndige burde have registreret det fjedrende gulv og med karakteren K2 have anført i tilstandsrapporten: "Gulv i stue og køkken i stueetagen forekommer fjedrende, især på midten. Note: Det vurderes, at der ikke forekommer tilstrækkeligt understøtning/vederlag flere steder, og at gulvet ikke er udlagt med tilstrækkelig håndværksmæssig omhu." Skævhederne ved gulvet vurderes derimod tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten. Skønsmanden anfører, at det vurderes nødvendigt at udskifte hele gulvet, hvilket skønsmæssigt vil kunne udføres for 40.000 kr. Gulvet skønnes at være ca. 10 år gammelt, og da en levetid for laminatgulve skønnes at være ca. 20 år, svarer forbedringsværdien ved en udskiftning af gulvet til 50 % eller 20.000 kr.

Nævnet finder, at de fjedrende gulve er et forhold ved ejendommen, som nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt, og som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at selskabet skal anerkende, at forholdet er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skønsmanden har vurderet, at der er tale om et skadeforhold, som den bygningssagkyndige burde have registreret og beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2, der efter karakterskalaen beskriver en alvorlig skade.

Nævnet har også lagt vægt på beskrivelserne af skadeforholdet i de øvrige sagkyndiges erklæringer, og at skadeforholdet må antages at have nævneværdig betydning for bygningens almindelige brugbarhed.

Nævnet finder, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre klagerens erstatning efter forsikringsbetingelserne på grundlag af et konkret udbedringsstilbud fra en entreprenør.

Af afskrivningstabel I – der gælder for laminatgulve – fremgår det, at laminatgulve med alder indtil 12 år erstattes med 93 %. Selskabets hæftelse udgør derfor 93 % af udbedringsudgifterne. Selskabet er ved sin erstatningsopgørelse berettiget til at fratrække 20.000 kr., som klageren har fået i erstatning fra den bygningssagkyndige. Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringens selvrisko må anses for at være indeholdt i erstatningen fra den bygningssagkyndige, hvorfor selskabet ikke kan fradrage selvrisko. Nævnet henviser til afgørelserne i sagerne 85837 og 91375.

Nævnet finder, at oplysningen i tilstandsrapportens punkt 7.1 – at gulvene var skæve – ikke kan give selskabet adgang at foretage et fradrag i erstatningen for gulvet.

Ankenævnet for Forsikring

29.

96368

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det fjedrende gulv i stueetagen udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet kan ved erstatningsopgørelsen foretage afskrivning for alder efter forsikringsbetingelserne og kan fradrage den erstatning på 20.000 kr., som klageren har modtaget i erstatning fra den bygningssagkyndige. Selskabet kan ikke fradrage selvrisko eller foretage fradrag for oplysningen i tilstandsrapportens punkt 7.1. Erstatningen forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen