

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. oktober 2021 blev i sag nr. 96736:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring.

I klageskema af 13/4 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Der er en udviklende sætningsskade i terrændæk, der er udført i forbindelse med ombygning i 1970'erne.

Forsikringsselskabet har forsøgt at afvise sagen med henvisning til byggeskikken i 1870'erne hvor huset er fra.

Seneste afvisning er med henvisning til at deres konsulen, der ikke havde byggeteknisk indsigt, ikke opmålte de konstaterede skævheder på gulvet.

Hele historikken fremgår af vedhæftede dokumenter.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af skaden.

Det vil sige at forkert udført terrændæk med underliggende lerlag fjernes og der etableres et bjælkelag som var byggeskik da huset i sin tid blev opført.

Da skaden stadig udvikler sig, ved at gulvet stadigt sætter sig sker der en vandret påvirkning af den høje sokkel/ kældervæg, dette medføre deformationer, der også stadigt udvikler sig."

Selskabet har i brev af 21/5 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører skævheder på gulvet i et ældre hus. Det er klagers opfattelse, at der skulle pågås aktive sætninger. Selskabet har afvist dækning, da der ikke ved besigtigelsen er fundet tegn på, at der skulle være bevægelser i gulvkonstruktionen

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 15. september 2019.

Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 9. april 2019, **bilag A**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 20.000 i forsikringsperioden på 5 år, **bilag B**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 20. august 2020, at gulvet i stuen havde sat sig, **bilag C**.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 10. september 2020. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 10. november 2020, da der ikke ved besigtigelsen blev konstateret skader på gulvet, og da skævhederne er anmærket i tilstandsrapporten.

Selskabet har fastholdt afgørelsen ved e-mail af 15. januar 2021. Der er ikke fundet tegn på sætninger, og det lægges til grund at gulvkonstruktionen er af ældre dato. Der er ikke fundet tegn på at der i nyere tid skulle være sket ændringer af konstruktionerne under stuen. Som **bilag E** fremlægges luftfotos fra hhv. 1947 og 1959.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 1876 og de anmeldte forhold vedrører en stue i den oprindelige del af huset. Gulvkonstruktionen er udført som terrændæk på jord, og der er enighed om, at denne gulvkonstruktion ikke kan antages at være fra opførelsen.

Besigtigelseskonsulenten anslår, at gulvkonstruktionen kan være 70 – 90 år gammel. Klager mener, at gulvet må være udført i forbindelse med en tilbygning fra 1973.

Der findes luftfotos tilbage fra 1947, som viser, at der heller ikke dengang var noget vindue i soklen under stuen, hvor der ses en udsparring i betonen. Selv hvis klager skulle have ret i, at gulvkonstruktionen er fra 1973, må det stadig lægges til grund, at konstruktionerne efter 48 år vil have konsolideret sig.

Dansk Boligforsikring har ikke ved besigtigelsen konstateret revner eller andet, der kunne tyde på, at der sker sætninger af gulvet. Der er konstateret lunger og skævheder i gulvene, men der ses in-

gen mellemrum mellem fodpaneler og gulve, som der forventeligt ville være, hvis betondækket satte sig.

Det vurderes ikke, at klager har sandsynliggjort, at der skulle være nærliggende risiko for skade på gulvkonstruktionen som følge af sætninger.

Af tilstandsrapporten fremgår under pkt. 7.1 at gulve er skæve. Skævheden vurderes at være aldersbetinget.

Det er ikke selskabets opfattelse, at de skævheder, som klager har opmålt jf. foto 1725, går ud over, hvad klager med rimelighed kunne forvente på baggrund af husets alder og tilstandsrapportens anmærkning."

Klageren har i brev af 27/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed fremsendes kommentar til Dansk Boligforsikrings notat dateret 21 maj 2021.

1.

Indledningen: der præciseres at konsulenten kunne ikke mærke terrændækket bevægede sig når han hoppede. Det bemærkes herved at der var tale om en konsulent, uden nogen form for byggeteknisk indsigt.

2.

Der henvises i punkt 2 til bilag D besigtigelsesnotat, dette er første gang jeg ser dette notat. I bilag D er anført at skaden ikke har konstruktiv betydning, dette er faktisk forkert. Ved den udviklende sætning påføres murstenssokkelen en vandret belastning der over tid deformere soklen. Der ses på sidste foto i bilag D at soklen på besigtigelsestidspunktet allerede var deformet, denne deformation udvikler sig stadig i takt med sætningen.

I bilag D konkluderes at terrændækket er væsentligt ældre end tilbygningen foretaget i 1973, dette er ikke korrekt da der i forbindelse med min renovering ikke kunne konstateres støbeskel i terrændækket, se medsendte fotos. Det vil sige at terrændækket er støbt kontinuerligt og dermed tidligst kan være støbt ved ombygningen i 1973.

Bilag D konkluderer at konstruktionen er lovlig opført på opførsels tidspunktet, dette er faktisk forkert, et byggeri fra 1973 er underlagt bygningsreglementet fra 1972. Heri beskrives krav til underlaget samt isolering af terrændæk, disse krav er ikke overholdt.

Bilag D viser et foto af ca. 18mm sætning ved sofa på besigtigelsestidspunktet, denne sætning havde d. 10. januar udviklet sig til 28mm (dette er meddelt selskabet pr mail), dags dato er sætningen oppe på 35mm, se medsendte fotos.

Der henvises i punkt 2 til bilag E luftfotos fra 1947 og 1959, disse luftfotos viser kun facadeudtrykket ikke den bagvedliggende konstruktion. Derudover ses fotos ikke dateret på bilag E.

3.

Her ses tydeligt at besigtigelse konsulenten ikke har byggeteknisk indsigt, at påstå terrændækkets alder til at være mellem 70 og 90 år gammelt er i bedste fald uvidenhed. Et terrændæk støbt mellem 1930 og 1950, i forbindelse med en ombygning på landet er utænkeligt. Som alle der kender bare en smule til byggeskik ved, så var cement og dermed beton ikke et materiale der typisk blev

anvendt i dansk byggeri før 2. verdenskrig. En ombygning umiddelbart efter krigen er lige så utænkelig, der var simpelthen ingen normale mennesker der havde økonomien til dette.

Punkt 3 beskriver en betonsokkel i facaden mod syd, dette er faktisk forkert. Det er tankevækkende at der i forbindelse med besigtigelse af en skade ikke bemærkes hvilke materialer der er anvendt i byggeriet. Der er tale om en murstenssokkel med et kampestensfundament under, som var normal byggeskik i slutningen af 1800 tallet.

Punkt 3 nævner muligheden for at konstruktionen kan være fra 1973, men afviser samtidigt at det dårligt udførte håndværk er en erstatningsberettiget skade. Dette på trods af at konstruktionen ikke er udført i henhold til det dengang gældende bygningsreglement og imod god byggeskik.

Som jeg har forstået så er hele idéen med en ejerskifteforsikring netop at være sikret mod ulovlige konstruktioner og skjulte fejl.

Punkt 3 beskriver at der på tidspunktet for besigtigelsen ikke konstateres mellemrum mellem fodpaneler og gulv. Det er tankevækkende at konsulenten ikke fik noteret at jeg i forbindelse med besigtigelsen nævnte at jeg havde bemærket sætningen da jeg monterede fodlister."

Selskabet har i brev af 30/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har gennemgået klagers supplerende bemærkninger samt nye billeder, som er optaget under klagers indvendige renovering.

De billeder klager har fremsendt viser ingen revneskader på terrændækket, og der ses heller ikke revner eller tegn på sætninger i forhold til væggene. De fremlagte billeder, dokumenterer ikke, at der skulle have været skader eller sætninger af terrændækket, da klager overtog huset.

Dansk Boligforsikring kender i øvrigt ikke til omfanget af klagers renovering.

Klager mener, at der skulle være tegn på, at soklen skulle være deformeret.

Da soklen må antages at være den oprindelige fra 1876, er det selskabets opfattelse, at den alene ses med sædvanlige/forventelige skævheder. Der ses ingen nyere revnedannelser på soklen. Det vurderes ikke, at det materiale klager har fremlagt, sandsynliggør, at der skulle være sket skader på huset, der går ud over, hvad klager har måttet forvente på baggrund af bygningens alder og tilstandsrapportens anmærkninger.

Dansk Boligforsikring har ikke yderligere bemærkninger til sagen."

Til dette har klageren fremsendt brev af 6/7 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Forsikringsselskabets konklusion omkring fremsendte fotos er forkert!

Alle der forstår sig bare en smule på fysik ved at revner vil optræde på træksiden af en deformeret konstruktion, altså på undersiden af terrændækket.

Ankenævnet for Forsikring

5.

96736

Dermed er revner ikke umiddelbart synlige på tryksiden af konstruktionen, altså revner ses ikke på oversiden af terrændækket.

Forsikringsselskabet er bekendt med omfanget af renoveringen, dette blev gennemgået med konsulenten udsendt af forsikringsselskabet i forbindelse med besigtigelsen.

At konsulenten har 'glemt' at notere dette bør ikke komme mig til skade!

Konklusionen omkring soklen er forkert.

Forsikringsselskabet har tidligere i forløbet påstået at der er tale om en sokkel af beton, dette var en forkert observation.

Soklen er den oprindelige sokkel og opført i tegl, men det oprindelige bjælkelag der i den oprindelige konstruktion sikrede at soklen kun var lodret belastet er fjernet i forbindelse med en ombygning formentligt i 70'erne eller 80'erne.

Denne ombygning er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, formentligt heller ikke lovligt i forhold til det dengang gældende bygningsreglement. Ombygningen har medført at soklen bliver vandret belastet af det indbyggede lerfyld. En lerfyld der samtidigt er udtørret, herved er der kommet et hulrum under terrændækket, der medføre en sætningsskade der stadigt udvikler sig.

Jeg har fremsendt billeddokumentation der tydeligt viser at terrændækket stadigt sætter sig.

Udgangspunktet er den skævhed forsikringsselskabet selv har opmålt ved besigtigelse, her ses tydeligt at der er tale om en skade der stadigt udvikler sig.

Der er ingen steder i tilstandsrapporten nævnt, at der er en igangværende sætning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 9/4 2019 fremgår bl.a.:

"

7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulve er skæve fx i forgang. Note: Skævheden vurderes at være aldersbetinget.

"

Af selskabets besigtigelsesrapport af 10/9 2020 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Jævnfør skadeanmeldelse:

I forbindelse med overtagelse af ejendommen blev gulvet i stuen oprettet med gulvpartel. Efterfølgende er der konstateret at gulvet har sat sig.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Betongulv/terrændæk på jord/ler

Beskrivelse:

Inde:

Kunde anviser stue, hvor han mener gulvet sætter sig. Efter han ved overtagelse har spartlet/rettet gulvet op. Og lagt laminatgulv. Kunde oplyser gammelt gulv op til 5 cm skævt, i stuen. Under sofabord ses gulvet også med skævheder d.d. både som lunger og buler, foto 2-7. Ved fodliste ses d.d. ingen sætning og bag sofa, ses heller ingen bevægelse revner d.d. i mellem gulv og væg. Foto 8-10

Ude/kælder:

I kælder har kunde taget hul i væg (Leca blokke) og her kan man se lidt ind under gulv i entre/stue. Foto 11.

Her ses at gulv er et betondæk direkte på jord/ler og der ses også luft imellem terræn og betondæk. Foto 12-15

Kælderrum har på et tidspunkt fået sænket gulvet. Foto 16

På sokkel uden for stue ses en udsparring i sokkel til hvad der kunne være fra/til et vindue. Foto 18

Konklusion:

Aldersbetinger sætning/skævheder på et ældre gulv som er bygget direkte på terræn.

Om der engang/oprindelig har været kælder o.l. er lidt uvist. Men i så fald er den blevet fyldt op for støbning af gulv.

Der kunne ved besigtigelse ikke ses revner o.l. på den del af gulvet, som kunne ses nede fra.

Der kunne heller ikke ses tegn på bevægelse på gulvet ved vægge. Eller et gulv som virker ustabil ved personbelastning.

Er lidt usikker på om gulv bare ikke er rettet helt op.

Alderen på det skadede:

70-90 år? Meget svært at sige. Men dækket vurderes at være noget ældre, end fra den gang der blev bygget til i '73

Konstruktiv betydning:

Nej.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Ikke udover skævheder på gulvet. Kan ikke d.d. vurdere om der er unormalt bevægelse i gulvet.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja, gulv vurderes at være gammelt, (nok ikke fra 1876). Kunde har basisdækning

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja/nej. Kunde var ved overtagelse, klar over skævheder på gulvet i stue m.m. Og har bare rettet op ved udlægning af et oprettende slidlag.

Kunde har dengang ved opretning ikke oplyst/anmærket, at terrændæk den gang var knækket eller på anden måde var defekt/skadet.

Policeforbehold:

Der er ingen forbehold i policen. vedr. dette forhold

Fra bemærkninger i tilstandsrapport:

Ingen bemærkninger vedr. dette forhold

Anmærkninger i tilstandsrapport:

7.1 Gulvkonstruktioner K1 Gulve er skæve fx i forgang. Note: Skævheden vurderes at være aldersbetinget.

Fra sælgeroplysninger:

Ingen bemærkninger vedr. dette forhold

Er anmeldte forhold fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS?

Nej."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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, deformation, 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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

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.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til bygger Lovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der

som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1876 og er tilbygget i 1973. På et tidspunkt efter opførelsen er der udlagt terrændæk på jord i stuen. Klageren har anført, at dette formentligt er sket i forbindelse med tilbygningen i 1973. Selskabet vurderer, at det er sket tidligere, formentligt for 70-90 år siden.

Klageren har anført, at han efter købet af ejendommen har rettet gulvet i stuen op med gulvspartel og har pålagt nyt trægulv. Efterfølgende har han observeret lunger i gulvet, og han har anført, at han har konstateret aktive sætninger. Over for nævnet har han bl.a. anført, "Bilag D viser et foto af ca. 18 mm sætning ved sofa på besigtigelsestidspunktet, denne sætning havde d. 10. januar udviklet sig til 28 mm (dette er meddelt selskabet pr mail), dags dato er sætningen oppe på 35 mm, se medsendte fotos". Klageren har herudover bl.a. også fremlagt et foto (foto"1725") af gulvet, der viser lunkernes dybde. Klageren har endvidere anført, at sætningerne påfører murstenssoklen en vandret belastning, der over tid deformerer soklen, og at soklen er synligt deformeret.

Selskabet har herover for anført, at klageren ikke har bevist, at forholdet udgør skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet finder, at klageren ikke har bevist, at der er aktive sætninger. Til støtte herfor har selskabet bl.a. anført, at der er tale om en ældre terrændækskonstruktion, der burde have sat sig, og at det fremgår af tilstandsrapporten, at gulvene er skæve. Selskabet har over for nævnet endvidere bl.a. anført, "Dansk Boligforsikring har ikke ved besigtigelsen konstateret revner eller andet, der kunne tyde på, at der sker sætninger af gulvet. Der er konstateret lunger og skævheder i gulvene, men der ses ingen mellemrum mellem fodpaneler og gulve, som der forventeligt ville være, hvis betondækket satte sig. Det vurderes ikke, at klager har sandsynliggjort, at der skulle være nærliggende risiko for skade på gulvkonstruktionen som følge af sætninger. ... Det er ikke selskabets opfattelse, at de skævheder, som klager har

Ankenævnet for Forsikring

9.

96736

opmålt jf. foto 1725, går ud over, hvad klager med rimelighed kunne forvente på baggrund af husets alder og tilstandsrapportens anmærkning".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved terrændækket i stuen, som udgjorde 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 bl.a. lagt vægt på, at der med K1 i tilstandsrapporten var anmærkning om, at gulvene var skæve, og at skævheden vurderedes at være aldersbetinget.

Nævnet har videre lagt vægt på, at sætninger sædvanligvis aftager over tid, hvorfor det har formodningen mod sig, at der skulle udestå større restsætninger i terrændækskonstruktionen.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret større revnedannelser i terrændækket eller i soklen, at der ikke er målt afstand mellem paneler og det nye gulv, og at klageren ikke ved sagkyndig rapport e.l. har fremlagt dokumentation for, at gulvet sætter sig i ikke ubetydeligt omfang.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings