

Ankenævnet for Forsikring

Den 4. maj 2022 blev i sag nr. 97187:

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 ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom blev opført i 1827. Klageren overtog ejendommen den 17/9 2020 på baggrund af tilstandsrapport af 20/6 2020. Af rapporten fremgår bl.a.:

B. Sekundære bygningsdele			
7. Gulvkonstruktion og gulve			
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Lidt fald i gulvkonstruktion 1. sal. Note: Ikke helt atypisk for en bygningsdel af denne alder.	
7.2 Belægninger	K1	Nogen fald i gulvbelægning i sidebygning.	
9. Lofter/etageadskillelser			
Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:	
9.1 Lofter/etageadskillelser	K1	Lofter hænger imod ydervægge. Note: Ikke atypisk for en bygningsdel af denne alder, hvor der igennem årene kan være sket forplantninger.	

I klageskema af 16/8 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter overtagelse af ejendommen, konstaterer vi skade på bjælkelag mellem stue og 1. sal i husets sydlige gavl. Det viser sig efter opskæring af blændguld at sidste bjælke mod gavl er ikke eksisterende eller meget skadet. Dette betyder at denne del af førstesalen ikke kan anvendes som planlagt ved købet og at der dermed er tale om en væsentlig værdiforringelse.

Ankenævnet for Forsikring

2.

97187

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at Gjensidige forsikring erkender der er tale om en skade på huset, som vi som købere ikke har haft mulighed for at konstatere og at opskæring af blændgulv ikke har haft indflydelse på stabilitet af gulvet. Vi ønsker derfor dækning af omkostninger i forbindelse med udbedring af skaden"

Selskabet har i brev af 30/9 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1827. Vores forsikringstager overtager ejendommen 17. september 2020 og tegner ejerskifteforsikring med standarddækning for en 5 års periode (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag B). Tilstandsrapporten er bilagt klagen.

Tilstandsrapporten

Om gulvet på 1. sal anføres:

7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Lidt fald i gulvkonstruktion 1. sal Note: Ikke helt atypisk for den bygningsdel af denne alder

Overordnet sagsforløb

Vores forsikringstager [Klager] anmelder den 27. maj 2021, at gulv i soveværelse på 1. sal var en smule gyngende, hvorefter de skærer en rande i blændgulv for nærmere undersøgelse. Klager konstaterer, at det gamle undergulv er sunket i det ene hjørne, og der mangler bjælkelag mod gavlvæg.

Efter yderligere oplysninger besigtiger Netværkshåndværker den 4. juni 2021. Besigtigelsen afdækker ikke skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvilket meddeles Klager.

Klager kan ikke tiltræde afgørelsen, hvorefter vores taksator [...] [Taksator] fortager besigtigelse.

Taksator konstaterer, at den udførte løsning (gulvbelægning udført i spånplade på strør, og vægge placeret ovenpå gulv) tidligst er udført i slutningen af 1970'erne og har fungeret som sådan siden da. Taksator konstaterer ligeledes, at loftet i det underliggende viktualierum er intakt og uden antydning af svækkelse. Taksator konkluderer, at konstruktionen har vist sit værd igennem mange år, og da der heller ikke er tegn på nogen form for svækkelse, fastholder Taksator afgørelsen. Ligeledes oplyser Taksator, at det forhold, at Klager vil ændre ejendommens planløsning på 1. sal, således at det tidligere soveværelse indrettes helt eller delvist til badeværelse ændre ikke afgørelsen (bilag C).

Klager er ikke enig i afgørelsen, hvorefter Klager indbringer sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Vi vedlægger plantegning som bilag D samt udskrift af sagens korrespondance som bilag E.

Vores vurdering

Vi har noteret os, at klagen angår bjælke mod gavl, hvorfor vi alene vil forholde os til dette. Skulle klagen omhandle andre forhold eller inddrages andre forhold ex. gulvets stabilitet, hører vi gerne herom med henblik på afgivelse af bemærkninger.

Ad sidste bjælke mod gavl

Som anført af Taksator består konstruktionen af et bjælkelag, strør med krydsfiner (pladegulv). Vægge, herunder gavl, er placeret oven på pladegulvet, jf. bilag C og F.

Vi kan forstå, at der i 1976 er foretaget en ombygning af ejendommen. Vi har ikke adgang til byggesagen på kommunens weblager, da denne er låst. På baggrund heraf sammenhold med de anvendte materialer samt udførelsen af gulvkonstruktionen er det vores opfattelse, at ejendommens 1. sal var involveret i denne ombygning. Vi lægger derfor til grund, at gulvkonstruktionen er udført i 1976.

Som anført af taksator, er gavlvæg placeret oven på plade-/spånpladegulvet, hvorefter gulvkonstruktionen har betydning for gavlvæggens stabilitet. Taksator har ikke konstateret nogen form for

følgeskade i hverken i gulv, den bærende bjælke eller gavlvæggen i form af brud, revner eller anden form for svækkelse, ligesom der ikke er konstateret forhold, som indikerer, at der skulle være nærliggende risiko for skade. Som nævnt tidligere fremstår loft i det underliggende viktualierum intakt og uden svækkelse. I det hele fremstår lofter i ejendommens stueetage svarende til dette og som forventet aldersmæssigt. Henset til at konstruktionen har henstået og fungeret siden 1976 og fortsat vil gøre det i sin oprindelige form, må vi fastholde, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Supplerende skal vi anføre, at ved opskæringen af gulvet i den nævnte rande brydes konstruktionens bærende element og stabiliteten svækkes. Det svarer til, at skivevirkning (stabilitet) ændres, hvorved gulvet kan opleves lidt gyngende, jf. bilag C og F.

Da dette forhold er opstået efter overtagelsen og i forlængelse af Klagers undersøgelse af konstruktionen, skal forholdet ikke indgå i vurderingen under ejerskifteforsikringens dækning.

Hertil kommer anmærkningen i tilstandsrapporten om lidt fald på gulv i punkt 7.1, som er undtaget dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Vi må i det hele fastholde, at Klager ikke har dokumenteret eller godtgjort skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad renovering/ændrede rumfunktion

Klager er i færd med en ombygning, som indebærer ændrede planløsning af ejendommens 1. sal. Klager ønsker bl.a. at ny-etablere badeværelse i det omhandlende område.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold omkring ejendommens planløsning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra b.

På samme måde er Klagers skuffede forventninger i forhold til ombygning af det eksisterende værelse ikke i sig selv udtryk for et dækningsberettigende forhold.

Ejerskifteforsikringen skal derimod alene forhold sig til om der er konstateret skade i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

I den forbindelse må vi slå fast, at konstruktionen har bestået siden 1976 og derved vist vi værd uden at dette har manifesteret sig i nogen form for svækkelse eller egentlig skade. Vi må derfor konkludere, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, hvorfor Klager ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt."

Klageren har i brev af 4/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Der angives i høringssvar at undertegnede skulle have oplyst at løsningen vedr. manglende/ skadet

bjælkelag er udført tidligst i slutningen af 1970'erne og har fungeret som sådan siden. Dette er ikke i overensstemmelse med sandheden. Ved besøg af taksator var hverken taksator eller undertegnede, i stand til at tidsbestemme ombygningen. Taksator mente dog at kunne tidsbestemme efter gipsens fastgørelse på underlag, hvilket ikke førte til yderligere diskussion. Efter høringssvar er fremkommet, har undertegnede kontaktet sælger, der oplyser at renovering af gavl og gulv på pågældende sted har fundet sted i 2000 / 2001 hvorfor konklusionen må være at konstruktionen netop IKKE har vist sit værd og dermed med skade som følge.

Der anføres at opskæringen af gulvet i rande, bryder konstruktionens bærende element. Jeg vil gøre

opmærksom på at skaden er anmeldt alene på baggrund af skadet/manglende bjælke mod gavl og

ikke blændgulvet eller dets bæreevne. Det vil sige at opskæring i blændgulvet ikke burde påvirke

afgørelse om bjælkelag.

Hvis det, som det fremgår af høringssvaret, fremstår som, at blændgulvet indgår som en del af gavlkonstruktionen, vil jeg anbefale at Gjensidige Forsikring sender taksator ud, for en ny besigtigelse. Den nævnte væg er i fagsprog en forsatsvæg, stående og fastgjort mod gavlvæg. Dette har betydning for bæreevnen og dermed skadens omfang.

Det fremgår yderligere at loft i viktualierum fremstår intakt og uden svækkelse. Dette er ikke i overensstemmelse med sandheden. Ved gennemgang af loftet med taksator, kunne det konstateres at loftet har væsentligt fald mod gavl og der ved tryk på loftet blev konstateret, at der ikke var underlag for samme. Underlag for loftet har fulgt bjælkelags sætning.

Det skal det gøres gældende at undertegnede ikke tegnede ejerskifteforsikring med henblik på bidrag fra Gjensidige til ændringer, ved en eventuel renovering, men for at sikre at vi ikke kom til at stå med et hus der ikke havde en forringet brugsværdi, med eller uden renovering.

Sidst skal der gøres opmærksom på at der ikke er foretaget yderligere på skadessted, hvorfor det stadig er muligt at besigtige skaden, for en fagmand.

På baggrund af ovenstående, ønsker skadesanmelder at fastholde krav om dækning af skade anført i skadesanmeldelse."

Selskabet har i brev af 29/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger til vores høringssvar 1 har været forelagt Taksator, hvis bemærkninger er tilføjet Klages indlæg med rød skrifttype (bilag G). Vi henviser til disse, idet vi supplerende skal anføre følgende.

Ad udførelsesår

Vi angiver alene, at Taksator vurderer, at konstruktionen er udført i slutningen af 1970'erne på baggrund af Taksators faktiske observationen.

Taksator har supplerende oplyst at gipsloft med 40 x 60 felter samt skabe, der er udført som forrammeskabe ligeledes indikerer, at konstruktionen må antages at være udført i 1970'erne.

Vi mener ikke at en henvisning til oplysninger fra sælger, som her, i sig selv kan tages til indtægt for, at konstruktionen skulle være udført i 2000/2001, heller ikke når selve udførelsen ikke svarer hertil.

Som Taksator anfører må vi også sige, at skulle konstruktionen være udført i 2000/2001 har konstruktionen vist sit værd igennem 20 år, hvorfor der ikke er grundlag for, at forholdet skulle manifestere sig i skade nu.

Ad manglende eller skade bjælke/genbesigtigelse

Vi skal præcisere, at det ikke er dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at den pågældende bjælke faktisk mangler eller er beskadiget, som i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Vi har heller ikke konstateret ved vores besigtigelse, at den mulige manglende eller beskadigede bjælke skulle have manifesteret sig i følgeskade hverken i gulv, den bærende bjælke eller gavlvæggen i form af brud, revner eller anden form for svækkelse, ligesom der ikke er konstateret forhold, som indikerer, at der skulle være nærliggende risiko for skade.

Dersom Klager kan påvise, at antagelsen om den manglende eller skadede bjælke skulle have manifesteret sig i skade eller have forårsaget følgeskade, foretager vi gerne genbesigtigelse. Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at når der som her ikke er konstateret, at den mulige manglende/skadede bjælke kan udgøre en dækningsberettigende skade, og forholdet heller ikke har manifesteret sig i skade eller der er antydningen af følgeskade, tilkommer det ikke ejerskifteforsikringen af foretage destruktive indgreb med henblik på at konstatere om bjælken mangler eller er skadet.

Ad loft i viktualierum

Vi henviser til Taksators bemærkninger i bilag G. Taksator oplyser supplerende, at det fald på loft som faktisk er konstateret alene kan tilskrives, at loftbeklædning er opsat på det eksisterende underlag med skævhed, som i det hele svarer til, hvad man kan forvente af en ejendom af denne alder.

Der er ikke ved besigtigelsen konstateret nogen form for svækkelse af loftbeklædningen eller nærliggende risiko for nedfald eller lignende."

Til dette har klageren fremsendt brev af 20/11 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Efter gennemlæsning af høringssvar 2, er det undertegnede opfattelse at Gjensidige Forsikring ikke fremkommer med oplysninger, der underbygger påstand om manglende eller ingen dækningsansvar.

Derfor fastholdes krav om erstatning.

Der vedlægges foto der dokumenterer at konstruktion under blændgulv, altså etageadskillelsen mellem forsatsvæg i gavl og første frithængende bjælke, har et fald på min. 900 mm målt over en meter.

Dette underbygger påstand om skadet / manglende bjælke under forsatsvæg mod gavlvæg.

Der er ikke foretaget yderligere destruktive indgreb i gulvkonstruktionen samt forsatsvæg for at belyse skadens omfang, hvilket ville have været ønskeligt, men af frygt for ansvarspådragelse er dette ikke gjort. Vi står naturligvis til fuld disposition hvis der fordres yderligere opskæringer af henholdsvis gulv og eller forsatsvæg på vegne af Gjensidige Forsikring.

Da vi ikke mener der er fremkommet nye oplysninger i sagen, ønsker vi naturligvis stadig at fastholde kravet om dækning af skaden jf. Skadesanmeldelse."

Hertil har selskabet i brev af 15/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Som det fremgår af Taksators bemærkninger (bilag H) er det ikke usædvanligt at finde skævhed af denne karakter på et oprindelige bjælkelag fra 1827.

Vi kan videre konstatere, at skævheden er rettet op i forbindelse med lægning af det nuværende blænd gulv, som formentlig er sket i forbindelse med at tag-/loftrummet blev inddraget til beboelse.

Som anført af Taksator er der ikke konstateret skader eller forhold, som udgør nærliggende risiko for skade under ejerskifteforsikringen, hvorfor vi fastholder vores vurdering.

Blot for god ordens skyld skal vi anføre, at Klager ikke har dokumenteret eller antagelig gjort dækningsberettigende forhold, hvorfor bevisbyrden fortsat tilkommer Klager."

Heroverfor har klageren i brev af 10/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det er med stor undren at undertegnede for 3 gang skal læse et høringssvar fra Gjensidige Forsikring hvori der igen, rejses påstande der i bedste fald bygger på misforståelser og manglende indsigt, eller i værste fald en bevidst fordrejning af de faktiske forhold.

1. Taksator fremhæver i sine bemærkninger, at der ved lægning af undergulv er rettet op i eksisterende bjælkelag. Dette er som nævnt i øvrige skrivelser ikke tilfældet, der er lagt strøer ovenpå

eksisterende undergulv og bjælkelag, og det er i dette bjælkelag skaden er konstateret. Dette fremgår da også tydeligt på fremsendt billedokumentation.

2. Det påstås, at der ingen sætninger er på lofter i underetagen, dette er heller ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold. Som tidligere beskrevet/dokumenteret er der et stort fald på loftet i viktualierummet, dette fald/sætning må være opstået som følge af skade på bjælkelag.

Det skal understreges at dette ikke er konstateret endeligt, da vi kloger af skade, ikke på egen foranledning, udfører destruktive indgreb for at påvise fejl og mangler. Gjensidige Forsikring har før forsøgt at tilskrive skaden os, efter forsøg på at afdække problemet.

3. Vi undrer os over afsluttende bemærkning, om at der ikke er konstateret skade på gulv, væg eller bjælkelag. Dette er ikke korrekt og således også dokumenteret i skrift og billeder.

Der skrives i svar fra [...] at undertegnede ikke har dokumenteret sagen eller antagelig gjort dækningsberettigende forhold. Dette må tilbagevises, da vi på alle måder har forsøgt at fremkomme med dokumentation for dækningsberettiget forhold, med alt hvad der er fremsendt er mistænkelig gjort, eller i bedste fald misforstået.

Vi mener derfor at sagen ikke kan afgøres på foreliggende grundlag, men bør belyses af en uvildig byggesagkyndig.

Vi fastholder derfor krav om dækning og står naturligvis til rådighed for yderligere oplysninger om nødvendigt."

Selskabet har herefter i brev af 30/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ad Klagers bemærkning i punkt 2 – fald på loft i viktualierum

Klager gør gældende, at årsag til fald på loft er ukendt. Som det fremgår af sagens oplysninger, har vi ikke konstateret antydning af skader eller følgeskader. Vi må igen fremhæve, at loftet fremstår som man kan forvente for en ejendom opført i 1827 og istandsat med respekt for ejendommens oprindelige udtryk.

Taksator nævner i øvrigt at jf. plantegning i bilag D, er viktualierummet omgivet af bærende vægge, hvilket understreget at loftet blot følger det oprindelige bjælkelag.

Ad bevisbyrde

På det foreliggende grundlag må vi fastholde, at det fortsat påhviler Klager at dokumentere eller sandsynliggøre dækningsberettigende forhold.

Klager angiver 'Gjensidige Forsikring har før forsøgt at tilskrive skaden os, efter forsøg på at afdække problemet'. Vi er uforstående overfor Klagers oplevelse, men beklager naturligvis Klagers oplevelse.

Vi mener ikke der er grundlag for undersøgelse ved uvildig sagkyndig. Vi har besigtiget det anmeldte

både ved Netværkshåndværker og ved taksator under at der er konstateret nogen form for mulig eller faktisk skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af taksatorrapport med fotos af 20/7 2021 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Forhold behandles på ejerskifteforsikring i kraft dato 17.09.2020.

Forhold anmeldt 26.05.2021. manglende understøtning gulv, 1. sal

Bygningen er opført i 1827

Udnyttelse af 1. sal vurderes til 45- 50 år grundet gipsplader er sømmet til træskellet.

Ejerskifteforsikringen dækker skader, som er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, samt forhold der giver nærliggende risiko herfor, hvis årsagen har været til stede på overtagelsestidspunktet.

Herudover er det en forudsætning, at skaden eller forholdet opfylder det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb, hvorved forstås, at der skal være sket en aktuel skade, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed af nævneværdigt omfang sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand - eller være nærliggende risiko for at en sådan skade opstår, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det at en konstruktion ikke er udført efter gældende lovgivning, anvisninger, regler, gængs praksis eller monteringsvejledninger, det der ofte i flæng benævnes 'fejlkonstruktion', er ikke i sig selv et dækningsberettiget forhold, med mindre det har bevirket en skade der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i nævneværdig grad.

Endvidere henledes opmærksomheden på at et anmeldt forhold ikke kan dækkes blot fordi det er skjult eller ikke nævnt i tilstandsrapporten – det skal opfylde det ovenfor nævnte skadebegreb

Egen beskrivelse

'I forbindelse med ny indretning af 1. sal bemærker vi at gulvet er en smule gyngende og for at undersøge om opklodsningen måske er skredet, opskæres en rende i blændgulv i eksisterende soveværelse. Vi kan herefter konstatere at det gamle undergulv er sunket i det ene hjørne og det virker til at der mangler bjælkelag mod gavlvæg.

Ved besigtigelse registreres

Gulv 22mm x-finer ført ud til gavl, hvor det hviler af på strø, forsatsvæg gavl rejst oven på.

Gulv fjernet, ca. 0,5 m, i halvdelen af gavl længde og på tværs i midten af rum under planlagt renovering. Indbygningsskabe mod skunk fjernet

Der kan ikke konstateres brud eller svækkelse i underliggende konstruktion eller tegn på sætninger i væg.

Opskæring gulv kan have indflydelse på den samlede stabilitet, vurdere gulv er en del af den samlede bæreevne for forsatsvæg gavl.

I modsat side, hvor der ikke er åbnet, er gulv svagt eftergivende dog uden det nedsætter gulvets funktion eller fraviger tilsvarende bygninger i samme alder.

Og er tilstandsrapporten benævnt

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner

K1

Lidt fald i gulvkonstruktion 1. sal.

Note: Ikke helt atypisk for en bygningsdel af denne alder.

Gulvkonstruktionen har tjent sit formål som undergulv i det gamle soveværelse, iht plantegning. Gulv har lagt i 45- 50 år uden skade og af samme grund vurderes der ikke at foreligge nærliggende risiko der for.

Soveværelse, oplyses ved besigtigelsen, ændret til badeværelse, helt eller delvis.

Ejerskifteforsikring omfatter ikke ændringer af planløsninger, der kan ikke konstateres svækkelse, brud eller skade i konstruktionen som nedsætter brugbarheden i væsentlig grad.

Forhold ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, opfylder ikke skadebegreb

Loft i viktualierum

Loft besigtiget. Loft hælder fra bjælke og ud til ydervæg, ca.5 - 10 cm. Loft falder ens i hele rummets længde.

Der er ingen tegn på at loft har sat sig, loft er opsat med fald, årsag ukendt.

Der er ikke sket nogen skade og der foreligger ikke nærliggende risiko for skade.

Forhold ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, opfylder ikke skadebegreb"

Af supplerende udtalelse af 29/9 2021 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

" Til opfølgning på taksatorrapport vil jeg gerne uddybe beskrivelse af konstateret forhold ved besigtigelsen af bjælke og blænd gulv, 22mm x-finer 1. sal.

Ved tidligere renovering, oplyst 1976, er hele gulvfladen udlagt med strøer hvorpå der monteret 22mm x- finer. Strøer og x- finer udgør den samlede bæreevne/ stabilitet. Efterfølgende er skille-vægge og gavl-vægge rejst på udlagt pladegulv.

Den nævnte manglende bjælke mod gavl er en del af den oprindelige opbygning ved renovering i 1976. Der kan ikke konstateres skade på bjælken eller øvrige bjælker.

Ved opskæring af gulv mister gulvet det yderste vederlag og bliver mere eftergivende som i modsat side, hvor der ikke er foretaget destruktive indgreb i konstruktionen. Gulv i modsat side er svagt eftergivende og er nævnt i tilstandsrapport, forhold vedr. gulv er også nævnt i tilstandsrapporten

Ankenævnet for Forsikring

10.

97187

...

Forholdet nedsætter ikke brugbarheden som tiltænkt undergulv for oprindelig anvendelse, soveværelse. Der kan ligeledes ikke konstateres tegn på sætning/ revner i gavlvæg en indikation på at gulv og væg har den stabilitet/ bæreevne, de er tiltrængt efter 45 år."

Af selskabets taksators supplerende bemærkninger til klagerens høringssvar af 4/10 2021 fremgår bl.a.:

"(Der var ikke noget at diskutere, enighed om alder) Gips er ikke fastgjort med søm siden midt 70, hvorefter gips blev skruet til underlag. Gængs byggeskik. Gavlvæg sømmet til underlag, i 2000/ 2001

ville den være skruet sammen. Pladegulv sømmet ikke skruet, som også ville være gængs byggeskik i 2000, opførsel i 2000 ikke sandsynlig gjort, fastholder alder

...

Der er dog gået minimum 20 uden skade og der foreligger ingen nærliggende risiko

...

Nævnt bjælke er manglende bygningsdel og ikke omfattet, gulv er lagt som beskrevet, strøkonstruktion og der er ikke nogen skade. Gavlvæg står på udlagt pladegulv

...

Der er ingen skade på forsatsvæg, er den fastgjort til gavl er der kun yderligere forstærkning af konstruktionen, hvor gavl er med til at bære væg

...

Der ses ingen sætninger ved loft, fald på loft er plan/ ret, hvilket ikke ville være tilfælde ved sætning loft sidder som ved opsætning, ingen risiko for skade

...

Gulv er ikke svækket for tiltænkt anvendelse, soveværelse"

Af supplerende udtalelse af 15/12 2021 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Ved lægning af undergulv 1. sal er bjælker rettet op, i eksisterende bjælkelag i bygning fra 1827 er det forventelig at bjælkelag ikke er plant. Fald/ skævhed ses på lofter i stueplan, hvilket ikke er atypisk for bygninger af den alder og beskrevet i tilstandsrapport pkt. 9.1. Lofter hænger imod ydervægge. Note: Ikke atypisk for en bygningsdel af denne alder, hvor der igennem årene kan være sket forplantninger. Der er ingen sætninger på lofter i underetagen, de hænger som monteret.

Der er ikke konstateret skade på gulv, væg eller bjælke."

Af selskabets taksators supplerende bemærkninger til klagerens høringssvar af 9/1 2022 fremgår bl.a.:

"Pladegulv udlagt på eksisterende underlag og opklodset hvor det har været mulig, strø ses tydelig hævet over eksisterende gulv/ bjælkelag.

Ankenævnet for Forsikring

11.

97187

Opskæring gulv, aftegning nye vægge



opklodsning, strø



...

Årsag til fald på loft vikualierum ukendt, loft sidder som det er monteret, ingen tegn på konstruktionsmæssig sætning.

Loft vikualierum



ingen tegn på sætning, kabel plan med loft



...

Der har ikke kunne konstateres skade på gulv eller vægge. Gulv og vægge ligger/ står som efter tidligere renovering.

Oversigt berørt område,

ingen tegn på sætning/ skade



gavl, ingen tegn på sætning/ skade



"

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« forstår 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 vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved »nærliggende risiko for skader« forstår, 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.

B. Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3.

...

K. Køberens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten. Sådanne forhold er således ikke omfattet af formuleringen »fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt«, jf. punkt 18.3."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1827. Klageren overtog ejendommen den 17/9 2020. Den 27/5 2021 anmeldte hun, at gulvet i soveværelset på førstesalen var en smule gyngende, og at det ved opskæring af det eksisterende gulv kunne konstateres, at det gamle undergulv var sunket i det ene hjørne, og at der manglede bjælkelag ved gavlvæg.

Klageren ønsker at få dækket de anmeldte forhold, herunder at få sagen belyst af en uvildig byggesagkyndig. Hun har anført, at der efter overtagelsen er blevet konstateret skade på bjælkelaget mellem stuen og førstesalen i husets sydlige gavl, hvorfor førstesalen ikke kan anvendes

som planlagt ved købet, og at der derfor er tale om en væsentlig værdiforringelse. Hun har anført, at konstruktionen – etageadskillelsen mellem forsatsvæg i gavl og første frithængende bjælke – har et fald på minimum 900 mm målt over en meter, hvilket understøtter påstanden om, at der mangler en bjælke under forsatsvæggen. Hun har anført, at det ved besigtigelsen ikke var muligt at tidsbestemme bjælkelagets udførelsestidspunkt, men at sælgeren har oplyst, at renoveringen af gavl og gulv har fundet sted i 2000-2001. Hun har også anført, at det ved besigtigelsen kunne konstateres, at loftet i viktualierummet havde væsentligt fald mod gavl, og at loftets underlag fulgte bjælkelagets sætning.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har godtgjort en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at konstruktionen har henstået og fungeret siden udførelsen, der af selskabets taksator vurderes at være i 1970'erne, at der ikke er konstateret nogen form for følgeskade i hverken gulv, bærende bjælke eller gavlvæggen i form af brud, revner eller anden form for svækkelse, og at der ikke er konstateret forhold, som kan indikere nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at loftet i det underliggende viktualierum fremstår intakt og uden svækkelse, og at alle lofter i stueetagen fremstår som forventet aldersmæssigt. Selskabet har også anført, at klageren - ved opskæring af gulvet i den nævnte rande - har brudt konstruktionens bærende element, hvorfor stabiliteten blev svækket, og gulvet dermed kunne opleves lidt gyngende. Selskabet har endvidere anført, at klagerens skuffede forventninger i forhold til ombygning af 1. salens eksisterende værelse ikke i sig selv udgør et dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra b.

Af tilstandsrapporten af 20/6 2020 under punktet "*7.1 gulvkonstruktioner*" fremgår det med anmærkning K1, at "Lidt fald i gulvkonstruktion 1. sal. Note: Ikke helt atypisk for en bygningsdel af denne alder". Under punktet "*7.2 belægninger*" fremgår det med anmærkningen K1, at der er "nogen fald i gulvbelægning i sidebygning". Under punktet "*9.1 Loft/etageadskillelser*" fremgår det med anmærkningen K1, at "lofter hænger imod ydervægge. Note: Ikke atypisk for en bygningsdel af denne alder, hvor der igennem årene kan være sket forplantninger".

Af selskabets taksatorrapport af 20/7 2021 fremgår det, at "Bygningen er opført i 1827. Udnyttelse af 1. sal vurderes til 45- 50 år grundet gipsplader er sømmet til træskellet... Gulv 22mm x-finer ført ud til gavl, hvor det hviler af på strø, forsatsvæg gavl rejst oven på. Gulv fjernet, ca. 0,5 m, i halvdelen at gavl længde og på tværs i midten af rum under planlagt renovering. Indbygningsskabe mod skunk fjernet. Der kan ikke konstateres brud eller svækkelse i underliggende konstruktion eller tegn på sætninger i væg. Opskæring gulv kan have indflydelse på den samlede stabilitet, vurdere gulv er en del af den samlede bæreevne for forsatsvæg gavl. I modsat side, hvor der ikke er åbnet, er gulv svagt eftergivende dog uden det nedsætter gulvets funktion eller fraviger tilsvarende bygninger i samme alder. Gulvkonstruktionen har tjent sit formål som undergulv i det gamle soveværelse, iht plantegning. Gulv har lagt i 45- 50 år uden skade og af samme grund vurderes der ikke at foreligge nærliggende risiko der for. Soveværelse, oplyses ved besigtigelsen, ændret til badeværelse, helt eller delvis... Loft besigtiget. Loft hælder fra bjælke og ud til ydervæg, ca. 5 - 10 cm. Loft falder ens i hele rummets længde. Der er ingen tegn på at loft har sat sig, loft er opsat med fald, årsag ukendt. Der er ikke sket nogen skade og der foreligger ikke nærliggende risiko for skade".

Af supplerende udtalelse af 29/9 2021 fra selskabets taksator fremgår det, at "Ved tidligere renovering, oplyst 1976, er hele gulvfladen udlagt med strøer hvorpå der monteret 22mm x-finer. Strøer og x-finer udgør den samlede bæreevne/ stabilitet. Efterfølgende er skillevægge og gavlvægge rejst på udlagt pladegulv. Den nævnte manglende bjælke mod gavl er en del af den oprindelige opbygning ved renovering i 1976. Der kan ikke konstateres skade på bjælken eller øvrige bjælker. Ved opskæring af gulv mister gulvet det yderste vederlag og bliver mere eftergivende som i modsat side, hvor der ikke er foretaget destruktive indgreb i konstruktionen. Gulv i modsat side er svagt eftergivende og er nævnt i tilstandsrapport, forhold vedr. gulv er også nævnt i tilstandsrapporten... Forholdet nedsætter ikke brugbarheden som tiltænkt undergulv for oprindelig anvendelse, soveværelse. Der kan ligeledes ikke konstateres tegn på sætning/ revner i gavlvæg en indikation på at gulv og væg har den stabilitet/ bæreevne, de er tiltrængt efter 45 år".

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 der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvkonstruktionen på første sal og loftet i stueetagen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra tilstandsrapportens anmærkninger. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse, eller at selskabet har afvist at indhente sagkyndig vurdering til yderligere belysning af forholdet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af taksatorrapporten af 20/7 2021 fremgår, at der ikke kan konstateres brud eller svækkelse i underliggende konstruktion eller tegn på sætninger i væg, at opskæringen af gulvet kan have indflydelse på den samlede stabilitet, og at der i modsat side – hvor der ikke er åbnet – findes svagt eftergivende gulv. Endvidere fremgår det, at loftet i stueetagen hælder fra bjælke til ydervæg med ca. 5-10 cm, at loftet falder ens i hele rummets længde, og at der ikke findes tegn på, at loftet har sat sig.

Nævnet har også tillagt det betydning, at huset er opført i 1827, og at taksatoren på baggrund af sin besigtigelse den 20/7 2021 har vurderet, at udnyttelsen af førstesalen vurderes at være 45-50 år gammel, og at gulvkonstruktionen har ligget siden da uden skade, hvorfor der ikke vurderes at være nærliggende risiko for skade.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af tilstandsrapporten af 20/6 2020 under afsnittet "7 gulvkonstruktion og gulve" med anmærkningerne K1 fremgår, at der er lidt fald i gulvkonstruktionen på 1 sal, at dette ikke er atypisk for en bygningsdel af denne alder, og at der ses nogen fald i gulvbelægningen i sidebygningen. Ligeledes fremgår det under afsnittet "9. Loft/etageadskillelser" med anmærkningen K1, at loftet hænger imod ydervægge, og at dette

Ankenævnet for Forsikring

16.

97187

ikke er atypisk for en bygningsdel af denne alder, hvor der igennem årene kan være sket forplantninger.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen