

Ankenævnet for Forsikring

Den 12. oktober 2022 blev i sag nr. 97637:

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 med basis dækning. Den forsikrede bygning er opført i 1974. Klageren overtog ejendommen 1/9 2017 på baggrund af tilstandsrapport af 26/7 2017.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
--------	-----------	-----------------------

A	Sommerhus	
---	-----------	--

A. Primære bygningsdele		
-------------------------	--	--

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1

Der er enkelte mindre revner i murværksfuger.

Note: Der skønnes ikke at være nærliggende risiko for yderligere skade.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

2.2 Beklædninger

Karakter:
K2

Registrering og note:

Der er stedvis nedbrudt træ i bunden af træbeklædning imellem vinduerne.

Note: Skaderne skønnes at have et sådant omfang, at det har betydning for konstruktionens funktion/stabilitet.

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

97637

4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K2	Sokkelpudset er stedvis revnet og afskallet, f.eks. mod øst, syd og vest. Note: Der skønnes at være risiko for at skaderne vil udvikle sig.
4.3 Udvendige trapper	K1	Der forekommer dårligt vedhæftede klinker på trappe ved hoveddør mod øst. Note: Der skønnes ikke at være risiko for at skaden vil udvikle sig.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K1	Der forekommer differenssætning med revnede klinker og fuger til følge ved hoveddøren. Note: Differensrevner opstår som følge af at fundament og terrændæk sætter sig forskelligt hvilket ofte resulterer i revnedannelse i overgang væg/gulv og i døråbninger. Der skønnes ikke at være risiko for yderligere skade.
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Der er gulvklinker med manglende vedhæftning til underlaget udenfor bruseniche i badeværelse. Note: Der skønnes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Der er hulltydende og revnede vægfliser i bruseniche i badeværelset. Note: Der skønnes at være nærliggende risiko for opfugtning af tilstødende bygningsdele.
6.3 Fuger	K1	Der er konstateret revnede fuger i badeværelse, f.eks. i hjørne ved vaskemaskine. Note: Der skønnes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
	K1	Der er revne i fuge i overgang væg/gulv udenfor bruseniche i badeværelset. Note: Der skønnes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.

"

I klageskema af 9/12 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med udskiftning af gulvbelægning i stuen på ejendommen, registrerede vi at terrændækket var sunket i den ene ende, og specielt i det ene hjørne. Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten, hvorfor vi retter henvendelse til Gjensidige, da vi er af den overbevisning, at der er tale om en skade.

Ejerskifteforsikringen afvisning begrundes med at der ikke er tale om aktive sætninger, og at da der var gulvtæppe ved tegning af ejerskifteforsikring kan man ikke få det sunkne terrændæk udskiftet bare fordi man ønsker en anden gulvbelægning.

Der er efterfølgende klaget to gange yderligere over afgørelsen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Undersøgelse af jordbundsforholdene og udskiftning af terrændækket."

Selskabet har i brev af 20/1 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers rådgivers klage med krav om vi foranlediger sommerhus-ejendommens jordbundsforhold undersøgt samt udskifter ejendommens terrændæk.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et sommerhus opført i 1974. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 26. juli 2017 (bilag A) og tegner ejerskifteforsikring

med basisdækning for en 5 års periode pr. 1. september 2017 (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (Bilag C).

Tilstandsrapporten

For terrændæk under bygning A, punkt 5 om kælder/krybekælder/terrændæk anføres:

5. Kældre/krybekælder/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion K1 Der forekommer differenssætning med revnede klinker og fuger til følge ved hoveddøren.

Note: Differensrevner opstår som følge af at fundament og terrændæk sætter sig forskelligt hvilket ofte resulterer i revnedannelse i overgang væg/gulv og i døråbninger. Der skønnes ikke at være risiko for yderligere skade.

For bygning A beskrives generelt stedvist hultlydende, revnede og mangelfuld vedhæftning for gulvklinker/væg fliser i afsnit 6. vådrum samt afsnit 7. gulvkonstruktioner og gulve. Derudover beskrives der under afsnit 9, at vandrette lofter er stedvis ude af vatter, f.eks. i vestlige værelse.

Under afsnittet om Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikringen anføres:

7. Gulvkonstruktion og gulve

Væg-til-væg tæppe	A	
Tæppe på beton	A	
Klinkegulv på beton	A	
Andet; Type:	A	Linoleum

Overordnet sagsforløb

Den 15. april 2020, mere end 2 ½ år efter overtagelsen af ejendommen, anmelder forsikringstageren [Klager] at 'Betongulv sunket og opdaget i forbindelse med fjernelse af gulvtæppe for udskiftning med trægulv, skaden er mest udpræget i stuen.' (bilag D).

Forholdet besigtiges af Netværkshåndværker, som vurderer, at store del af terrændækket har sat sig. Herefter overdrages sagen til Taksator, ingeniør I forlængelse besigtigelsen meddeler Taksator den 8. juni 2020, at ved at løfte gulvtæppe ved ydervægge i stue og to værelser, ses terrændækket at have sat sig, hvorefter der er opstået en højde forskel svarende til 1 cm. i værelser og i stuen ved terrassedør ca. 2-2,5 m samt ved vægge (bag sofa) mellem 1 – 2 cm.

Derudover konstateres højdeforskel ved fordør, jf. tilstandsrapporten punkt 5.1. Taksators konstaterer ikke usædvanlige forhold eller skader i gang, udover det som er beskrevet i tilstandsrapporten punkt 7.2.

Tilsvarende konstateres for væg- og gulvfliser i de to badeværelser. Taksator konstaterer ingen tegn på sætninger i yder- eller skillevægge (bilag E).

Klager kan ikke acceptere afgørelsen, hvorefter Skadeafdelingen revurderer, hvilket ikke fører til ændring i afgørelsen (bilag F).

Herefter klages til Klageansvarlige Enhed, som heller ikke finder grundlag for at ændre afgørelsen i svar af 26. marts 2021 (bilagt klagen). I forlængelse af svar fra KE stiller Klagers rådgiver (...) en

række spørgsmål, som heller ikke ændrer KEs vurdering i svar af 25. oktober 2021. Begge svar fra KE er bilagt klagen, vi henviser i det hele til disse svar.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Som anført ønsker Klager, at vi skal dække omkostninger til undersøgelse af jordbundsforhold samt

udskiftning af terrændæk. Indeholder klagen andre forhold, hører vi gerne herom med henblik på afgivelse af bemærkninger.

Indledningsvist skal vi anføre, at i overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper er det forsikringstageren som skal dokumentere eller på anden måde godtgøre, at der enten kan foreligge eller faktisk foreligger dækningsberettigende skade.

Den omhandlende ejendom er et sommerhus opført i 1974, og der er således meddelt byggetilladelse jf. BR72, kapitel 13, stk. 7, som særligt regulerer sommerhuse.

Ejendommen er opført på et randfundament, hvor ydervægge står direkte på fundamentet.

Tagkonstruktionen af selvbærende gitterspær, som hviler på langsgående remme. I opholdsstue er der loft til kip, her støtter tagværk på en rem, som understøttes af nogle fritstående stolper på selvstændige fundamenter klodser/blokke.

Terrændækket er således udført som en selvstændig bygningsdel og dermed uden 'forbindelse' med randfundament. Terrændækket er således ikke bærende for ejendommens øvrige konstruktionen, men bærer alene sin egenvægt samt ejendommens inventar som køkkenelementer, møbler med videre.

Skillevægge hviler af på randfundamentet, dog kan den eksakte udførelse/opbygning ikke konstateres med sikkerhed, jf. svar fra KE (bilagt klagen).

Taksator kunne ved at løfte gulvtæppe ved ydervægge i stue og to værelser konstatere, at terrændækket havde sat sig ca. 1 cm i forhold til randfundament i værelser. I stuen havde terrændækket sat sig ca. 2-2,5 cm ved terrassedøren. Ved væg modsat terrassedør fik taksator fremvist en varierende højdeforskel på 1 til 2 cm bag sofa.

Der blev ligeledes fremvist mindre højdeforskel ved flisebelægning foran fordør i gang, som fremstod som beskrevet i tilstandsrapportens punkt 5.1. Taksator undersøgte øvrig flisebelægning i gang, og kunne konstatere, at flisebelægningen ikke bar præg af usædvanlige forhold eller skade fraset beskrivelsen i tilstandsrapportens punkt 7.2.

Derudover undersøgte taksator væg- og gulvfliser i ejendommens to badeværelser, hvor der heller ikke kunne konstateres usædvanlige forhold eller skader, henset til badeværelsernes alder samt anmærkninger i tilstandsrapporten.

De revner som taksator fik fremvist i badeværelset, er sædvanligt for alderen, hvilket også er gældende for fremviste revner i køkken. Med tiden vil der opstå revner i bygningskonstruktioner som følge af almindelige bevægelser - særligt hvor to materialer mødes.

Taksator kunne heller ikke konstatere tegne på sætning i ydervæggene eller skillevæggene.

På baggrund af taksators undersøgelser må vi konstatere, at terrændækket har sat sig i forlængelse af ejendommens opførelse, som ikke i sig selv er usædvanligt for en konstruktion af denne alder og karakter. Taksator har ikke ved sin undersøgelse fundet tegn på eller fået fremvist forhold, som indikerer eller kunne indikere, at der er aktive sætninger eller på anden måde risiko herfor.

Der er i det hele ikke konstateret forhold, som afviger fra hvad man må forvente for en sommerhusejendom med en alder på knap 50 år.

Efter taksators besigtigelse har klager/klagers rådgiver påpeget diverse revner bl.a. fine afskalninger over køkkenbord mellem bordplade og bagmur ved vindue, i entre og ved muret underdel for pejs, hvor der i dag hænger en brændeovn på væggen. Derudover er skillevægge nævnt.

De påpegede revner er udtryk for almindelige bevægelsesrevner, som ikke har nogen form for konstruktiv betydning. Der er ikke konstateret eller påvist aktive sætninger eller tidligere sætningsskader, som kunne indikere, at ejendommen er opført på sætningsgivende jordlag.

For skillevægge kan det konstateres, at disse stedvist og i mindre omfang ikke 'fulgt med ned'. Vi antager, at dette dels skyldes konstruktionen udførelse, men vi må konstatere, at forholdet ikke har medført skade, ligesom skillevæggens stabilitet ikke er berørt.

Vi vedlægger Klagers -, Netværkshåndværkeres – og Taksators billeder (bilag G, H og I), som giver et visuelt indtryk af forholdene.

På det foreliggende grundlag må vi konstatere, at klager ikke har dokumenteret eller godtgjort, at der skulle være tale om aktuelle sætninger eller nærliggende risiko herfor, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

På det foreliggende grundlag kan vi heller ikke tilbyde at indhente og afholde omkostninger til undersøgelse af jordbundsforhold.

Ad faktisk niveauforskel mellem randfundament og terrændæk

Det er vores klare opfattelse, at niveauforskellen som er konstateret i de to værelser og stuen ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, da der i de konkrete rum er tale om en relativ beskeden forskel i forhold til og betydning for anvendelsen af sommerhusejendommen.

På baggrund af sagens oplysning kan vi konstatere, at unøjagtighederne mellem terrændækket og randfundamenter har været uden betydning for både sælger og klager, som uden videre har anvendt ejendommen efter sit formål. Vi kan forstå, at klager også anvender ejendommen som udlejningssommerhus, og der heller ikke er modtaget reklamation fra lejer.

Vores betragtninger understøttes i det hele af, at klager først konstaterer forholdet 2 ½ år efter overtagelsen af sommerhuset i forbindelse med, at klager fjerner væg-til-væg-tæppet med henblik på at lægge trægulve i stedet for det heldækkende tæpper.

Sommerhuset er erhvervet med heldækkende tæpper udlagt på et terrændæk af beton, jf. tilstandsrapportens oplysninger. Vi må lægge til grund, at der sandsynligvis er tale om oprindelige betongulve fra opførelsen i 1974 på baggrund af sagens billeder, hvor der bl.a. ses støbe skel.

Gulvene har således fungeret efter hensigten samt været et stabilt underlag for heldækkende tæpper, gennem ganske mange år også med den mindre kant mellem selve gulvet og randfundamentet.

Vi må herefter fastholde, at kanten/unøjagtigheden ved randfundament langs ydervæggen ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Vi kan derfor ikke tilbyde at dække omkostninger til udbedring af unøjagtigheden. Ligesom forholdet ikke berettiger til etablering af nyt terrændæk.

Ad skævhed på terrændæk

Vi har ikke ved vores besigtigelse konstateret en egentlig skævsætning på terrændækket, som i sig selv opfylder skadebegrebet. Ligesom vi heller ikke har konstateret revner eller krakelering eller lignende i betonpladen. Vi bemærker også her, at det også først er i forbindelse ønsket om at skifte gulvbelægning fra heldækkende tæpper til trægulve, at klager anmelder forholdet.

Klager har købt ejendommen med væg-til-væg-tæppe som den færdige gulvbelægning i bl.a. stuen. Det er fast praksis i Ankenævnet, at gulv som på overtagelsestidspunktet var belagt med væg-til-væg-tæpper, som i sagen her, betragtes som et undergulv, hvorefter klager alene kan kræve, at gulvet er i en stand, så det er egnet som underlag for et væg-til-væg-tæppe.

Klagers ønske om at etablere trægulv direkte på betongulvet eller lægge gulv på strør og mulig udfordring i forbindelse med dette er ejerskifteforsikringen uvedkommende, da der er tale om bristede forventninger, hvilket ikke opfylder det for ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. også forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra k.

Med klagen er bilagt AK 95110, men uden bemærkninger. Vi finder ikke kendelsen sammenlignelig med nærværende klage, idet kendelsen omhandler revner, herunder forskydningsrevne og hul/krakelering i selve betonplade i terrændækket. Dette er ikke tilfældet i det påklagede forhold, som derimod drejer sig om, at terrændækket har sat sig langs randfundament.

Derudover skal vi påpege, at ejendommen i kendelsen er en helårsbolig, som ganske vist også er opført efter BR72, men i klagen her er der tale om et sommerhus, som er opført efter BR72 bestemmelser i kapitel 13, stk. 7 og ikke bestemmelser, som er gældende for helårsboliger."

Klagerens repræsentant har i brev af 9/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkninger til skrivelsen:

Det er korrekt, at der i tilstandsrapporten under pkt. 5. *Kældre/krybekældre/terrændæk 5.1 Gulvkonstruktion* fremgår at der forekommer differenssætning med revnede klinker og fuger til følge ved hoveddøren, og at der i noten er beskrevet at differensrevner opstår som følge af at fundament og terrændæk sætter sig forskelligt hvilket ofte resulterer i revnedannelse i overgang væg/gulv og i døråbninger.

De sætninger der er beskrevet i tilstandsrapporten, er de mindste sætninger.

Der er således intet beskrevet om de større sætningsskader, hvor terrændækket er sunket 2,5cm i husets sydlige ende (stuen).

Gjensidige skriver følgende vedr. skævhed på terrændæk:

'Vi har ikke ved vores besigtigelse konstateret en egentlig skævsætning på terrændækket, som i sig selv opfylder skadebegrebet. Ligesom vi heller ikke har konstateret revner eller krakelering eller lignende i betonpladen.'

Det må antages at bero på manglende grundighed ved deres besigtigelse, idet der flere steder er revner og krakeleringer i terrændækket. (se bilag 1)

Gjensidige beskriver også at, der i det hele taget ikke er konstateret forhold som afviger fra hvad man kan forvente for en sommerhusejendom med en alder på knap 50 år. Dvs. at hovedparten af alle sommerhuse med den alder har et terrændæk der er sunket ca. 2,5cm i den ene ende af huset!

I mit mangeårige virke som beskikket bygningssagkyndig, og ... for huseftersynsordningen under ..., er det yderst få ejendomme (også sommerhuse) i den alder, hvor der er konstateret at terrændækket er sunket, og de få steder hvor det er, er det blevet registreret i tilstandsrapporten med enten K3 eller UN.

Jf. afsnit 5.02.2 Afgrænsning af bygningsgennemgangens omfang i Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige maj 2017 (som var gældende ved udarbejdelse af tilstandsrapporten som lå til grund for klagers køb) er bl.a. Betongulve og andre 'undergulve' under faste tæpper at betragte som en skjult bygningsdel, og skader i terrændækket under væg-væg tæpper er derfor dækket af en ejerskifteforsikring.

Den beskikkede bygningssagkyndige skal således ikke besigtige under væg - væg tæpper, men skal dog være opmærksom på sætninger og deformationer af klaplag i terrændæk som det er beskrevet under kap. 5. Kældre/krybekældre/terrændæk i Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige.

'Ujævnheden' i gulvtæppet er da også blevet registreret i de to tidligere tilstandsrapporter H...60 og H...46 (se bilag 2 og 3) men altså ikke i H...38 som lå til grund for klagers køb af sommerhuset.

Det skal også bemærkes at der i Byg-Erfa blad (13) 99 04 19 – *Fundering af terrændæk*, fremgår følgende:

Sætninger af jordlagene under et terrændæk giver en række skader, f.eks.:

- *Revner mellem gulve og vægge.*
- *Revner i indvendige vægge opbygget på terrændækket. Disse skader viser sig blandt andet over døråbninger, i samlinger mellem vægelementer samt ved vægges forbindelser med ydervægge.*
- *Revner i flise- eller klinkegulve.*

Ved større sætninger ses endvidere:

- *Skævheder i dørkarme og faste skabe, så døre og låger klemmer eller ikke kan lukkes.*
- *Åbninger ved indvendige vægges tilslutninger ved lofter eller gulve.*

I sjældne tilfælde kan sætninger i jorden under terrændæk også været årsag til skader på installationer, f.eks.:

- *Utætheder i afløbsrør under gulve.*
- *Utætheder i indstøbte varmerør.*

Skadebilledet afhænger også af eventuelle sætninger af fundamenter og af sammenbygningen mellem fundamenter og terrændækkets betonplade.

Flere af overstående forhold er konstateret i ejendommen (se skrivelse til Gjensidige med tilhørende bilag 5 og 6)

Hvilket også indikerer at der ikke er tale om en 'normal bevægelsesrevne' uden betydning.

Endvidere henvises til de to skrivelser og foto bilag (bilag 4, 5 og 6) der tidligere er fremsendt til Gjensidige."

Selskabet har i brev af 3/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers rådgivers bemærkninger af 9. februar 2022, hvorefter vi har genbesigtiget ved Seniortaksator (ingeniør ...).

Seniortaksator har gennemgået ejendommen rum for rum sammen med klager og klagers rådgiver. Ved gennemgangen har seniortaksator ikke konstateret nogen form for aktuelle sætninger i ejendommen hverken udvendigt eller indvendigt. Seniortaksator anfører, at terrændækket har sat sig formentlig kort tid efter opførelsen i 1974, hvorefter selve gulvpladen er sunket i mindre omfang (som anført i høringsvar 1 er ejendommen opført med randfundament).

Forholdet omkring gulvpladen har ikke manifesteret sig i skade hverken i form af skævheder på selve gulvfladen eller anden form for skade i ejerskifteforsikringens forstand, som nedsætter ejendommen brugbarhed. Seniortaksator anfører videre, at forholdene fremstår, som beskrevet i den tilstandsrapport klager modtog i forbindelse med ejendomshandlen i 2017 – og der i øvrigt heller ikke ses forandringer eller anden form for udvikling i forhold beskrivelserne i de tidligere tilstandsrapporter fra henholdsvis 2008 og 2012 (bilag 2 og 3).

Seniortaksator har i sin rapport foretaget en konkret sammenligning af forholdene beskrevet i tilstandsrapporten fra 2008 og klagers tilstandsrapport fra 2017, og dokumenterer på den måde, at forholdene ikke har udviklet sig siden 2008, hvilket i sig selv underbygger, at der ikke er tale om skade i ejerforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Seniortaksators rapport vedlægges som bilag J.

Det blev oplyst efter besigtigelsen, at klager ville åbne ned til terrændækket i påsken 2022 for nærmere undersøgelse. Vi har ikke modtaget yderligere fra klager, hvorfor vi umiddelbart formoder, at der ikke er konstateret relevante forhold.

I det følgende vil vi kort bemærke klagers rådgivers indlæg af 9. februar 2022.

Ad terrændæk er sunket 2,5 cm mod syd

Seniortaksator konstaterer, ganske som anført i høringsvar 1, at gulvpladen har sat sig op til godt 2 cm. ved skydedør/vindue i stuen i SV-hjørne – ganske som det er beskrevet i tilstandsrapporterne i 2008 og senere.

Som anført tidligere konstaterer klager først forholdet i forbindelse med ønske om ændring af gulvbelægningen til træbelægning i 2020 og ikke som følge af gener ved brug af ejendommen.

Ad skævheder og krakelering af terrændæk

Der er stedvist (ved skydedør/vinduesparti i køkken/alrum/stuen) konstateret krakelering i støbeskel mellem terrændæk og fundament, jf. billede 1 – 3. Som det fremgår af billederne er konstruktionen udført med støbebræt, som adskiller terrændæk og fundament. Da der er tale om to forskellige konstruktioner som arbejder forskelligt, vil opstå revner som følge af de naturlige bevægelser og svind, der vil være i en ejendom. Ved at udføre konstruktionen med et støbebræt henføres disse revner til det naturlige skel mellem materialerne.

Herefter har man på overside af fundamentet i dør og vinduesåbninger i vestfacade udført et tyndt slidlag, som her er udført ovenpå murpap. Hverken konstruktionen eller udførelsen var usædvanligt for et sommerhus i 1974. Når slidlaget udføres på murpap, vil slidlaget ikke have vedhæftning og som følge deraf risiko for krakelering. Det skyldes således ikke sætningsskader i det tyndeslidlag, men alene den måde, som konstruktionen er udført på, og som nævnt ikke i sig selv var usædvanlig.

Der er ikke grundlag for at antage, at de viste krakeleringer skulle være opstået nyligt, hvorfor vi lægger til grund at krakeleringen har været uden betydning for brug af ejendommen – vi noterer os også, at der samme sted ligger forholdsvis tykke ledninger, som heller ikke synes at genere anvendelsen.

Derudover skal vi bemærke, at billede 3 ikke viser nogen form for krakelering eller lignende, men derimod blot at konstruktionen er udført med støbebræt, og dermed svindrevne mellem betondæk og støbebræt.

Uanset, at dette forhold ikke er udtryk for skade, er vi indstillet på at dække en udbedring af pudslaget i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser. Vi er dog umiddelbart af den opfattelse, at udbedring ikke vil overstige den policemæssige selvrisiko. Klager er velkommen til at indhente tilbud på udbedring og sende det til seniortaksators videre samt godkendelse.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at klager kan forvente, at på sigt vil krakelering opstå på ny, hvilket ikke vil være omfattet af ejerskifteforsikringsdækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra j.

Seniortaksator oplyser, at i dag vil en konstruktion af denne karakter blive udført med smallere lecablokke i dør- og vinduesåbninger, men det var ikke normal byggeskik i 1974. Vi kan ikke tilbyde dækning smallere lecafundament, da dette vil være udtryk for en væsentlig forbedring.

Klagers rådgiver billede 4 og 5 vedrørende revner i murværket i nordgavl, må vi fastholde, at dette forhold er beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet er ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og var allerede anmærket i tilstandsrapporten fra 2008 på samme vis, og har ikke udviklet sig siden, ligesom forholdet ikke har manifesteret sig i nogen form for skade, hverken i murværket eller den bagvedliggende konstruktion.

Vi kan ikke tiltræde klagers rådgivers vurdering af, at forholdene skulle være anmærket med K3 eller UN eller at forholdene på anden måde skulle være klart forkert beskrevet, jf. tilstandsrapportens punkt 19, litra a.

Ad henvisning til byg ERFA

Rådgivers henvisning til Byg-Erfa blad (13) 99 04 19 er ikke relevant i forhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb, da ejerskifteforsikringen alene dækker skade, som defineret i forsikringsbetingelsernes nærmere. Anvisninger i sig selv har heller ikke i sig selv betydning for ejerskifteforsikringens dækning – vi bemærker i øvrigt, at anvisningen ikke var aktuel på ejendommens opførselstidspunkt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 26/17 2017, tilstandsrapport af 25/4 2008, tilstandsrapport af 26/4 2012, klagerens anmeldelse af 15/4 2020, selskabets afgørelse af 8/6 2020, selskabets afgørelse af 9/7 2020, klagerens repræsentants besigtigelsesnotat af 3/11 2020, selskabets afgørelse 26/3 2021, klagerens klage til selskabet af 12/6 2021, selskabets fastholdelse af 25/10 2021, selskabets seniortaksators rapport over besigtigelse af 1/4 2022, fotos af ejendommen, police af 28/8 2017 og forsikringsbetingelser 2535004. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 15/4 2020 fremgår bl.a.:

"Hvad er der sket? Skade på bygning

...

På hvilken bygningsdel er skaden placeret? Gulvkonstruktion og gulve

Skadetyper for gulvkonstruktion og gulve Skævheder

Fortæl os lidt mere om skaden. Beskriv skaden med egne ord? Betongulv sunket og opdaget i forbindelse med fjernelse af gulvtæppe for udskiftning med trægulv, skaden er mest udpræget i stuen.

...

Hvordan opdagede du skaden? I forbindelse med udførte arbejder på ejendommen.

Hvad var formålet med de udførte arbejder? Modernisering og forbedring af ejendommen.

Angiv den pågældende bygningsdels alder 45-50 år."

Af klagerens repræsentants besigtigelsesnotat af 3/11 2020 fremgår bl.a.:

"INDLEDNING

... er af ... og [klageren], blevet bedt om at undersøge ejendommen beliggende ... med hovedfokus på terrændækket.

Ejendommen blev besigtiget d. 03.09.2020. Tilstede ved besigtigelsen var [klageren].

...

DET BESIGTIGEDE

...

Konstateret skader

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at fundamentet er udført i samme brede på alle ydervægge i hele huset. En metode som var almindelig for opførelsestidspunktet, til forskel fra i dag, hvor fundamentet er smallere under døre og vinduespartier til gulv. Det kunne ved at fjerne tæppebelægninger i stue og værelser konstateres at terrændækket er sunket i forhold til fundamentet i hele ejendommen. Forholdet er ikke ensartet, men med størst udfald i ejendommens sydvestlige hjørne, (stuen) og mindst i det nordøstligste hjørne ved hoveddøren.

Ved hoveddøren ses der målt en forskel på 5mm hvor revnen ses imellem klinker der er lagt i gangen over henholdsvis fundament og terrændæk, samt revne langs nordvæggen. I værelset imellem badeværelse og stue, er der målt en difference på 7mm og det samme i modsatte værelse. I stuen er der terrændækket målt fra 1-2,3cm hvor største difference er i hjørnet ved vinduespartiet.

I badeværelset ses der vandrette revner i nederste fuge på ydervæggene, herunder også i brusenichen. Revnerne er målt til ca. 2mm. På udvendig side af brusevingen ses endvidere at fugen på et tidspunkt er blevet skiftet, lige som der i brusenichen er udført ny elastisk fuge.

Der er ved besigtigelsen foretaget stikprøvevis fugtmålinger i såvel terrændækket, som i ydervæggene. Fugtindholdet ligger på grænsen til det acceptable, taget i betragtning af at ejendommen står opvarmet året rundt.

DISKUSSION

[Taksator] fra Gjensidige Forsikring har ved sin besigtigelse d. 28.05.2020 konstateret en højdeforskel på terrændækket i forhold til fundaments højde på ca. 2-2,5cm i stuen mod vest, og ca. 1cm i værelserne. I stuens østlige side har [taksator] oplyst en varierende forskel på ca. 1-2cm.

Det er stort set det samme som undertegnede målte ved skadesbesigtigelsen.

Vedr. revner i badeværelset skriver [taksator]:

'Der kunne ikke konstateres usædvanlige forhold eller skade ved væg- og gulvfliserne i de to badeværelser henset til badeværelsernes alder sammenholdt med tilstandsrapportens beskrivelser.

Der kan konstateres sædvanlige revnedannelser ved fuger i badeværelset med ældre fliser og ved køkkenet. Revnerne anses at være en følge af sædvanlige bevægelser mellem materialerne.'

De revnedannelser der er konstateret, er vandrette langs gulvet, og jeg kan derfor ikke være enig i at de er sædvanlige. De indikerer derimod at der også her er bevægelse i terrændækket, og at det er sunket. [Taksator], beskriver at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, men der står ikke noget beskrevet i tilstandsrapporten, om revner i fugerne i brusenichen, som det kunne konstateres ved min besigtigelse, hvilket indikerer at sætningen er under forsat udvikling.

En af begrundelserne for at forsikringen ikke ønsker at dække skaden er iht. [taksator], at der ikke er sætninger i ydervæggene eller skillevæggene. Som [taksator] selv har konstateret, er det terrændækket der er sunket i forhold til fundamentet. At der ikke er sætningsrevner i skillevæggene, skyldes bl.a. at der, som det fremgår såvel af tegningsmaterialet som visuelt ved besigtigelse, er fundamenter under skillevæggene i længderetningen, og at de tværgående skillevægge 'svæver' da de hænger på kanten af fundamenterne.

[Taksator] skriver endvidere:

'Såfremt der er tale om aktiv sætning af gulvene vurderes det at der havde været tydelige tegn på skader i fx det gamle badeværelse og gangen'.

Men ved min besigtigelse d. 03.09.20 kunne det konstateres at der var vandrette revner i gangen imellem gulv og væg langs hele nordgavlen, og ved hoveddøren. Revnerne beskrives ikke i tilstandsrapporten, hvorfor sætningerne må være opstået efter [taksator] har besigtiget ejendommen i maj, og bl.a. på baggrund heraf vurderes sætningen at være aktiv.

[Taksator] skriver også følgende:

'Ejerskifteforsikringens vurdering af det anmeldte

Gulvenes sætning er konstateret i forbindelse med du påtænker at ændre gulvbelægningen fra tæpper til trægulv.

Da ejerskifteforsikringens udgangspunkt ifølge vilkårene er skader som var til stede ved ejerskifteforsikringens ikrafttræden, vil udgangspunktet for vurderingen af det anmeldte også være om gulvene var egnet til underlag for den belægning (aktuelt gulvtæpper) som var i værelserne og stuen ved ejerskifteforsikringens ikrafttræden.

Det er derfor ikke relevant i forbindelse med vurderingen af det anmeldte forhold, om underlaget er

egnet til anden belægning end der var ved ejerskifteforsikringens ikrafttræden.'

Der står dog intet i forsikringsbetingelserne om at ejerskifteforsikringen ikke dækker en skjult skade

hvis ejer ønsker at lægge en anden type gulvbelægning.

Det samme kommer Ankenævnet for forsikring også frem til i sag nr. 74.237 hvor nævnet bl.a. skriver følgende:

'Nævnet udtaler:

Da det er forholdene på overtagelsestidspunktet, der er afgørende for vurderingen af, hvorvidt der er tale om en skade, er ønsker om eventuelle ændringer af ejendommen efter overtagelsen ejerskifteforsikringen uvedkommende.'

Derimod står der i ejerskifteforsikringen kap. 18.3 skade:

*'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.'*

Iht. Byg-Erfa (13) 99 04 19 kan sætninger i jordlaget under terrændækket forårsage alvorlige bygningsskader, i form af brud på vandrør, afløb, og kloakrør, og dermed forårsage vidtgående følgeskader på ejendommen.

Byg-Erfa bladet beskriver endvidere:

'Sætninger vil normalt ikke ophøre, men tilvæksten pr. år er dog aftagende med tiden. Det betyder, at en ret stor brøkdel – typisk 2/3 – af de samlede sætninger i et fejlagtigt funderet terrændæk sker i de første ca. 10 år efter bygningens opførelse, mens resten fordeler sig med stadigt aftagende bidrag pr. år over resten af bygningens levetid. Der vil derfor i langt de fleste tilfælde være et tilbagevendende behov for reparationer, medmindre der undervejs gribes ind med en foranstaltning, der stopper sætningerne.'

KONKLUSION

Det kan på baggrund af de observerede revner i gangen og badeværelset, sammenholdt med byg-erfa bladets beskrivelse af sætninger i terrændæk konkluderes at sætningen er aktiv, og udgør nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning, og derfor skal forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen."

Af selskabets seniortaksators rapport over besigtigelse af 1/4 2022 fremgår bl.a.:

"Hermed min interne taksatorrapport efter min besigtigelse:

Oplysninger:

Sommerhuset er opført i 1974.

Der er i 2014 bygget et gæstetoilet imellem entre og værelse ved østfacade.

Se oprindelig plantegning samt plan fra salgsopstilling.

Der er udarbejdet tilstandsrapport i hhv. 23.04.2008 og 26.07.2017.

Kunden overtager sommerhuset 01.09.2017, og der tegnes ejerskifteforsikring.

Besigtigelse

Besigtigelse d. 01.04.2014 blev udført sammen med vor kunde og rådgiver Der henvises til mine fotos fra besigtigelsen, som er arkiveret på ... sagen.

Der henvises til vedhæftet plantegning.

...

Udv. besigtigelse:

Nordgavl: Der kunne konstateres revner i murværk i brystningsmur: Revnerne vurderes dog at være ældre revner, som er beskrevet i tilstandsrapporterne fra 2008 og 2017:

2008: 3.1 Facader/gavle K1 Der er mindre revnedannelse i murværk mod nord. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne eller stabilitet.

2017: 2.1 Facader/gavle K1 Der er enkelte mindre revner i murværksfuger. Note: Der skønnes ikke at være nærliggende risiko for yderligere skade.

Sydgavl/skorsten: Der kunne ikke konstateres revner i murværk eller den murede pejs/skorsten.

Sokkel: Der kunne ikke konstateres sætningsrevner udover de revner, som var beskrevet i TR:

2008: 1.2 Sokkel K2 Der er generelt revner i puds samt områder med puds som kun har begrænset vedhæftning og flere steder mangler helt. Ses især mod øst og syd. Note: Revnerne skønnes at være overfladerevner. K1 Sokkel har revnedannelse ved nord/vestlige hjørne. Note: Det skønnes, at der er tale om ældre sætningsrevner, der vurderes uden betydning for bygningens stabilitet.

2017: 4.2 Sokkel K2 Sockelpudset er stedvis revnet og afskallet, f.eks. mod øst, syd og vest. Note: Der skønnes at være risiko for at skaderne vil udvikle sig

4.2 Sokkel K2 Sockelpudset er stedvis revnet og afskallet, f.eks. mod øst, syd og vest. Note: Der skønnes at være risiko for at skaderne vil udvikle sig.

Vurdering: Der kan ikke konstateres aktive sætningsrevner på hverken sokkel/fundament eller murværk udover de revner, der allerede er beskrevet i TR i 2008, dvs. for mere end 14 år siden.

Så det vurderes, at husets fundament og ydervægge er funderet på bæredygtigt jordlag henset til at der ikke er konstateret aktive revner i hverken fundament eller murværk.

Indvendig besigtigelse:

Entre: Det vurderes ikke at være yderligere tegn på nyere revner i klinkegulvet.

Der er konstateret niveauspring i døråbning gulv/sokkel på klinkegulv. Er nævnt i TR fra 2017:

5.1 Gulvkonstruktion K1 Der forekommer differenssætning med revnede klinker og fuger til følge ved hoveddøren.

Note: Differensrevner opstår som følge af at fundament og terrændæk sætter sig forskelligt hvilket ofte resulterer i revnedannelse i overgang væg/gulv og i døråbninger. Der skønnes ikke at være risiko for yderligere skade.

TR 2008: 6.2 Belægninger K1 Klinkegulv i entre/gang har gulvklinter med mangelfuld vedhæftning samt revner i fuger.

Gæstetoilet: Er opført i 2014, og der ses ikke tegn på skader i hverken gulv- eller vægfliser. Dvs. det vurderes, at der ikke er aktive bevægelser i underliggende terrændæk samt skillevægge.

Værelse mod øst ved gæstetoilet: Der er sprække under gulvtæppet mellem betongulvet og fodliste ved skillevæg ind mod gæstetoilet.

Det vurderes, at det er det oprindelige terrændæk der har sat sig lidt, og det er sket før opførelsen af gæstetoilet i 2014.

Der kan ikke ses/måles yderligere skævheder i gulvet eller revner i vægge, så brugbarheden af værelset er ikke nedsat.

Badeværelse:

Der er jf. sælgeroplysninger i 2014 skiftet gulvfliser i selve brusenichen.

Der ses forskydning af vandrette flisefuger i hjørne, men ingen tegn på skader udover de forhold, som allerede er beskrevet i TR, i 2008 og senest i 2017:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) 6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K1 Der er gulvklinter med manglende vedhæftning til underlaget udenfor bruseniche i badeværelse. Note: Der skønnes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.

6.2 Vægkonstruktion/-belægning K3 Der er hultlydende og revnede vægfliser i bruseniche i badeværelset. Note: Der skønnes at være nærliggende risiko for opfugtning af tilstødende bygningsdele.

6.3 Fuger K1 Der er konstateret revnede fuger i badeværelse, f.eks. i hjørne ved vaskemaskine.

Note: Der skønnes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.

K1 Der er revne i fuge i overgang væg/gulv udenfor bruseniche i badeværelset. Note: Der skønnes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.

6.5 Fald mod gulvafløb K1 Der er ikke jævnt/tilstrækkeligt fald mod gulvafløb overalt i toiletrummet. Note: Der skønnes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.

Det vurderes derfor ikke at være sket yderligere skader/bevægelser i hverken vægge eller terrændæk i badeværelset efter overtagelsen i 2017.

Værelse mod vest ind mod badeværelse: Der ses tanding af skabslåger i skillevæg ind mod badeværelse.

Herudover ses ingen revner eller skader.

Der kan ikke ses/måles yderligere skævheder i gulvet eller revner i vægge, så brugbarheden af værelset er ikke nedsat.

Gang: Der kan ikke ses/måles yderligere skævheder i gulvet eller revner i vægge, så brugbarheden er ikke nedsat.

Køkken: Der er opført en nyere køkken formentlig fra før TR i 2008.

Der ses mindre svindrevne/fugeslip mellem bordplade og bagmur.

Ellers ingen sætningsskader, så brugbarheden af køkkenet er ikke nedsat.

Køkkenalrum: Der er udlagt gulvtæppe, og der kan anes niveauforskel ved vindues-/dørparti mellem gulv og sokkel. Det skyldes støbeskel, idet terrændæk og sokkel ikke er støbt sammen, i stedet er der indstøbt en vandret trælægte på overside af fundament, som så er brugt som støbeforskalling, og herefter er terrændæk støbt.

Terrændæk og fundament/sokkel arbejder derfor forskelligt, og det giver en differenssætning af terrændækket ved overgang til sokkel.

Forholdet er jo også allerede beskrevet i TR fra 2008:

6.1 Gulvkonstruktioner K1 Terrændæk under væg til væg tæpper er lavere end fundament, hvorved der er opkant ved vindue og døre som går mod gulv.

Stue: Der er udlagt gulvtæppe, og der kan anes niveauforskel ved vindues-/dørparti mellem gulv og sokkel. Det konstateres langs vestfacade og sydgavl, især i SV-hjørne under gulvtæppet.

Det skyldes støbeskel, idet terrændæk og sokkel ikke er støbt sammen, i stedet er der indstøbt en vandret trælægte på overside af fundament, som så er brugt som støbeforskalling, og herefter er terrændæk støbt.

Terrændæk og fundament/sokkel arbejder derfor forskelligt, og det giver en differenssætning af terrændækket ved overgang til sokkel.

Forholdet er jo også allerede beskrevet i TR fra 2008:

6.1 Gulvkonstruktioner K1 Terrændæk under væg til væg tæpper er lavere end fundament, hvorved der er opkant ved vindue og døre som går mod gulv.

Vurdering:

Ankenævnet for Forsikring

16.

97637

Henset til at der ikke er konstateret/påvist revner/differenssætninger i selve terrændækket, men kun imellem terrændæk og sokkel, vurderes brugbarheden af stuegulvet og køkkenalrum ikke at være nedsat, da der ikke er skævheder, som overstiger de acceptable grænser for skævheder af et gulv med væg til vægtæpper.

Det vurderes derfor, at terrændækket har sat sig kort tid efter opførelsen i 1974, formentlig pga. utilstrækkelig komprimering af sand/gruslaget under terrændækket.

Der er jo ingen tegn på sætningsskader på fundament og ydervægge, så fundament og terrændæk er funderet uafhængig af hinanden, og støbt uden sammenhæng mellem terrændæk og fundament.

Ligeledes er der ingen tegn på revner eller sætningsskader indvendigt på den murede pejs/skorsten på sydgavl.

Det vurderes derfor at der ikke på nuværende tidspunkt er aktive sætninger hverken under fundamentet eller terrændæk, og det er derfor kunden og hans rådgiver, der skal påvise dette.

De vil derfor jf. nedenstående mail dat. 11.04.2022 åbne/hugge hul i terrændækket i stuen for at registrere den udførte terrændæksopbygning samt vurdere om der er sætningsgivende jordlag under terrændækket. Jeg afventer derfor deres tilbagemelding herom."

Af tilstandsrapport af 25/4 2008 fremgår bl.a.:

"

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Sommerhus		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokke	K2	Der er generelt revner i puds samt områder med puds som kun har begrænset vedhæftning og flere steder mangler helt. Ses sær mod øst og syd. Note: Revnerne skønnes at være overfladerrevner.
	K1	Sokke har revnedannelse ved nord/vest ge hjørne. Note: Det skønnes, at der er tale om ældre sætningsrevner, der vurderes uden betydning for bygningens stabilitet.
1.3 Udvendige trapper	K1	Klinker/puds på trappesten har manglende/begrænset vedhæftning.
...		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Der er mindre revnedannelse i murværk mod nord. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne er stabilt.
...		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Terrændæk under væg til vægtæpper er påført fundament, hvorved der er opkant ved vindue og døre som går mod gulvet.
6.2 Bælgninger	K1	Klinker i ventre/gang har gulvklister med mange fuger og vedhæftning samt revner i fuger.

"

Af forsikringsbetingelser 2535004 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 ufyldestgørende, 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.

c Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvorom det i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten er anført, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

...

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."

Fotos af ejendommen har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et sommerhus – den 1/9 2017. Sommerhuset er opført i 1974. Klageren anmeldte den 15/4 2020 – skader på bygningen i form af skævheder i gulvkonstruktion/sunket betongulv, som klageren opdagede i forbindelse med modernisering af

ejendommen, hvor han fjernede gulvtæppe for at udskifte det med trægulv. Klageren kræver, at selskabet dækker en undersøgelse af jordbundsforholdene og udskiftning af terrændækket.

Klageren har anført, at han i forbindelse med udskiftning af gulvbelægning i stuen opdagede, at terrændækket var sunket i den ene ende, og specielt i det ene hjørne. Klageren har anført, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Han har anført, at de differensrevner, som er nævnt i tilstandsrapportens punkt 5.1 er de mindste sætninger, men at der i tilstandsrapporten ikke er beskrevet de større sætningsskader i husets sydlige ende (stuen), hvor terrændækket er sunket med 2,5 cm. Flere steder er der konstateret revner og krakeleringer i terrændækket. Han har anført, at det ikke er sædvanligt for ejendomme i den pågældende alder, at terrændækket er sunket med 2,5 cm. Klageren har videre anført, at der ikke er tale om "normale bevægelsesrevner" uden betydning.

Selskabet har afvist at dække udgifter til undersøgelse af jordbundsforholdene på ejendommen samt udskiftning af terrændækket med henvisning til, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. I forhold til niveauforskel mellem randfundament og terrændæk i de to værelser og i stuen har selskabet anført, at der er tale om en relativ beskeden forskel, som ikke har betydning for anvendelsen af ejendommen. Unøjagtighederne mellem terrændækket og randfundamenter har været uden betydning for både sælger og klager, som uden videre har anvendt ejendommen efter sit formål. Dette understøttes af, at klageren først konstaterede forholdet 2½ år efter overtagelsen af sommerhuset i forbindelse med, at han fjernede væg-til-væg-tæppe. Gulvene har således fungeret efter hensigten samt været et stabilt underlag for heldækkende tæpper, gennem ganske mange år også med den mindre kant mellem selve gulvet og randfundamentet. I forhold til skævhed på terrændæk har selskabet anført, at selskabet ved deres besigtigelse ikke har konstateret en egentlig skævsætning på terrændækket, som opfylder skadebegrebet. Selskabet har heller ikke konstateret revner eller krakelering eller lignende i betonpladen. Selskabet har videre anført, at terrændækket har sat sig i forlængelse af ejendommens opførelse, som ikke i sig selv er usædvanligt for en konstruktion af denne alder og karakter. Selskabet har ved sin gennemgang af ejendommen ikke konstateret aktuelle sætninger i ejendommen hverken udvendigt eller indvendigt.

Selskabet har tilbudt at dække udbedring af pudslag på grund af krakelering i støbeskel mellem terrændæk og fundament og svindrevne mellem betondæk og støbebræt, som konstateret på billede 1 – 3, uanset at forholdet efter selskabets opfattelse ikke er et udtryk for en skade, og under forudsætning af at udbedring af forholdet overstiger den policemæssige selvrisko.

Af klagerens repræsentants besigtigelsesnotat af 3/11 2020 fremgår det, at "Det kunne ved at fjerne tæppebelægninger i stue og værelser konstateres at terrændækket er sunket i forhold til fundamentet i hele ejendommen. Forholdet er ikke ensartet, men med størst udfald i ejendommens sydvestlige hjørne, (stuen) og mindst i det nordøstligste hjørne ved hoveddøren. Ved hoveddøren ses der målt en forskel på 5mm, hvor revnen ses imellem klinker der er lagt i gangen over henholdsvis fundament og terrændæk, samt revne langs nordvæggen. I værelset imellem badeværelse og stue, er der målt en difference på 7mm og det samme i modsatte værelse. I stuen er der terrændækket målt fra 1-2,3cm hvor største difference er i hjørnet ved vinduespartiet. I badeværelset ses der vandrette revner i nederste fuge på ydervæggene, herunder også i brusenichen. Revnerne er målt til ca. 2mm ... De revnedannelser der er konstateret, er vandrette langs gulvet, og jeg kan derfor ikke være enig i at de er sædvanlige. De indikerer derimod at der også her er bevægelse i terrændækket, og at det er sunket ... Men ved min besigtigelse d. 03.09.20 kunne det konstateres at der var vandrette revner i gangen imellem gulv og væg langs hele nordgavlen, og ved hoveddøren. Revnerne beskrives ikke i tilstandsrapporten, hvorfor sætningerne må være opstået efter [taksator] har besigtiget ejendommen i maj, og bl.a. på baggrund heraf vurderes sætningen at være aktiv ... **KONKLUSION** Det kan på baggrund af de observerede revner i gangen og badeværelset, sammenholdt med byg-erfa bladets beskrivelse af sætninger i terrændæk konkluderes at sætningen er aktiv, og udgør nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning, og derfor skal forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen".

Af selskabets seniortaksators rapport over besigtigelse af 1/4 2022 fremgår det, at "**Udv. besigtigelse: Nordgavl:** Der kunne konstateres revner i murværk i brystningsmur: Revnerne vurderes dog at være ældre revner, som er beskrevet i tilstandsrapporterne fra 2008 og 2017: ... **Sokkel:**

Der kunne ikke konstateres sætningsrevner udover de revner, som var beskrevet i TR: ... **Vurdering:** Der kan ikke konstateres aktive sætningsrevner på hverken sokkel/fundament eller murværk udover de revner, der allerede er beskrevet i TR i 2008, dvs. for mere end 14 år siden. Så det vurderes, at husets fundament og ydervægge er funderet på bæredygtigt jordlag henset til at der ikke er konstateret aktive revner i hverken fundament eller murværk. **Indvendig besigtigelse: Entre:** Det vurderes ikke at være yderligere tegn på nyere revner i klinkegulvet. Der er konstateret niveauspring i døråbning gulv/sokkel på klinkegulv. Er nævnt i TR fra 2017: ... **Gæstetoilet:** Er opført i 2014, og der ses ikke tegn på skader i hverken gulv- eller vægfliser. Dvs. det vurderes, at der ikke er aktive bevægelser i underliggende terrændæk samt skillevægge. **Værelse mod øst ved gæstetoilet:** Der er sprække under gulvtæppet mellem betongulvet og fodliste ved skillevæg ind mod gæstetoilet. Det vurderes, at det er det oprindelige terrændæk der har sat sig lidt, og det er sket før opførelsen af gæstetoilet i 2014. Der kan ikke ses/måles yderligere skævheder i gulvet eller revner i vægge, så brugbarheden af værelset er ikke nedsat. **Badeværelse:** ... Der ses forskydning af vandrette flisefuger i hjørne, men ingen tegn på skader udover de forhold, som allerede er beskrevet i TR, i 2008 og senest i 2017: ... Det vurderes derfor ikke at være sket yderligere skader/bevægelser i hverken vægge eller terrændæk i badeværelset efter overtagelsen i 2017. **Værelse mod vest ind mod badeværelse:** Der ses tanding af skabslåger i skillevæg ind mod badeværelse. Herudover ses ingen revner eller skader. Der kan ikke ses/måles yderligere skævheder i gulvet eller revner i vægge, så brugbarheden af værelset er ikke nedsat. **Gang:** Der kan ikke ses/måles yderligere skævheder i gulvet eller revner i vægge, så brugbarheden er ikke nedsat. **Køkken:** ... Der ses mindre svindrevne/fugeslip mellem bordplade og bagmur. Ellers ingen sætningsskader, så brugbarheden af køkkenet er ikke nedsat. **Køkkenalrum:** Der er udlagt gulvtæppe, og der kan anes niveauforskel ved vindues-/dørparti mellem gulv og sokkel. Det skyldes støbeskel, idet terrændæk og sokkel ikke er støbt sammen, i stedet er der indstøbt en vandret trælægte på overside af fundament, som så er brugt som støbeforskalling, og herefter er terrændæk støbt. Terrændæk og fundament/sokkel arbejder derfor forskelligt, og det giver en differenssætning af terrændækket ved overgang til sokkel. Forholdet er jo også allerede beskrevet i TR fra 2008: ... **Stue:** Der er udlagt gulvtæppe, og der kan anes niveauforskel ved vindues-/dørparti mellem gulv og sokkel. Det konstateres langs vestfacade og sydgavl, især i SV-hjørne under gulvtæppet. Det skyldes støbeskel, idet terrændæk og sokkel

ikke er støbt sammen, i stedet er der indstøbt en vandret trælægte på overside af fundament, som så er brugt som støbeforskalling, og herefter er terrændæk støbt. Terrændæk og fundament/sokkel arbejder derfor forskelligt, og det giver en differenssætning af terrændækket ved overgang til sokkel. Forholdet er jo også allerede beskrevet i TR fra 2008: ... **Vurdering:** Henset til at der ikke er konstateret/påvist revner/differenssætninger i selve terrændækket, men kun imellem terrændæk og sokkel, vurderes brugbarheden af stuegulvet og køkkenalrum ikke at være nedsat, da der ikke er skævheder, som overstiger de acceptable grænser for skævheder af et gulv med væg til vægtæpper. Det vurderes derfor, at terrændækket har sat sig kort tid efter opførelsen i 1974, formentlig pga. utilstrækkelig komprimering af sand/gruslaget under terrændækket. Der er jo ingen tegn på sætningsskader på fundament og ydervægge, så fundament og terrændæk er funderet uafhængig af hinanden, og støbt uden sammenhæng mellem terrændæk og fundament. Ligeledes er der ingen tegn på revner eller sætningsskader indvendigt på den murede pejs/skorsten på sydgavl. Det vurderes derfor at der ikke på nuværende tidspunkt er aktive sætninger hverken under fundamenter eller terrændæk, og det er derfor kunden og hans rådgiver, der skal påvise dette".

Af tilstandsrapport af 25/4 2008 fremgår det, at "1.2 Sokkel K2 Der er generelt revner puds samt områder med puds som kun har begrænset vedhæftning og flere steder mangler helt. Ses især mod øst og syd. Note: Revnerne skønnes at være overfladerevner. K1 Sokkel har revnedannelse ved nord/vestlige hjørner. Note: Det skønnes, at der er tale om ældre sætningsrevner, der vurderes uden betydning for bygningens stabilitet ... 3.1. Facader/gavle K1 Der er mindre revnedannelse i murværk mod nord. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne eller stabilitet ... 6.1. Gulvkonstruktioner K1 Terrændæk under væg til væg tæpper er lavere end fundament, hvorved der er opkant ved vindue og døre som går mod gulv. 6.2 Belægninger K1 Klinkegulv i entre/gang har gulvklinker med mangelfuld vedhæftning samt revner i fuger".

Af tilstandsrapport af 26/7 2017 fremgår det, at "2.1 Facader/gavle K1 Der er enkelte mindre revner i murværksfuger. Note: Der skønnes ikke at være nærliggende risiko for yderligere skade ... 4.2 Sokkel K2 Sockelpudset er stedvis revnet og afskallet, f.eks. mod øst, syd og vest. Note:

Der skønnes at være risiko for at skaderne vil udvikle sig ... **5. Kældre/krybekældre/terrændæk**

5.1. Gulvkonstruktion K1 Der forekommer differenssætning med revnede klinker og fuger til følge ved hoveddøren. Note: Differensrevner opstår som følge af at fundament og terrændæk sætter sig forskelligt hvilket ofte resulterer i revnedannelse i overgang væg/gulv og i døråbninger. Der skønnes ikke at være risiko for yderligere skade. **Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)** **6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K1** Der er gulvklinker med manglende vedhæftning til underlaget udenfor bruseniche i badeværelse. Note: Der skønnes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader. **6.2 Vægkonstruktion/-belægning K3** Der er hultlydende og revnede vægfliser i bruseniche i badeværelset. Note: Der skønnes at være nærliggende risiko for opfugtning af tilstødende bygningsdele. **6.3 Fuger K1** Der er konstateret revnede fuger i badeværelse, f.eks. i hjørne ved vaskemaskine. Note: Der skønnes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader. **K1** Der er revne i fuge i overgang væg/gulv udenfor bruseniche i badeværelset. Note: Der skønnes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved gulvkonstruktion/terrændæk, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der var gulvtæppe i stuen og i de to værelser på overtagelsestidspunktet, og at det i tilstandsrapporten af 26/7 2017 er beskrevet, at der forekommer differenssætning med revnede klinker og fuger til følge ved hoveddøren, samt at differensrevner opstår som følge af at fundament og terrændæk sætter sig forskelligt, hvilket ofte resulterer i revnedannelse i overgang væg/gulv og i døråbninger. Af tilstandsrapporten fremgår desuden, at der ikke skønnedes at være risiko for yderligere skade.

Ankenævnet for Forsikring

23.

97637

Nævnet har derudover lagt vægt på, at det i tilstandsrapport af 25/4 2008 er beskrevet, at der var ældre sætningsrevner i sokkel, som var uden betydning for bygningens stabilitet, samt at terrændæk under væg til væg tæpper var lavere end fundamentet. Forholdene har således eksisteret siden 2008 uden klageren har godtgjort, at der er sket yderligere væsentlig udvikling, og det understøtter, at der ikke er nærliggende risiko for udvikling af skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 1/4 2022 fremgår, at der ikke var aktive sætninger, hverken under fundamenter eller terrændæk.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at skævheder i terrændækket har nedsat brugbarheden nævneværdigt som undergulv for gulvtæppe på overtagelsestidspunktet. Nævnet har bl.a. henset til, at klageren har anvendt ejendommen efter hensigten frem til foråret 2020, hvor han opdagede forholdet, da han ønskede at udskifte gulvtæppet med trægulv.

Nævnet bemærker, at det ikke kan føre til andet resultat, at klageren har haft en forventning om at kunne lægge trægulv, idet forsikringen ikke dækker den forsikredes individuelle ønsker om en særlig anvendelse eller ændringer af ejendommen, jf. herved bl.a. forsikringsbetingelsernes punkt 19K.

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.

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

97637

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Jens Kruse Mikkelsen
formand