

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. januar 2023 blev i sag nr. 98444:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 6/7 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"[Klageren] og [ægtefælle] overtog huset på ... ultimo 2013. I forbindelse med handlen modtog de tilstandsrapport af 29. august 2013, hvilken fremlægges som bilag 1. I sommeren 2021 kunne de konstatere opståede sætningsskader – både indvendigt og udvendigt i huset. Disse kom konkret til udtryk ved, at gulvet indvendigt sank betydeligt i forhold til panelerne, og der opstod lange og dybe revner i vægge. Derudover kunne flere indvendige døre i huset ikke længere åbne eller lukke.

[Klageren] og [ægtefælle] anmeldte skaden til Gjensidige den 20. august 2021, og derefter fulgte en længere korrespondance med Gjensidiges taksator, Det er generelt [klagerens] og [ægtefælles] opfattelse, at Gjensidige i forløbet har været meget modvillige til at foretage reelle undersøgelser af skaderne. Gjensidige afviste således indledningsvis dækning den 12. oktober 2021, og først efter vedholdent pres fra [klageren] og [ægtefælle] accepterede Gjensidige at lade en nærmere undersøgelse af forholdene foretage. Dette skete blandt andet som følge af den af [klageren] og [ægtefælle] udarbejdede rapport dateret januar 2022, som nøje dokumenterer skadesomfanget. Rapporten vedlægges som bilag 2.

På foranledning af Gjensidige udarbejdede [rådgivende ingeniørfirma 1] rapporten dateret 1. marts 2022, hvilken vedlægges som bilag 3. Det fremgår heraf: 'Det er vores vurdering, at gulvet og væggen i værelset mod syd synker på grund af anvendelsen af ikke trykfast isolering. Iht. tegninger var isoleringen oprindeligt 75 mm. Den er nu sammentrykket til 7-10 mm og kan formodentligt ikke sammentrykkes yderligere. Isoleringsevnen er også tabt. Fugten på plastfolien skyldes derfor kondens. Samme årsag må tillægges sætningerne i gulvet omkring vindfang.'

På baggrund af rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma 1] anerkendte Gjensidige den 25. marts 2022 at dække skaderne på gulvet i kontoret og i væggen mellem kontoret og stuen. Derimod afviste Gjensidige at dække de yderligere aktualiserede skader under påberåbelse af anmærkninger i tilstandsrapporten fra 2013, og idet der efter Gjensidiges opfattelse er tale om svindrevner, der ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3. Gjensidiges delvise dæknings-tilsagn vedlægges som bilag 4.

På trods af opfordringer fra [klageren] og [ægtefælle], nægtede Gjensidige og [rådgivende ingeniørfirma 1] at foretage undersøgelser af isoleringen andre steder i huset, selv om det rimeligvis må antages, at der er anvendt forkert isolering i resten af huset også. [Klageren] og [ægtefælle] foretog herefter på egen hånd en undersøgelse af isoleringen i bryggerset, hvor der viste sig at være anvendt samme forkerte isolering, der ikke er trykfast.

[Klageren] og [ægtefælle] klagede til Gjensidiges klageinstans den 5. april 2022, og klageinstansen fastholdt afvisningen ved afgørelse af 24. juni 2022, hvilken vedlægges som bilag 5. Supplerende afviste klageinstansen, at den forkerte isolering medfører nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3.

Det gøres gældende, at der foreligger aktuelle skader på huset i et væsentligt større omfang, end Gjensidige har anerkendt. Disse fremgår dels af den af [rådgivende ingeniørfirma 1] udarbejdede rapport (bilag 3) og af den af klagerne udarbejdede rapport (bilag 2). Skaderne omfatter blandt andet følgende:

- Sunket gulv i værelse mod syd og i pejsestue (bilag 2, side 3)
- Sunket gulv i stue og værelse (bilag 2, side 4)
- Sunket gulv og sætningsskader ved vægge/paneler ved værelser/toiletter (bilag 2, side 8)
- Sunket gulv og sætningsskader på vægge/fuger ved gang ved værelser (bilag 2, side 9)
- Sunket gulv og sætningsskader ved vægge/fuger/paneler på badeværelse (bilag 2, side 10)
- Sunket gulv og sætningsskader ved paneler og bag dør til vindfang ved gæstetoilet/vindfang (bilag 2, side 11)
- Sunket gulv og sætningsskader ved paneler og væg i bryggers (bilag 2, side 12-13)

Det gøres gældende, at disse er foranlediget af anvendelsen af ikke trykfast isolering, jf. rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma 1] (bilag 3, side 3), og at de yderligere skader således også opfylder skadesbegrebet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3, hvorfor Gjensidige skal anerkende disse forhold som skader samt tilbyde forsikringsdækning for disse.

Det bestrides, at de yderligere aktuelle skader er undtaget fra forsikringsdækning, idet de konstaterede forhold ikke er nævnt i tilstandsrapporten (bilag 1) eller i øvrigt har tilknytning til de i tilstandsrapporten nævnte forhold.

Det gøres videre gældende, at der i hele huset foreligger fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på huset. Det fremgår klart af rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma 1] (bilag 3), at der er anvendt forkert isolering i husets sokkel, hvilket er årsag til de nu konstaterede aktuelle skader. De allerede konstaterede skader vidner om, at der erfaringsmæssigt udvikler sig betydelige aktuelle skader, hvis der ikke sættes ind med udbedringsforanstaltninger.

Der er ikke holdepunkter for at antage, at der skulle være anvendt anden isolering nogen steder i huset. Gjensidige indtog tidligere det standpunkt, at isoleringen var udskiftet i husets bryggers i forbindelse med en tidligere gennemført renovering, men også i dette rum findes fortsat den gamle, fejlbehæftede isolering i soklen. Det anerkendes i Gjensidiges afgørelse af 24. juni 2022 (bilag 5, side 5).

Det gøres gældende, at der – som følge af ikke trykfast isolering i soklen – i hele husets sokkel foreligger fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på huset. Skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 er dermed opfyldt, hvorfor Gjensidige skal anerkende, at der foreligger en dækningsberettiget skade i hele huset samt tilbyde dækning heraf i form af udbedringsomkostningerne.

Til støtte for anbringenderne vedlægges også som bilag 6 ejendomsvurderinger fra [pengeinstitut]. Det fremgår heraf, at deres vurdering af ejendommen er faldet 550.000 kr. i perioden fra 5. oktober 2020 til 2. februar 2022, hvor priserne på boligmarkedet i øvrigt har været stærkt stignende. Vurderingerne vidner om, at [pengeinstitut] anser de konstaterede forhold som værende af meget betydelig værdi for ejendommen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Gjensidige skal dække de aktuelle skader, som er beskrevet i art og omfang i bilag 2. Dækningen skal omfatte de med udbedringen forbundne omkostninger.

Gjensidige skal videre dække det forhold, at der i hele huset er anvendt forkert isolering, idet dette erfaringsmæssigt medfører betydelige aktuelle skader på huset. Dækningen skal omfatte udgiften til udskiftning af isoleringen samt til gennemførelse af nødvendigt og sædvanligt følgearbejde i den forbindelse.

Gjensidige skal betale rimelige og sædvanlige advokatomkostninger, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Disse omfatter faktura nr. ..., der er vedlagt som bilag 7."

Selskabet har i brev af 25/7 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers advokats klage hvor det gøres gældende, at ejerskifteforsikringen skal dække skader, som anført i klagers oversigt over skader i ejendommen (bilag 2) som følge af trykfast isolering med følgearbejder samt advokatomkostninger.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et en-familiehus opført i 1974. Den 29. august 2013 udarbejdes tilstandsrapport (bilag 1). Vores forsikringstager tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 10 års periode pr. 22. november 2013 (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535002 er gældende (bilag B).

Tilstandsrapport

Tilstandsrapporten beskriver en række sætningsforhold generelt for bygning A, beboelsen, fx punkt 2.1 om facader/gavle, punkt 3.1, dørkarm til værelse bag pejsestue, punkt 6.1 – 6.2 om bryggers og forældrebadeværelse og 7.2 om belægninger.

Overordnet sagsforløb

Klager anmelder den 20. august 2021, at gulv i stue og værelse er sænket, der er revner i væg mod værelse og dør kan ikke lukkes. Klager beder om, at vi kontakter håndværker for at få klarlagt årsagen til forholdet, hvilket vi ikke kan tilbyde på det foreliggende grundlag bl.a. henset til at politen er tegnet i 2013.

Primo oktober 2021 vender klager tilbage. Flere fagmænd har besigtiget og vurderet, og årsagen er en sandfangsbrønd uden for ejendommen. Taksator, ingeniør ... behandler forholdet, men konstaterer ikke dækningsberettigende skader. Klager er ikke enig. Taksator tilbyder at sende sagen til revurdering i skadeafdelingen, hvilket klager afslår.

Den 6. januar 2022 anmelder klager, at der er konstateret sætninger flere steder i de indvendige vægge i bygningen. I forlængelse heraf udarbejder klager sit notat om det anmeldte (bilag 2). Taksator besigtiger det anmeldte og anmoder herefter ekstern rådgiver [rådgivende ingeniørfirma 1] om at besigtige ejendommen for deres vurdering i ejerskifteforsikringens kontekst.

På baggrund af notat fra eksternrådgiver (bilag 3) genbesigtiges forholdet af taksator samt senior-taksator (ingeniør ...). Det vurderes, at isolering under terrændæk er kollapsede, hvilket har forårsaget skader i kontoret/værelse bag pejse-/spisestue. De øvrige revner i huset er ikke udtryk for kollaps af isolering under gulve, men derimod almindelige svindrevner, som også svarer til anmærket i tilstandsrapporten. Herefter meddeler taksator dækning til udskiftning af terrændæk i kontor/værelse mod syd, samt en udbedring af skader for skillevæg mellem kontor og pejse-/spisestue, jf. sagsoversigt (bilag C den 25-03-2022).

Klager er ikke enig i omfanget af dækningstilsagn, og ønsker dækning til udskiftning af terrændækket i den resterende del af bygningen, da det må antages, at hele huset er opført på samme måde.

Da der ikke er konstateret aktuel eller nærliggende risiko for skade, kan klagers krav ikke imødekommes, hvorefter klager indbringer afgørelsen for Klageansvarlig Enhed (KE) den 5. april 2022.

KE finder ikke grundlag for at ændre afgørelsen i svar af 24. juni 2022 (bilag 5). Vi henviser i det hele til svaret. Afgørelsen indbringes for Ankenævnet for Forsikring ved klagers advokat.

Vores vurdering

Rapport fra ekstern rådgiver ([rådgivende ingeniørfirma 1], bilag 3)

Pejsestue/værelse mod syd

Ekstern rådgiver fastslår efter indkig under gulv til terrændæk, at gulvet og væggen i værelse/kontor synker da der er anvendt ikke trykfast isolering i konstruktionen, som er trykket sammen fra oprindelig 75 mm til 7-10 mm, og formentlig ikke kan trykkes sammen yderligere.

Der konstateret fugt på plastfolie i terrændækket som følge af kondens.

Rådgiver vurderer endvidere, at årsagen til sætningerne i værelset/kontor derudover kan skyldes, at skillevæggen mellem værelse og stue er bygget ovenpå gulvkonstruktionen. Vægten fra skillevæggen kan være årsag til, at gulvkonstruktionen synker.

Forholdet vedrørende gulv og væg mellem værelse og stue anerkendes som dækningsberettigende (bilag C den 25-03-2022).

Vindfang ved toilet samt værelsesfløj

Rådgiver anfører, at gulv i vindfang har sat sig, hvilket *kan* skyldes samme årsag, som for værelse/kontor. Rådgiver anfører, at der dog ikke ses samme større forskydning som i værelse/kontor. Udtalelsen verificeres ved, at der alene er konstateret en mindre sætning svarende til 3 mm i vindfanget i forhold til 20 mm i værelse/kontor mod syd.

For værelsesfløj anføres, at revner i ydervægge og indervægge kan tilskrives vandskaderne, som har fundet sted i 2011 og 2013, hvor materialerne har udvidet sig som følge af fugt og efterfølgende svundet ind i forbindelse med udtørring.

Det nævnes, at forholdet her også kan skyldes anvendelsen af blød isolering, men det er uklart i hvilket omfang. Der er ikke konstateret nævneværdige skævsætninger på gulvet, idet Rådgiver anfører, at der ikke kan se samme type sætninger med større forskydninger i værelsesfløjen som der ses i værelse/kontor mod syd.

Det antages i øvrigt at gulvet kan været renoveret i forbindelse med skadeudbedring efter vandskaderne og isolering muligt kan være udskiftet i den forbindelse.

Supplerende kan vi oplyse, at vi ultimo 2013/primo 2014 modtog henvendelse fra klager om mulig fejlagtig udført gulvbelægningen i badeværelse, konstateret i forbindelse med rørskade, som blev behandlet under husforsikringen i andet selskab (bilag D). Vi bad om yderligere oplysninger, men modtog ikke yderligere, hvorefter sagen blev henlagt.

Vi har ikke oplysninger om vandskaden fra 2011.

Sammenfattende må vi konstatere, at der ikke er afdækket skævsætninger på gulvfladen, som er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er ikke konstateret, at der faktisk er anvendt ikke trykfast isolering under gulv, som er kollapsede. Under alle omstændigheder må vi fastholde, at en udokumenteret formodning om, at der kan være tale om mulig sammenfaldet/kollapset ikke tryk-fast isolering ikke er tilstrækkelig til at statuere skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Vi noterer os, at forhold omkring isolering ikke er bemærket eller omtalt i bilag D, som trods alt næver udførelsen af gulv, hvorfor vi må formode, at hvis der var konstateret ikke-trykfast isolering i udgravningerne, så var dette ligeledes omtalt i bilag D.

For så vidt angår revner i vægge må vi lægge til grund, at der er tale om svindrevner, som er almindelige og forventelig for en ejendom af denne karakter og alder og således ikke et skadeforhold, som er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Som ventileret af ekstern rådgiver kan der også være tale om følger efter vandskader i 2011 og 2013, også således ikke de her anmeldte sætninger.

Klagers advokats klagepunkter

Vi skal præcisere, at klagers notat (bilag 2) er udarbejdet af klager med henblik på genoptagelse af sagens behandling efter anmeldelsen august 2021. Notatet er ikke udtryk for en byggeteknisk gennemgang af bygningen i ejerskifteforsikringens kontekst svarende til notat for ekstern rådgiver (bilag 3), men derimod udtryk for hvorledes klager oplever og vurderer forholdene i bygningen.

Klagers advokat oplister klagepunkterne i klageskemaet (side 4). Vi vil i det følgende kommentere de 7 klagepunkter og sidst klagers påstand om 'nærliggende risiko for skade'. Påklages andre forhold end det af advokaten anførte nedenfor eller inddrages andre forhold, hører vi gerne nærmere med henblik på bemærkninger.

Ad punkt 1, Sunket gulv i værelse mod syd og i pejsestue (bilag 2, side 3) og punkt 2, Sunket gulv i stue og værelse (bilag 2, side 4)

Det anførte angår samme forhold – værelse/kontor og pejsestue mod syd, også afbillede i bilag 2, side 7.

Vi bemærker, at vi allerede har meddelt dækning til gulv i værelse samt væg mellem værelse og stue, som er accepteret af klager (bilag C den 28-03-2022). Vi antager at klage punkt 1 og 2 af den grund udgår.

Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at billeder fra værelse alle viser et blotlagt betondæk – gulvbelægning og fodlister er således fjernet for optagelserne.

For så vidt angår stuen, som ses med brun klinkebelægning, må vi anføre, at der hverken ved ekstern rådgivers eller taksators genbesigtigelse er konstateret skævsætninger på gulvet i pejsestuen, som kan konstituere skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager 'opmåling af gulvet' (bilag 2, side 6) kan ikke tages til indtægt for et nivellement, som kan grundlag for vurdering af ejerskifteforsikrings skadebegreb.

For de to billeder med stuens radiatorgrav fornemmes en lille opkant til radiatorgraven samt en revne i fugen langs graven.

Disse to forhold er opstået ved at ejendommen naturligt har sat sig, herunder at der er tale om to forskellige materialer (radiatorgrav i hårdt materiale og beton/klinker), som ikke arbejder ens. Vi henviser i øvrigt til bemærkninger i tilstandsrapportens punkt 7.2 om pejsestuen.

Forholdet er ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad 3, Sunket gulv og sætningsskader ved vægge/paneler ved værelser/toiletter (bilag 2, side 8) og punkt 4, Sunket gulv og sætningsskader på vægge/fuger ved gang ved værelser (bilag 2, side 9)

Der er alene konstateret minimale skævheder på gulv i dette område ved såvel ekstern rådgiver besigtigelse samt ved taksators genbesigtigelse. Skævhederne har karakter af følger efter ejendommen har sat sig naturligt efter opførelsen, hvorefter forholdet ikke er udtryk for dækningsberettigende skader.

For så vidt angår revne i fugen langs vægge er der tale om naturlige bevægelsesrevner som opstår, når der lægges en hård fuge mellem to forskellige materialer i stedet for en blød/elastisk fuge. Forholdet er ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Derudover bemærker vi at tilstandsrapportens punkt 7.2 omtaler klinker med manglende vedhæftning, et forhold, som i sig selv medfører af klinkefugen vil revne.

For de viste revner i væg (bilag 2, side 9) er der tale om almindelige svindrevner, som naturligt opstår i en ejendom fra 1974. Forholdet er ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Punkt 5, Sunket gulv og sætningsskader ved vægge/fuger/paneler på badeværelse (bilag 2, side 10) og punkt 6, Sunket gulv og sætningsskader ved paneler og bag dør til vindfang ved gæstetoilet/vindfang (bilag 2, side 11)

De viste forhold er ikke udtryk for sætninger i skadeudvikling, men derimod almindelige forhold i en ældre ejendom som har sat sig samt aldersbetinget materialeforandringer i et fugtbelastende område.

Der er ikke tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Punkt 7, Sunket gulv og sætningsskader ved paneler og væg i bryggers (bilag 2, side 12-13)

Der er tale om almindelige forhold som følge af svind og slid i en ældre ejendom og særligt i et bryggersrum med fugt og udtørring, jf. billede 3 og 4, side 13.

For billede 1 og 2, side 13, er forholdet her heller ikke udtryk for sætninger i skadeudvikling, men almindelige forventelige forhold i en ældre ejendom, som i øvrigt er omtalt i tilstandsrapportens punkt 6.2.

Klager har oplyst, at de har flyttet et skab i bryggerset og banket hul ned til isoleringen i dette område.

På baggrund af billederne (bilag 5, side 5) er det muligt, at den viste isolering i udgravningen er en ikketrykfast isolering. Det fremgår dog også af de tilsendte billeder fra bryggerset, at isoleringen under gulvet ikke er trykket sammen, som sket i værelse/kontoret mod syd. Ligesom der heller ikke her er konstateret skævsætninger på gulvfladen, som er udtryk for dækningsberettigende forhold.

Skadebegrebet 'Nærliggende risiko for skade'

Ejerskifteforsikringen dækker 'aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele', jf. forsikringsbetingelserne punkt 18.3.

Det forhold, at en bygningsdel er udført atypisk, fejlagtigt eller af andet materiale end angivet i byggesagsoplysninger er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. En dækningsberettigende skade forudsætter at forholdet har manifesteret sig i en 'skade' (aktuel eller nærliggende risiko for skade) altså et forhold, som har en nævneværdig betydning for anvendelsen af bygningen i forhold til tilsvarende bygning af samme alder, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere.

Vi har konstateret, at der i værelse/kontor mod syd er anvendt ikke trykfast isolering, som er kollapsede, hvorefter isoleringsevne er ophørt. Kollapset har derudover medført en skævsætning på 20 mm på gulvet.

Udgravning i bryggers under skab viser, at der muligt også her er anvendt ikke trykfast isolering. Der er dog ikke konstateret kollaps i isoleringen, hvorefter isoleringsevne fortsat består. Der er heller ikke konstateret skævsætning på gulvet som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, men derimod alene forhold som svarer til hvad der konstateres når ejendommen sætter sig naturligt efter opførelsen.

Ekstern rådgiver anfører, at der muligvis er anvendt ikke trykfast isolering i øvrige del af ejendommen. Dette er dog blot en formodning og er verificeret.

Ekstern rådgiver konstaterer ikke skævheder på øvrige gulve, som er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, derimod svarer skævhederne til hvad man kan forvente for en ejendom opført i 1974. Ekstern rådgiver konstaterer heller ikke andre skadeforhold i ejendommen, som kan medføre en antagelse om, at der snarlig vil ske kollaps af ikke trykfast isolering i gulvkonstruktionen.

Det af ekstern rådgiver udførte nivellement (bilag 3, figur 3) viser alene at ejendommen har sat sig som forventet.

Samlet finder vi, at det ikke er påvist, at der faktisk er anvendt ikke-trykfast isolering i ejendommens gulvkonstruktion generelt. Udover værelse/kontor mod syd er der heller ikke konstateret forhold ved gulvkonstruktionen som indikerer, at gulvforholdene er skadet i ejerskifteforsikringens forstand eller på anden måde er udtryk for 'nærliggende risiko for skade'.

Derimod må konstatere, at der ikke er udviklet skade eller indikation på skade på øvrige gulve, og det erfaringsmæssigt er lidet sandsynligt, at der vil udvikle sig skade, henset til at det på nuværende tidspunkt – og henset til at konstruktionen antagelig er fra 1974 – alene er i værelset mod syd, at der har været forhold, som har haft en nævneværdig betydning i form af større niveauforskelle.

Samlet må vi fastholde, at ejendommens alder, tidligere skadehistorik samt det aktuelle skadebillede er der heller ikke byggeteknisk grundlag for at antage, at forholdene skulle udvikle sig yderligere, hvilket heller ikke er omtalt eller nævnt i ekstern rådgivers rapport.

Vi må derfor fastholde, at klager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at der faktisk er anvendt ikke-trykfast isolering i ejendommens øvrige gulve og denne isolering er kollapsede, hvorefter isoleringsevne er ophørt eller der er skævheder på gulve som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder og i god vedligeholdelsestand.

Ad værditab, jf. ejendomsvurdering fra [pengeinstitut] (bilag 6)

Det fremgår ikke af det fremlagt på hvilket grund klagers pengeinstitut er anmodet og har foretaget vurdering af boligen.

Uanset baggrunden for anmodninger har nævnet i tilsvarende spørgsmål om et eventuelt økonomisk værditab som følge af forhold ved ejendommen udtalt, at det er 'nævnets opfattelse, at der med begrebet 'ejendommens værdi' i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sag 96166, 95647 og 93332'.

Et muligt værditab vil derfor ikke i sig selv være udtryk for et dækningsberettigende forhold.

Ad advokatomkostninger

Ejerskifteforsikringen dækker ikke 'rimelige og sædvanlige advokatomkostninger', men derimod 'rimelige og nødvendige advokatomkostninger, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Klagers advokat indtræder i sagen ved påklagen for nævnet. Det fremgår ikke af sagens oplysninger, at advokaten tidligere har bistået klager og det er da også først ved rykkerhenvendelse til KE, at klager i mail af 10. juni 2022 oplyser:

'Da vi stadig ikke har hørt fra jer, så er vores tålmodighed brugt op og jeg har derfor i dag informeret min advokat ... hos ... i ... om at gå ind i sagen.

I vil derfor snarest muligt blive kontaktet af ham og for at undgå en langvarig ankesag håber vi at der kan findes en snarlig afgørelse til alles tilfredsstillelse.'

Vi har således ikke tidligere har kontakt med klagers advokat. Det er i øvrigt vores opfattelse, at sagen ikke har en karakter eller omfang som berettiger til dækning af advokatbistand, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3 – uenigheden er af byggetekniske karakter og ikke juridisk.'

For så vidt angår advokatbistand under sagens behandling ved nævnet henviser vi til ankenævnets vedtægter § 23, stk. 3, som angiver, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistlösningensbehandling til den anden part."

Klagerens advokat har i brev af 23/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis har Gjensidige anført det grundlæggende synspunkt, at det af klagerne fremlagte bilag 2 er et notat udarbejdet af klagerne, hvorfor det alene skulle være udtryk for hvorledes klagerne oplever og vurderer forholdene i bygningen.

Det er for så vidt korrekt, at bilag 2 er udarbejdet af klagerne, men det er ikke korrekt, at det alene skulle være udtryk for hvorledes klagerne oplever og vurderer forholdene i bygningen. Notatet består i vidt omfang af fotografier, som alene viser de faktiske forhold på ejendommen. Det er derfor fuldstændig uden betydning for bevisværdien heraf, om fotografierne er optaget af Gjensidige, af klagerne eller en af parterne antaget rådgiver.

For så vidt angår samtlige forhold gør Gjensidige grundlæggende gældende, at klagerne ikke har bevist skader eller nærliggende risiko for skader, idet klagerne ikke har ladet en byggeteknisk

gennemgang udføre. Klagerne er ikke enige heri, men desuagtet har klagerne ladet en byggeteknisk rapport udføre.

Notat af 31. august 2022 fra [rådgivende ingeniørfirma 2] fremlægges inklusive notatbilag som klagesagens **bilag 8**.

Generelt om gulvkonstruktionen i ejendommen

Klagerne fastholder det grundlæggende synspunkt, at gulvopbygningen i hele huset er ukorrekt og i strid med den oprindelige projektering og den byggetilladelse, som ligger til grund for opførelsen af huset.

Dette er allerede anerkendt af Gjensidige, jf. høringsvar af 25. juli 2022, side 2, samt dokumenteret ved rapport af 1. marts 2022 fra [rådgivende ingeniørfirma 1] (bilag 3). Den samme vurdering fremgår af notat af 30. august 2022 fra [rådgivende ingeniørfirma 2] (bilag 8, side 2), hvor følgende fremgår:

...

Det fremgår således udtrykkeligt af konklusionen fra [rådgivende ingeniørfirma 2], at den anvendte gulvopbygning generelt er i strid med projektet (og dermed byggetilladelsen) samt i strid med gældende forskrifter pr. 1974. Derudover fremgår det af anbefalingen fra [rådgivende ingeniørfirma 2], at der undersøges for yderligere skjulte sætningsskader.

På baggrund af notatet fra [rådgivende ingeniørfirma 2] fastholdes det af klagerne, at der foreligger såvel konkrete skader i flere rum i huset som 'nærliggende risiko for skade' i det resterende hus. Det aktuelle skadesbillede samt notatet fra [rådgivende ingeniørfirma 2] (bilag 8) og rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma 1] (bilag 3) dokumenterer, at der foreligger sådan nærliggende risiko, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne er opfyldt.

Sætningsskader på gulv i værelse og i stue (punkt 1 og 2)

Det er ikke korrekt antaget af Gjensidige, at punkt 1 og 2 udgår. Gjensidige har ganske vist anerkendt at dække skaden på gulvet i værelse mod syd samt væg til stuen (jf. bilag C, side 5), men Gjensidige har ikke anerkendt at skulle dække skader på gulvet i pejsestuen.

Gjensidige har i høringsvar af 25. juli anført følgende vedrørende gulvet i stuen:

...

Klagerne fastholder, at også Gjensidige skal anerkende at dække omkostningen til udbedring af sætningsskader på gulvet i pejsestuen. Til dokumentation henvises til notat af 31. august 2022 (bilag 8).

Det fremgår heraf, at der er foretaget fladenivellement i stuen for at fastlægge sætningen af gulvet. Resultatet af disse målinger fremgår af notatbilag 2, måling 1 og udviser sætninger på op til 31 mm. I stuen.

Derudover fremgår følgende beskrivelse af bilag 8 side 1-2:

...

Videre fremgår følgende af notatet (bilag 8, side 2):

...

På den baggrund fastholdes det, at Gjensidige skal anerkende den aktualiserede skade på gulvet i stuen, samt at Gjensidige skal tilbyde dækning af skaderne i overensstemmelse med anbefalingen fra [rådgivende ingeniørfirma 2].

Sætningsskader i resten af huset (punkt 3-7)

Klagerne fastholder, at der tillige foreligger aktualiserede sætningsskader i resten af huset. Dette er dokumenteret ved det fladenivellement, som fremgår af bilag 8, notatbilag 2, måling 1 og måling 2.

Det fremgår heraf (måling 2), at der i fordelingsgang/værelser er konstateret sætninger på mellem 4 og 10mm i forhold til det angivne nulpunkt. Det bemærkes særligt, at der er meget kort afstand mellem nulpunktet og målepunktet, hvor der er målt 10 mm sætning.

Derudover fremgår det af måling 1, at der i vindfang/køkken er konstateret sætninger på mellem 4mm og 12 mm.

Endelig fremgår det af rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma 1] (bilag 3, side 2), at der i køkken/bryggers er konstateret sætninger på 3 mm.

Det bestrides, at det konstaterede er forventeligt og inden for gældende tolerancer. De konstaterede sætninger har også resulteret i egentlige sætningsskader, jf. fotografierne fremlagt som bilag 2. Klagerne fastholder således på den baggrund, at de i klagen anførte forhold har karakter af egentlige skader, der opfylder forsikringsbetingelsernes skadesbegreb.

Værditab

Gjensidige anfører i høringssvaret, side 6, at det ikke fremgår af bilag 6, på hvilket grundlag klagerens pengeinstitut er anmodet om og faktisk har foretaget en vurdering af boligen. Til nærmere dokumentation heraf fremlægges som **bilag 9** mail af 16. august 2022 fra [ejendomsmægler]. Det fremgår udtrykkeligt heraf, at værdiansættelsen alene skyldes det alvorlige forhold, at der forekommer betydelige sætningsskader på huset.

Det fastholdes derfor, at de konstaterede sætningsskader har stor betydning for ejendommens værdi.

Advokatomkostninger

Det fastholdes, at Gjensidige skal erstatte klagerens dokumenterede advokatomkostninger, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Det bemærkes, at advokatomkostningerne vedrører rådgivning i perioden 30. august 2021 til 24. juni 2022, hvilket fremgår direkte af fakturaen fremlagt som bilag 7.

I perioden har Gjensidige indledningsvis afvist dækning, jf. meddelelse af 12. oktober 2021 (bilag C, side 12), og efterfølgende anerkendt dækning i et vist omfang ved meddelelse af 25. marts 2022 (bilag C, side 5).

Det faktum, at klagerne i perioden var repræsenteret af advokat fremgår blandt andet af Gjensidiges egen meddelelse af 14. oktober 2021 (bilag C, side 11), hvor taksator ... anfører følgende: 'Hej [klageren]

Tak for behagelige telefonisk samtale om din besked.

Du oplyste din advokat er i tvivl om min besked den 12.10.2021 er en afvisning eller en forklaring. Jeg nævnte beskeden er begge dele.'

Det er således utvivlsomt dokumenteret, at klagerne i perioden har modtaget advokatbistand samt at denne har ført til en ændring af Gjensidiges første afgørelse af 12. oktober 2021."

Klagerens advokat har i kommentar af 29/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af klagerne har jeg netop uploadet et nyt bilag – sagens bilag 10. Der er tale om en faktura fra [rådgivende ingeniørfirma 2]. Fakturaen vedrører betaling for rapporten fremlagt som sagens bilag 8, og idet denne rapport viser et større skadesomfang end tidligere erkendt af Gjensidige, gøres det gældende, at Gjensidige er forpligtet til at dække udgiften."

Selskabet har i brev af 28/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ad notat fra klagers rådgiver (bilag 8)

Vi noterer os, at klagers rådgiver tilsyneladende ikke har modtaget eller på anden måde er gjort bekendt med notat fra [rådgivende ingeniørfirma 1], tilstandsrapporten eller tidligere vandskader på ejendommen.

Derudover kan vi konstatere, at klagers rådgivers indkig i gulvkonstruktionen sker i de to eksisterende huller i værelse mod syd (hvortil der allerede er meddelt dækning) samt bryggers.

Notatet er forelagt for Seniortaksator, som har vurderet notatet i ejerskifteforsikringens kontekst (bilag E). Vi henviser i det hele til Seniortaksators bemærkninger, særligt afsnit 'Indvendigt', hvor vi skal fremhæve, det udførte fladnivelement som hverken i pejsestuen eller fordelingsgangen påviser skævheder på gulvet, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. gældende praksis.

Vi må fastholde, at de almindelige sætningsrevner som er konstateret i ejendommen må henføres til almindelige bevægelsesrevner og ikke at ejendommen er opført på sætningsgivende jordlag. Vi skal i den forbindelse henvise til, at de generelle jordlag i området er moræneler, som er udtryk for bærende jordlag (bilag F, udklip fra DinGeo på adressen).

Derudover skal vi henvise til notat fra [rådgivende ingeniørfirma 1], hvor geotekniker på baggrund af håndboring (vingeprøve) konstaterer, at der ikke er sætningsgivende aflejringer (bilag 3, side 2). Vi noterer os yderligere, at geoteknikkerne ikke anbefaler yderligere geotekniske undersøgelser.

Sammenfattende må vi konstatere, at notatet fra klagers rådgiver (bilag 8) ikke fremkommer med nye oplysninger, som giver anledning til at ændre vores synspunkter anført i høringsvar 1.

I det følgende skal vi kort kommentere advokatens bemærkninger i høringsvaret.

Ad Generelt om gulvkonstruktionen i ejendommen

Vi henviser til vores høringsvar 1 om faktiske anvendte materialer og udførelse i ejerskifteforsikringens kontekst.

Ad Sætningsskader på gulv i værelse og i stue (punkt 1 og 2)

Vi henviser til vores bemærkninger i høringsvar 1 om pejsestuen (med brun klinkbelægning). Derudover henviser vi til vores bemærkninger ovenfor om fladnivelement samt i det hele bilag E.

Ad Sætningsskader i resten af huset (punkt 3 – 7)

Det udført fladnivelement (bilag 8) afdækker ikke skævsætninger på gulv som er udtryk for dækningsberettigende skader, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb, heller ikke i fordelingsgangen, som vurderes at være 1 m bred, jf. plantegning i bilag 8.

Ad værditab

Vi henviser til høringsvar 1, idet vi dog noterer os, at vurderingen (bilag 9) tager udgangspunkt i, at ejendommen synker, hvilket end ikke er konstateret eller faktisk fastslået.

Ad advokatomkostninger

Vi har fra anmeldelse af sagen i august 2021 og frem til indbringelse for Ankenævnet ikke modtaget nogen form for henvendelse eller reference til synspunkter/anbringende fra advokaten, jf. også bilag C.

Klager har alene i en telefonsamtale med taksator 1 sporadisk nævnt sin advokat (jf. advokatens henvisning til bilag C, side 11) samt nævnt i rykkerhenvendelse til KE, at klager vil anmode sin advokat om at indtræde i sagen.

Det forhold, at klager har valgt at have dialog med advokat 'på sidelinjen' eller på anden måde benytte advokatsparring ved anmeldelsen af forholdet og under sagens behandling berettiger ikke i sig selv til godtgørelse af advokatomkostninger. Vi fastholder, at sagen konkret har et omfang og en beskaffenhed, som klager selv kan varetage uden bistand fra advokat.

Vi skal hertil bemærke, at sagen initialt er behandlet og vurderet på baggrund af oplysninger fremlagt af klager og som synes fuldt dækkende (jf. bilag C, side 12-16). På baggrund af klagers egen udarbejdet dokumentation (bilag 2) blev sagen genoptaget og besigtiget med efterfølgende geoteknisk vurdering."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget notat af januar 2022 udarbejdet af klageren, ejendomsvurdering, faktura af 5/7 2022 på 25.000 kr. for advokatbistand i perioden fra 30/8 2021 til 24/6 2022 og faktura af 27/9 2022 på 11.069,88 kr. for teknisk bistand. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 29/8 2013 fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

- K1 Der er generelt stedvist fortandingsrevner i murværk, bl.a. mod nord i gang ud for midterværelse samt mod syd ved værelse og mod vest ved stue. Der er endvidere revnedannelser i læmur mod syd ved stue samt mod syd/vest og syd/øst. Der er mindre revner ved murende mod nord/øst ved forældrebadeværelse samt ved/mod garage. Der er enkelte porøse fuger samt enkelte revnet fuger i murværk ved loft i carport.

Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.

- K2 Der er stedvist revnedannelser i murværk, bl.a. ved læmur mod syd/øst ved forældrebadeværelse, samt i murværk mod syd ved værelser og mod vest i garage.

Note: Revnedannelse mod syd skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 4.2.

- K2 Der er enkelte løse mursten over små vinduer i værelse mod syd bag stue, og der mangler rist i udluftningshul i gavl i garage.

- K3 Der mangler tætning/lukning af hul i murværk i gavl mod øst ved forældrebadeværelse ved terræn.

Note: Forholdet giver risiko for, at fugt kan trænge ind og give følgeskader.

3. Vinduer og døre

3.1 Døre

- K1 Dørkarm i værelse bag pejsestue er afhøvlet i top, og der er kradsemærker i dør til køkken.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

- K2 Der er revnedannelser i sokkel, bl.a. mod syd ved terrasse samt ved gavl. Revnerne går videre op i facaden.

Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da kanterne er afrundede. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes mindre bevægelser.

- K2 Sokkelpuds er i områder med revnedannelser og mangelfuld vedhæftning ved glasparti i stue og ved dør til carport.

Note: Yderligere skadesudvikling må forventes.

- K1 Der er stedvist revner i sokkel, bl.a. mod terrasse, og der er stedvist afskalninger i puds, bl.a. ved terrassedør.

Note: Skaden er af mindre omfang.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

- 5.1 Gulvkonstruktion K1 Der er revner og afskalninger i betongulv i carport.

Note: Revnerne vurderes uden betydning for gulvets funktion.

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning

- K1 Klinker i bryggers er lagt oven på de gamle og er ikke ført ind under vaskebord.

6.2 Vægkonstruktion/-belægning

- K1 Væg i bryggers under vaskebord ses med mindre skader/udskramninger.

6.3 Fuger

- K1 Der er mindre revnedannelse i de hårde fuger i bruseniche i forældrebadeværelse mod øst og begyndende fugeslip ved gulv.

Note: Da den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.

...

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger

K0 Der er mindre lunke i undergulv i værelse ved pejsestue, og der er mindre ridser i trægulv i værelse ved forældrebadeværelse.

Note: Forholdet vurderes uden betydning for gulvets funktion.

K1 Gulvbelægning i gang ved værelser, i entre, i køkken/alrum samt i pejsestue har enkelte klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget, og der er enkelte revnet klinker mellem stue og køkken/alrum. Desuden har gulvbelægning i garage mangelfuld vedhæftning til underlaget.

Note: Der er kun konstateret enkelte klinker og områder med mangelfuld vedhæftning og forholdet er uden betydning for gulvets funktion. I garage er større område med mangelfuld vedhæftning.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

10. VVS-installationer

...

10.3 Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?

Hvis ja, hvor og af hvem?

Bryggers og stort badeværelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra tidligere vandskade. Af fugtrapport af 19/12 2013 fra skadeservice fremgår bl.a.:

"Omfang/Årsag

Der har været utæthed på varmt brugsvand i betongulv i badeværelset. Rør et såkaldt wicu rør, hvorved skaden har bredt sig i kappen omkring kobberrør. Der er betongulv med klinker i gang, entre, køkken og spisestue. I badeværelse og toilet er der skibsplankegulv, som er limet direkte på betongulv. Der er gulvvarme i betongulvene. Væggene er vandskurede teglvægge med plastmaling. Der er ophugget to områder for rep. af brud, hvorved dele af trægulv i badeværelset var fjernet.

Tiltag

Trægulv i toilet og badeværelse fjernes og fra betongulv afslibes der for limrester, så betongulvet kan tørre ved gulvvarmen. I køkken nedtages skabene som er placeret op af væg til toilet, også hjørneskab. Der udkradses fuger i de berørte vægge og for tørring af disse monteres der en infrarød strålevarme, som flyttes efter vores anvisning."

Af rapport af 1/3 2022 fra rådgivende ingeniørfirma 1 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Baggrund

Der er tale om et parcelhus i et plan fra 1973 med formur i syncopalsten og bagmur i molersten. Indvendige vægge er fuldmurede.

Forsikringstager oplyser, at gulvet i kontor mod syd tilstødende pejsestue sætter sig ca. 20 mm. Der er revner omkring dørhul mellem de to rum

I værelsesgang er der udvendige revner i ydervæg, i indervæg og i gang, hvor det ser ud som om at den indvendige væg i gangen revner mest udfor det midterste værelse. Dørhul til badeværelse for enden af gangen viser tegn på sætninger. I området har der været vandskader i 2011 og 2013, og gulvene i værelsesfløjen fremtræder renoverede med nye gulve i skibsplank og skiffer.

Ved vindfang/gæstetoilet synker gulvet også ca. 7-8 mm.

Gennemgang af ældre kort og flyfoto indikerer ikke blødbundshuller eller opfyldninger ved lokaliteten.

Besigtigelse

Lokaliteten er beset den 18. februar 2022.

Gulvet i værelse mod syd var delvist hugget op ved ankomst. Konstruktionen bestod af 5 cm beton på 10 cm beton, herunder få cm sammentrykket glasuld på plastfolie udlagt på sand, se figur 1.

...

Undersøgelser

Der blev udført en håndboring (HB1) til 1,1 m under gulv, hvor der blev konstateret fyldsand, brunt på intakt lidt finere fugtigt sand, gråbrunt fra 0,9 m under gulv. Der blev ikke konstateret sætningsgivende aflejringer.

Der blev endvidere udført en skråboring under væg til stue tæt på østfacade ved varmerør, se figur 2. Der kunne ikke konstateres et fundament under væggen på dette sted, som ellers vist på tegninger.

Der udføres et nivellement af underkant 4. skifte langs nordside af værelsesfløj.

...

Vurdering

Det er vores vurdering, at gulvet og væggen i værelset mod syd synker på grund af anvendelsen af ikke trykfast isolering. Iht. tegninger var isoleringen oprindelig 75 mm. Den er nu sammentrykket til 7-10 mm og kan formodentligt ikke sammentrykkes yderligere. Isoleringsevnen er også tabt. Fugten på plastfolien skyldes derfor kondens.

Samme årsag må tillægges sætningerne i gulvet omkring vindfang.

Det vurderes, at revner i ydervægge og tildels i indervæggen på værelsesfløj er konsekvenser af vandskaderne. Ved en vandskade opfugtes materialer så de udvider sig. Ved efterfølgende udtørring svinder de. Vandskaden kan også have medført en fastere lejring af sandfyld under den indvendige væg og gulvet. Men det kan også være en konsekvens af anvendelse af blød isolering, da

det er uklart i hvor stort omfang gulvet har været renoveret gennemgribende med evt. udskiftning af isolering.

Der ses dog ikke samme type sætninger med større forskydning mellem gulv og væg i værelsesfløjen som i værelset mod syd.

Der kan ikke måles sætninger i ydervæg.

Vi vurderer, at isoleringen ikke kan sammentrykkes yderligere eller i hvert fald ganske minimalt.

Anbefalinger

Anbefalinger vil være afhængige af dækningsomfanget. På nuværende grundlag ved vi ikke om skader på grund af anvendelse af ikke-trykfast isolering, mistet isoleringsevne og risiko for kondensdannelse er dækket."

Af mail af 25/3 2022 fra taksator til klageren fremgår bl.a.:

"På det foreliggende grundlag erstatter ejerskifteforsikringen for:

- 1 Ophugning og fjernelse af terrændæk og isolering i kontoret mod syd.
- 2 Udbedring af skillevæggen mellem kontoret og stuen, således revnedannelser er udbedret. Det vurderes i den forbindelse i hvilket omfang fjernelse af væggen er nødvendig.
- 3 Udførelse af nyt terrændæk med isolering ifølge nuværende isoleringskrav.
- 4 Gulvbelægning (laminatgulv som jeg erindrer det) på terrændækket som der var inden opbrydning.
- 5 Overfladebehandling som nuværende af skillevæggen på begge sider.
- 6 Slutrengøring

Når terrændækket i kontoret er fjernet, vurderes det om skillevæggens fundering er tilstrækkelig. Hvis det viser sig relevant forbedres skillevæggens fundament.

...

Vi så også på øvrige revner mv. udvendigt og indvendigt, samt talte om ejerskifteforsikringens skadebegreb, ved mødet hos jer den 15.3.2022.

Tilstandsrapporten er udarbejdet 29.8.2013.

Udvendige revner i murværket er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 2.1

Tilstandsrapporten beskriver også enkelte revnede klinker i gulvet mellem stuen og køkken/alrum. Disse revner vurderes ikke at have årsagssammenhæng med revnerne ved kontoret.

Da revnerne er beskrevet i tilstandsrapporten, erstattes udbedring af disse revner ikke af ejerskifteforsikringen.

De øvrige indvendige revner – ud over kontorets – som er i stor afstand fra kontoret, vurderes ikke at have årsagssammenhæng med revnerne ved kontoret.

Det er ikke usædvanligt der med tiden opstår svind og bevægelsesrevner som følge af sædvanlige bevægelser mellem konstruktionerne, ligesom det kan vise sig nødvendigt med tilpasning af dørrtrin mv.

Som vi også talte om, er det heller ikke usædvanligt der med tiden kan opstå revnedannelser i mørtelfugen mellem vægge og gulvfliser.

Det er heller usædvanligt der kan opstå mindre revner i andre mørtelfuger i flisegulvene, som følge af sædvanlige bevægelser der er i konstruktionerne gennem tiden, fx i forbindelse med temperaturændringer.

Derfor er de øvrige indvendige revner mv. vi så og talte om, på det foreliggende grundlag nu mere end 8 år efter ejerskifteforsikringens ikrafttræden den 22.11.2013 ikke et dækningsberettiget forhold jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Men viser der sig noget nyt i forbindelse med de øvrige revner mv. vi så udvendigt og indvendigt, er I naturligvis velkomne til at rette henvendelse til Gjensidige Forsikring i ejerskifteforsikringens løbetid."

Af notat af 31/8 2022 fra rådgivende ingeniørfirma 2 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Generelt:

[Rådgivende ingeniørfirma 2] har på foranledning af [klageren], husejer ..., undersøgt og udarbejdet nærværende redegørelse vedr. sætningsskade i stue og kontor, samt vurdering af gulvets planhed. Huset er parcelhus i et plan, opført i 1974.

Gulvopbygning:

Der er på de oprindelige tegninger beskrevet en gulvopbygning ved opholdsstue, spisestue, køkken, hall, vindfang, bestående af:

Klinker	Ukendt
Beton	80 mm
Pladebatts	50 mm

Der er ved besigtigelsen ophugget 2 huller i gulvet, 2 forskellige steder i huset, disse er markeret som henholdsvis 'hul i gulv 1 og 2' på bilag 2. Det kunne ved besigtigelsen af disse konstateres, at opbygningen af gulvet er udført som følgende

Klinker	Ukendt
Beton	Varierende i tykkelse fra 150-200 mm
Mineraluld	Varierende fra 70-100 mm
Plastfolie	Ukendt
Sand	Ukendt

Skader på vægge

I værelset mod syd er der registreret sætningsskader på væggen mellem stue og værelse, se bilag 1 billede 95-119. Der er flere skader på væggen, især omkring døren mod stuen og ved midten af væggen. Døren indtil stuen kunne ikke lukkes og var 20 mm ude af vatter.

Der er ligeledes registreret revner i væggen som adskiller værelserne og fordelergang. I væggen ved det midterste værelse, se bilag 1 billede 141-143, som går fra hjørne af døren og mod loftet. Der er også en revne i væggen, ved badet som ligger længst mod øst, se bilag 1 billede 145-146 revnen går fra hjørnet af døren og mod loftet.

Skader på facader

Der er konstateret flere skader på facaderne, de fleste er beskrevet i den tilstandsrapport som er udarbejdet i 2013. Bemærk at skaderne som er placeret på nordsiden, se bilag 2 ved billede 24-25 og skaderne på sydsiden placeret ved billede 39, er på linje. Der er ikke konstateret revner i bagvæggene de steder hvor facaderne har revner, disse er dermed ikke gennemgående i hele væggen tykkelse.

Skader på gulv

I stuen er der konvektorgrave langs glasfacaden ud mod terrassen, se bilag 1 billede 138-278, der er konstateret sætninger i gulvet ved flere af dem. Graven der vender op mod værelset, er ligeledes revnet indvendigt, se bilag 1 billede 138-278

Der er konstateret større sætningsskade i gulvet omkring konvektorgravene ved værelset end ved pejsen, som er placeret modsat værelset i stuen.

I fordelergang er der revner mellem væg og gulv, i enden mod øst. Bundstykke i dør ved stort bad er sunket og har sluppet karmen, se bilag 1 billede 147-190.

Der er lavet et fladenivellement i stuen for at fastlægge sætningen af gulvet. Se bilag 2 måling 1, der er taget udgangspunkt ved niveau mellem pejs og terrassedør, angivet som 0. Målingerne viser et fald mod værelset mod syd.

Der er ligeledes lavet målinger i fordelergang, se bilag 2 måling 2, som angiver et fald mod væggen som adskiller værelserne og fordelergang.

Der er i fordelergang og vindfang klinker med ujævn overflade, så en lille unøjagtighed må påregnes.

Konklusion.

Der er konstateret brug af alm mineraluld som gulvisolering, og ikke pladebatts som forskrevet på de oprindelige tegninger. Det er [rådgivende ingeniørfirma 2's] opfattelse at den anvendte isolering ikke er egnet til indbygning under betongulv.

Isoleringen formodes at være blevet sammenpresset på tidspunktet for udstøbningen af betongulvet, hvilket har givet anledningen til at betongulvet er blevet betydelig tykkere end hvad der er forskrevet på de oprindelige tegninger, samt hvad der var almindelig praksis i 1974.

Det kan ud fra besigtigelsen ikke endegyldigt konkluderes hvad årsagen er til skaderne. Sætningerne ved gulvene og de indvendige vægge kan skyldes brug af forkert isolering, men det kan ikke udelukkes at sætningerne skyldes andre forhold, som dårlig bundopbygning eller udefrakommende forhold som kan have påvirket bundforholdene.

Udbedring.

Det er [rådgivende ingeniørfirma 2's] anbefaling at gulvet i stue og værelset, som grænser op til stue, fjernes og der udføres komplet ny gulvkonstruktion/terrændæk.

Når gulvet er fjernet, bør fundamenter kigges efter for skjulte sætningsskader. Man bør være opmærksom på stabilisering af skorsten, hvis skorstensfundamentet blotlægges ved udgravning til

nyt gulv. Der bør også som min. fortages 2 vingeprøver, modsatrettet af hinanden, for at klarlægge bundforholdene i stue og værelse, så den nye konstruktion placeres på bæredygtigt underlag."

Af mail af 27/10 2022 fra seniortaksator fremgår bl.a.:

"Jeg skal hermed vende tilbage efter at have gennemgået sagen og notat rev. 07.09.2022 fra [rådgivende ingeniørfirma 2].

Skaden er tidligere drøftet og genbesigtiget d. 15.03.2022 sammen med vor taksator ...

Oplysninger:

Huset er opført i 1974 med facadeydermure af kalksandsten.

Indvendigt er huset belagt med rustikke brune klinker fra husets opførelse.

...

Vurdering:

Udvendig:

Jf. Tilstandsrapportens pkt. 2.1 er der angivet flere revner i murværket med hhv. K1 og K2ére. Ligeledes er der angivet jf. pkt. 4.2 flere revnedannelser i sokkel med flere K2ére.

Generelt kan siges, at de konstaterede revner i facademursten allerede er registeret og nævnt i Tilstandsrapporten i 2013.

Herudover er det byggeteknisk kendt, at Kalksandstens mursten er mere skrøbelige mht. temperaturudvidelser af deraf revner i murstenene.

Der er jo heller ikke jf. notatet fra [rådgivende ingeniørfirma 2] konstateret gennemgående revner i hele væggens tykkelse, men kun i selve murstenene.

Generelt vurderes der ikke at være fremkommet yderligere sætningsskader i facaderne udover hvad der allerede var nævnt i Tilstandsrapporten.

Indvendigt:

Jf. Tilstandsrapportens pkt. 7.2 med K1 er der nævnt revnede klinker og mangelfuld vedhæftning af gulvklinker.

Værelset mod syd: her er der afgivet dækningssagn til at udskifte terrændæk samt evt. understøbning af skillevæg ind mod stuen jf. taksator ... accept af 23.03.2022.

Og det er aftalt at såfremt der konstateres yderligere skade ifbm. fjernelse af terrændækket, kan det revurderes.

Stue klinkegulvet: Udover de i Tilstandsrapporten nævnte revner, er der ikke registreret nye revner i klinkegulvet. Dog er der konstateret mindre lunger og revner omkring konvektorgravene. Men det er forventelige revner da klinkegulv og konvektorgrav er med forskellig fundament. Almindelig svind/bevægelsesrevne mellem gulv og fundament.

Der er udført et fladenivellement af stuegulvet, men der ses kun mindre skævheder på det rustikke klinkegulv. Den største skævhed er fra 0 ved køkkenalrum til -31 mm ved skillevæg ind til værelse, det er med en afstand på ca. 6,5m, hvilket giver en skævhed, som er under 5mm pr. m.

Dette vurderes ikke at være en skade i ejerskifteforsikringsmæssig stand, da denne skævhed ikke har indflydelse på brugbarheden.

Skævheden vurderes også at være sket kort tid efter udførelsen, og der er ikke tegn på, at der sker en aktiv sætning/bevægelse af gulvet, selv om det er støbt på Glasuld Terrænbatts, som jo var almindelig byggeskik i 1970'erne.

Det er derfor ikke min vurdering, at der er sætningsgivende jordlag under terrændækket/klinkegulvet i stuen, men at terrænisoleringen godt kan have sat sig en smule i forbindelse med støbning af selve betonterrændækket i stue, inden der blev lagt klinker.

Der vurderes derfor ikke at være behov for yderligere geotekniske undersøgelser, idet der ikke er tegn på større bevægelser/sætninger på huset.

Huset og stuegulvet har jo også fungeret siden 1974, dvs., 48 år uden nedsat brugbarhed."

Af policen fremgår bl.a.:

"Sætninger (731)

Forsikringen dækker ikke årsagen til sætningsskader samt følgeskader heraf. Dette vedrører litra A."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1974 og overtaget af klageren i 2013. Den 20/8 2021 anmeldte han, at gulv i stue og værelse var sunket, at der var revner i væg mod værelse, og at dør ikke kunne lukkes. Den 6/1 2022 anmeldte han, at der var yderligere sætningsskader i ejendommen.

Selskabet rekvirerede rådgivende ingeniørfirma 1 til at besigtige ejendommen. Rådgivende ingeniørfirma 1 har vurderet, at gulvet og væggen i værelset mod syd sank på grund af anvendelsen af ikke-trykfast isolering. Selskabet anerkendte den 25/3 2022 dækning til udførelse af nyt terrændæk med isolering i værelse mod syd samt udbedring af skillevæggen mellem værelset og stuen.

Klageren har anført, at selskabet har nægtet at foretage undersøgelser af isoleringen andre steder i ejendommen, selvom det rimeligvis må antages, at der også er anvendt forkert isolering i resten af ejendommen. Han har på egen hånd foretaget en undersøgelse af isoleringen i bryggerset, hvor der er anvendt samme isolering, der ikke er trykfast.

Klageren kræver, at selskabet skal dække for sunket gulv, sætningsskader og for forkert isolering i ejendommen, som beskrevet i art og omfang i den af ham udarbejdede rapport af januar 2022 (bilag 2). Han har anført, at skaderne er foranlediget af anvendelsen af ikke-trykfast isolering, og at gulvopbygningen i hele ejendommen er ukorrekt og i strid med den oprindelige projektering og den byggetilladelse, som lå til grund for opførelsen af ejendommen. Han har anført, at der er tale om aktuelle skader, og at der er nærliggende risiko for skader. De konstate-

rede forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten og har i øvrigt ikke tilknytning til de i tilstandsrapporten nævnte forhold.

Selskabet har afvist yderligere dækning, da der ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort, at der er anvendt ikke-trykfast isolering i ejendommens øvrige gulve, og at denne isolering er kollapsedet, hvorefter isoleringsevnen er ophørt, eller at der er skævheder på gulve, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. For så vidt angår sætningsrevner er der tale om almindelige bevægelsesrevner, og ikke at ejendommen er opført på sætningsgivende jordlag. Ligeledes kan der være tale om følger efter vandskader i 2011 og 2013. Selskabet har endvidere henvist til anmærkninger i tilstandsrapporten.

Af rapport af 1/3 2022 fra rådgivende ingeniørfirma 1 fremgår det, at "gulvet og væggen i værelset mod syd synker på grund af anvendelsen af ikke trykfast isolering. Iht. tegninger var isoleringen oprindelig 75 mm. Den er nu sammentrykket til 7-10 mm og kan formodentligt ikke sammentrykkes yderligere. Isoleringsevnen er også tabt. Fugten på plastfolien skyldes derfor kondens. Samme årsag må tillægges sætningerne i gulvet omkring vindfang. Det vurderes, at revner i ydervægge og tildels i indervæggen på værelsesfløj er konsekvenser af vandskaderne. Ved en vandskade opfugtes materialer så de udvider sig. Ved efterfølgende udtørring svinder de. Vandskaden kan også have medført en fastere lejring af sandfyld under den indvendige væg og gulvet. Men det kan også være en konsekvens af anvendelse af blød isolering, da det er uklart i hvor stort omfang gulvet har været renoveret gennemgribende med evt. udskiftning af isolering. Der ses dog ikke samme type sætninger med større forskydning mellem gulv og væg i værelsesfløjen som i værelset mod syd. Der kan ikke måles sætninger i ydervæg. Vi vurderer, at isoleringen ikke kan sammentrykkes yderligere eller i hvert fald ganske minimalt".

Af notat af 31/8 2022 fra rådgivende ingeniørfirma 2 rekvireret af klageren fremgår det, at "der er konstateret brug af alm mineraluld som gulvisolering, og ikke pladebatts ... den anvendte isolering ikke er egnet til indbygning under betongulv. Isoleringen formodes at være blevet

sammenpresset på tidspunktet for udstøbningen af betongulvet, hvilket har givet anledningen til at betongulvet er blevet betydelig tykkere end hvad der er forskrevet på de oprindelige tegninger, samt hvad der var almindelig praksis i 1974. Det kan ud fra besigtigelsen ikke endegyldigt konkluderes hvad årsagen er til skaderne. Sætningerne ved gulvene og de indvendige vægge kan skyldes brug af forkert isolering, men det kan ikke udelukkes at sætningerne skyldes andre forhold, som dårlig bundopbygning eller udefrakommende forhold som kan have påvirket bundforholdene".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for syn og skøn, og hvor den udmeldte syn- og skønsmand vil kunne afgive supplerende mundtlig forklaring. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold, og at der muligvis er konkurrerende skadeårsager.

Nævnet har også lagt vægt på, at det er konstateret, at der er anvendt ikke-trykfast isolering i værelse mod syd og i bryggers, og at det fremgår af rapport af 1/3 2022, at "samme årsag må tillægges sætningerne i gulvet omkring vindfang". Det fremgår videre, at revner i ydervægge og til dels i indervæggen på værelsesfløj også kan være en konsekvens af anvendelse af blød isolering, da det er uklart, i hvor stort omfang gulvet har været renoveret gennemgribende med eventuel udskiftning af isolering.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabets seniortaksator og klagerens rådgivende ingeniørfirma 2 har været uenige om, dels hvad der skal udbedres, dels om det er nødvendigt med yderligere geotekniske undersøgelser.

Ankenævnet *for* Forsikring

25.

98444

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen