

Ankenævnet for Forsikring

Den 1. februar 2023 blev i sag nr. 98456:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 9/7 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Etagedækket i villaen er udført i strid med dagældende byggeskik. Gulvene på 1. sal er skæve, gynger, og der er risiko for, at bjælkerne i etagedækket giver efter. Der er derfor nedsat anvendelighed af villaens 1. sal.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at selskabet skal anerkende, at skaden i etagedækket er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klageren har i mail af 9/7 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Hermed anmoder jeg Ankenævnet for Forsikring om at træffe afgørelse om (principalt) at skaderne på vores hus er omfattet af ejerskifteforsikringen, eller (subsidiært) at selskabet skal indhente en sagkyndig erklæring til belysning af, om der foreligger en dækningsberettiget skade.

De skader, som efter vores opfattelse er omfattet af ejerskifteforsikringen, er:

1. Revner i murværk
2. Gyngende etageadskillelse

Det er vores opfattelse, at skaderne nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre ejendomme uden skader.

Vi erhvervede villaen på ... den 1. oktober 2019. I forbindelse med erhvervelsen tegnede vi ejerskifteforsikring. Forsikringspolice vedlægges som bilag 1.

Huset var tomt ved indflytningen, jf. den som bilag 2 vedlagte salgsopstilling. I forbindelse med fremvisningen konstaterede vi, at gulvet på 1. sal var skævt, hvilket også fremgår af tilstandsrapporten. Herudover konstaterede vi, at der i villaens facade var en række mindre revner i murværket, hvilket også var nævnt i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten vedlægges som bilag 3.

Det fremgår således af tilstandsrapporten (punkt B.7), at gulvene på 1. sal er skæve, og at dette skyldes en sætning i gulvkonstruktionen eller en sætning i selve huset. Det fremgår, at sætningen er tilendebragt. Sætningen har fået karakteren 'K2'.

Herudover fremgår det af punkt A.1-4, at der visse steder i facaden er revner i murværket, og at dette ikke vurderes af have konstruktiv betydning.

Efter at have overtaget huset konstaterede vi, at gulvet på 1. sal 'gynge' når man går på det. Dette indebærer, at møblerne i det østvendte og det vestvendte værelse skal klodses op, og at møblerne bevæger sig/ryster når man går på gulvet (med det resultat, at eksempelvis et vandglas stående på et bord vælter).

Hertil kommer, at der – efter vi har overtaget huset – er opstået revner flere steder indvendigt i huset på 1. sal og i stueetagen i de områder, hvor gulvet er skævt og gængende.

Vi har også ved 2 lejligheder konstateret, at hele 1. salen rystede.

Vi har som følge af ovenstående fået en bygningsingeniør til at foretage en vurdering af etageadskillelsen. Notat af 22. december 2021 vedlægges som bilag 4. Bygningsingeniøren har konkluderet følgende:

'Dækbjælkerne (i etageadskillelsen, min bemærkning) er underdimensioneret i forhold til de eksisterende forhold. Murstensvægge på 1. sal er ikke understøttet korrekt. Murstensvægge på 1. sal skal være understøttet af en tilsvarende væg i stuen, eller understøttet af en bærende bjælke. Det er og har altid været normal praksis, men er ikke tilfældet her, og i strid i øvrigt med bygningsreglementet og oplysningerne i byggesagsarkivet.

Der er stor nedbøjning i bjælkelaget, og stor risiko for brud i bjælkelaget, hvilket i værste fald kan resultere i nedfald af dæk og vægge. Under de eksisterende forhold er der begrænset anvendelsesmulighed af 1. sal, og dækket skal derfor aflastes. For at aflaste dækbjælkerne skal de eksisterende ½ stensvægge på 1. sal rives ned og erstattes af nye lette vægge. Bjælkelaget skal rettes op og forstærkes således at der etableres normal styrke.'

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at gulvet er så skævt, at der ikke kan stilles møbler i det østvendte og det vestvendte værelse uden at møblerne skal klodses op.

Det fremgår heller ikke, at gulvene gynger (og er deformerede) således at møblerne ryster og genstande placeret på møblerne vælter, når man går forbi. Det er i den forbindelse vores opfattelse, at bevægelserne i etagedækket er årsagen til revnerne i det udvendige og indvendige murværk.

Rummene er i realiteten ikke anvendelige til beboelse, og kan kun vanskeligt indrettes. Det bemærkes i den forbindelse, at huset ikke var møbleret, da vi fik det fremvist af ejendomsmægleren, og at vi derfor ikke kunne vurdere, hvor skæve og gyngende gulvene egentlig var.

Det fremgår heller ikke af tilstandsrapporten, at dækbjælkerne i etageadskillelsen er underdimensionerede, og at murstensvæggene på 1. sal ikke er understøttet korrekt. Herudover fremgår det ikke, at der er stor risiko for brud i bjælkelaget, ligesom det ikke fremgår, at der på baggrund af disse forhold ikke blot er begrænset anvendelsesmulighed af husets 1. sal, men at der også er risiko for brud med omfattende skade til følge.

Det er derfor vores opfattelse, at forholdet er beskrevet klart forkert i tilstandsrapporten, idet forholdet kun har fået karakteren 'K2' og ikke karakteren 'K3'.

Det er endvidere vores opfattelse, at skaderne på ejendommen – der skyldes en mangelfuld og ulovlig udførelse – var til stede på overtagelsestidspunktet, og at skaderne nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre ejendomme uden skader, ligesom det er vores opfattelse, at der som følge af ovenstående er stor risiko for følgeskader medmindre forholdet udbedres.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at skaderne er omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. også Ankenævnets kendelse af 6. december 2004 i sag 62.517.

Afslutningsvist kan det oplyses, at skaden er anmeldt til forsikringsselskabet den 7. marts 2021 og den 27. januar 2022, jf. bilag 5-6, og at selskabet ved e-mails af 25. maj 2021 (bilag 7) og 18. februar 2022 (bilag 8-9) afviste at skaderne var dækningsberettigede."

Selskabet har i brev af 9/8 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores risikobærer Domus Forsikring A/S. Vi svarer på klagen efter aftale med Domus Forsikring A/S, da vi administrerer deres bestand af ejerskifteforsikringer.

På vegne af Frida Forsikring A/S skal vi hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1921 med overtagelsesdato den 23. september 2019. I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Policen og vilkårene for forsikringen er fremlagt af klager som bilag 1.

Tilstandsrapporten blev udarbejdet den 3. september 2019 og er fremlagt af klager som bilag 3.

Den 7. marts 2021 anmeldte klager bl.a. følgende:

Gulvet på 1. sal er skævt og det gynger når man går på det. Dette indebærer, at møblerne i det østvendte og det vestvendte værelse skal klodses op og at møblerne bevæger sig/ryster når man går på gulvet (med det resultat, at eksempelvis vandglas vælter (klagers bilag 5).

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede efterfølgende ejendommen og taksators oplysninger om besigtigelsen fremlægges som bilag A og fotos som bilag B.

Efterfølgende vendte vi tilbage den 3. maj 2021 og afviste det anmeldte forhold, da gulvene ikke afveg nævneværdigt for hvad klager måtte forvente på baggrund af alderen på gulvene på næsten 100 år og forholdet i øvrigt var nævnt i tilstandsrapporten (bilag C).

Den 27. januar 2021 [2022] fremsendte klager en genanmeldelse til forsikringen (klagers bilag 6), hvor klager vedlagde et notat fra hans rådgiver (klagers bilag 4), hvorefter vi den 18. februar 2022 fastholdt afgørelsen (klagers bilag 9).

Fridas opfattelse af sagen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen den 14. april 2021 konstateret, at samtlige gulve på 1. sal er meget skæve.

Taksatoren oplyser i den forbindelse, at der er 85 cm mellem bjælkerne og det ser ud til at gulvene har været slebet 1-2 gange og dette kan være medvirkende til gulvet er skævt/gynger.

Oplysningerne i tilstandsrapporten

Det skal bemærkes, at det fremgår af vilkårenes pkt. 5B, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten i punktet 7.1 vedr. gulvkonstruktioner med karakteren K1 beskrevet følgende:

Gulvene knirker lidt flere steder.

Karakteren K1 beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Hertil har den bygningssagkyndige med karakteren K2 beskrevet følgende:

På 1. sal er der sket en sætning der har ført til at gulvene er meget skæve og at dørhullet til det store værelse er skævt. Note: Det har ikke kunne fastslås om sætningen skyldes en sætning af gulvkonstruktionen eller om den skyldes en sætning i selve huset. Det vurderes dog at sætningen er tilendebragt.

Karakteren K2 beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Set i forhold til, at der i forbindelse med besigtigelsen 1 ½ efter overtagelsen alene er konstateret, at gulvene er skæve, hvilket direkte er noteret i tilstandsrapporten, fastholder vi, at det anmeldte forhold heller ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårene pkt. 5B.

Skadebegrebet

Det fremgår af vilkårenes pkt. 4A, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Dertil fremgår det af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygnings-skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Der er tale om et gulv, som er lagt i forbindelse med husets opførelse i 1921. At gulvet er skævt, er ikke usædvanligt for tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og konstruktion på ca. 100 år.

Klagers rådgiver anfører i sit notat fra december 2021 bl.a., at dækbjælkerne er underdimensioneret og murstensvægge på 1. sal ikke er understøttet korrekt.

Taksatoren oplyser i den forbindelse, at der er tale om den oprindelige etageadskillelse fra 1921. Hertil er der fjernet en væg i 1950 i stueetagen. Der er ikke siden ændringen i 1950 sket nogen former for skader og taksatoren vurderer for ikke, at der er tale om nærliggende risiko for, at der fremadrettet vil ske en skade.

Dertil vurderer taksatoren, at medvirkende årsag til, at gulvene er eftergivne udover alderen på konstruktionen er, at der er tale om 85 cm mellem bjælkerne og gulvene har være slebet 1-2 gange, hvilket ikke er usædvanligt for et gulv med en alder på ca. 100 år.

Sammenholdt med, at klager først anmelder forholdet ca. 1 ½ år efter overtagelsen og der i øvrigt ikke er konstateret nogen former for skader bortset fra hvad klager i forbindelse med købet af ejendommen har fået oplyst om i tilstandsrapporten, fastholder vi derfor, at forholdet ikke på overtagelsestidspunktet har udgjort en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af kendelsen 49.155 som bilag D. I kendelsen udtalte ankenævnet, at den omstændighed, at gulvene gyngede, ikke var usædvanligt i forhold til tilsvarende ejendomme opført i 1940'erne.

I sagen 92.363 (bilag E) havde klager anmeldt et eftergivende gulv, hvor der var tale om revnedannelser imellem gulvbrædderne. Ankenævnet udtalte bl.a., at den såvel de gyngende gulvarea-

ler som revnedannelserne imellem gulvbrædderne efter nævnets opfattelse ikke havde et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed måtte anses for nævneværdigt nedsat. Det er vores opfattelse, at kendelserne er sammenlignelige med problemstillingen i denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da forholdet ikke udgør en skade i ejerskipteforsikringens forstand samt er anmærket i tilstandsrapporten.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i mail af 11/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Frida Forsikrings indlæg af 9. august 2022 giver mig ikke anledning til at ændre mit synspunkt om, at skaderne var til stede på overtagelsestidspunktet, og at skaderne nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre ejendomme uden skader, samt at der er risiko for følgeskade.

Ad knirkende eller gængende gulve

Frida Forsikring anfører, at det af tilstandsrapporten fremgår, at:

'Gulvene knirker lidt flere steder'

Forsikringsselskabet anfører i tilknytning hertil, at de knirkende gulve i tilstandsrapporten har fået karakteren 'K1', og at der ikke er tale om forhold som har indflydelse på bygningsdelen eller bygningens funktion.

Det kan heroverfor bemærkes, at gulvene ikke blot knirker, men at de også gænger så voldsomt, at møblerne rokker når man går på gulvet. Dette er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Frida Forsikring ses ikke at have forholdt sig til dette forhold.

Det fastholdes derfor, at de gængende gulve nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt, og at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Ad etageadskillelsen

Frida Forsikring anfører dels, at sætningen i etageadskillelsen har fået karakteren 'K2' i tilstandsrapporten, dels at der ikke siden fjernelsen af den bærende væg i 1950 er sket skader, og at der derfor ikke er nærliggende risiko for, at der fremadrettet vil ske en skade.

Dette bestrides.

Frida Forsikrings antagelse er baseret på selskabets taksator, som har foretaget en hurtig gennemgang af huset, uden at der i den forbindelse er foretaget specifikke undersøgelser af bjælkelaget i etageadskillelsen.

Det fremgår således af den som bilag 4 fremlagte sagkyndige erklæring, at bygningsingeniøren har konkluderet – på baggrund af destruktive indgreb i etageadskillelsen – at bjælkelaget er underdimensioneret, og at væggene på 1. sal er udført i mursten og ikke er understøttet af vægge i stue-

etagen. Murstensvæggene på 1. sal hviler dermed alene på bjælkelaget, og har ikke en bærende mur under sig.

Bygningsingeniøren har endvidere konkluderet, at der er begrænset anvendelighed af 1. sal, idet etageadskillelsen ikke er stærk nok (til at bære tunge møbler, min bemærkning).

Endelig har bygningsingeniøren konkluderet, at der er risiko for brud i bjælkelaget, hvilket kan resultere i nedfald af dæk og vægge.

Det er min opfattelse, at indholdet og konklusionen af den som bilag 4 fremlagte sagkyndige erklæring skal lægges til grund, og at Frida Forsikrings taksators vurdering – der er udarbejdet på baggrund af en kort visuel gennemgang af ejendommen – skal tilsidesættes.

Det kan i forhold til Frida Forsikrings synspunkt om, at den bærende væg er fjernet i 1950, og at der ikke er indtrådt skade siden da, bemærkes, at vi først har overtaget ejendommen den 1. oktober 2019, og at vi ikke har noget indblik i, hvorvidt tidligere ejere har taget højde for bjælkelagets manglende styrke ved ikke at placere tunge møbler på 1. sal. På nuværende tidspunkt er der placeret et tungt møbel på cirka 80 kg. i midten af 1. salen, og det er min opfattelse, at de rystelser i huset, som vi har oplevet, kan være begrundet heri. Jeg kan herudover henvise til de som bilag * fremlagte fotografier hvoraf det fremgår, at der er opstået revner i murværket præcist de steder, hvor den i 1950 fjernede bærende mur har været placeret. Revnerne er opstået i løbet af 2021 og 2022.

Det kan endvidere bemærkes, at bjælkelaget – der har været under belastning siden 1950 – som følge af træets alder, ændring af temperatur eller lignende, kan nå til et punkt, hvor det ikke længere kan bære vægten af 1. salen.

I forhold til Frida Forsikrings synspunkt om, at skaden i etageadskillelsen er nævnt i tilstandsrapporten bemærkes, at de forhold, der er nævnt i det som bilag 4 fremlagte notat ikke er nævnt i tilstandsrapporten, idet det tværtimod af tilstandsrapporten fremgår, at den bygningssagkyndige har vurderet, at:

'[...] at sætningen er tilendebragt.'

Det fremgår således af tilstandsrapporten, at den byggesagkyndige ikke forventede en yderligere udvikling af sætningen.

Det fastholdes derfor, at der er tale om en skade omfattet af ejerskifteforsikringen, idet etageadskillelsens manglende styrke nedsætter 1. salens værdi og brugbarhed nævneværdigt, ligesom der er risiko for, at bjælkelaget i etageadskillelsen giver efter, hvilket kan resultere i omfattende skader på hele ejendommen."

Selskabet har i brev af 29/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"I forhold til klagers kommentarer til oplysningerne i tilstandsrapporten skal vi igen bemærke, at klager på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang

eller betydning i betragtning og det anmeldte forhold derfor ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5B.

Med hensyn til klagers bemærkninger vedr., at og den omstændighed, at et gulv gynger i en ejendom opført i 1921, skal vi igen henviser til, at vi ikke finder, at gyngende gulve udgør en skade i ejerskifteforsikrings forstand jf. vilkårenes pkt. 4B.

Hertil finder vi ikke, at den omstændighed, at der er fjernet en væg i 1950 samt klagers rådgivers kommentarer vedr. bjælkelaget er underdimensioneret udgør nærliggende risiko for skade, som klager, ellers gør gældende, da der ikke i over 80 år er sket en skade, som følge af det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 4B.

Endelig er de fremsendte billeder af revner af klager sammen med høringsindlægget forevist taksatoren.

Taksatoren oplyser, at der er tale om helt almindelige svindrevner, som er sædvanlige for ejendomme med en alder på 100 år og samlet fastholder vi vores tidligere afgørelse.

Vi har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Til dette har klageren fremsendt mail af 2/10 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Frida Forsikrings indlæg af 29. september 2022 giver anledning til følgende supplerende og præciserende bemærkninger:

Det kan præciserende bemærkes, at der enten er tale om en skjult skade eller en skade, der er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Skaden er derfor omfattet af ejerskifteforsikringen.

Som bilag 11 fremlægges plantegning af ejendommen ...

Det kan til Ankenævnets orientering oplyses, at det etagedæk, der er omdrejningspunktet for denne sag, findes over stue og spisestue. Den bærende væg, der er blevet fjernet af en tidligere ejer, er markeret med '2'. De revner i murværket, der fremgår af de som bilag 10 fremlagte fotografier, er markeret med '3'. Det er vores opfattelse, at revnerne i murværket har en sammenhæng med de deformerede bjælker i etagedækket.

Det fremgår endvidere af plantegningen, at den midterste bærende væg (der er placeret i husets længderetning og er markeret med '1') ikke er placeret i midten af ejendommen, men er derimod placeret således at etagedækket i hele stuen og spisestuen ikke er understøttet af en bærende væg. To tredjedele af murstensvæggene på husets 1. sal er dermed ikke understøttet af en bærende væg.

Væggene på 1. salen er – i strid med byggetilladelsen – udført i mursten. Dette – sammenholdt med de underdimensionerede bjælker i etagedækket og fjernelsen af den bærende væg mellem stuen og spisestuen – indebærer, at etagedækket er 'sunket' og blevet deformet på 1. salen over stue og spisestuen. Det fremgår af det som bilag 4 fremlagte ingeniørnotat, at etagedækket

ikke har den fornødne bæreevne, og at 1. salen i ejendommen ikke blot har begrænset anvendelighed, men at der også er risiko for brud i bjælkelaget med sammenstyrtning til følge.

Det er på denne baggrund min opfattelse, at den manglende bæreevne af etageadskillelsen nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre huse af samme alder og almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den manglende bæreevne, samt det forhold at væggene på 1. salen i strid med byggetilladelsen er udført i mursten, er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og vi har dermed ikke på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger haft mulighed for at tage forholdets reelle omfang og betydning i betragtning. Det bemærkes i den forbindelse, at vi selvfølgelig var klar over, at gulvene på 1. salen var lidt skæve, men vi havde ikke mulighed for at vide, at hele etagedækket og væggene på 1. salen skulle udskiftes.

Det er derfor min opfattelse, at skaden er dækket af vores ejerskifteforsikring. Det forhold, at etagedækket (endnu) ikke er styrtet sammen ændrer ikke herpå. Det bemærkes i den forbindelse, at dette eksempelvis kan være begrundet i, at tidligere ejere har undladt at placere tunge møbler på 1. salen. Det bemærkes endvidere, at det er sandsynligt, at bjælkelaget på et tidspunkt når sit naturlige bristepunkt og dermed styrter sammen.

Jeg kan til støtte for ovenstående henvise til Ankenævnets kendelse af 2. september 2015 i sag 87634. Kendelsen drejede sig om en etagedæk, der var underdimensioneret og derfor havde manglende bæreevne.

Det fremgår blandt andet af kendelsen, at:

'Nævnet udtaler: Det fremgår af ingeniørnotater af 12/11 2013, 27/2 2014 og 17/6 2014, at der er markante deformationer i etagedækket over stueetage. Etagedæksbjælkerne har for lille dimension til at kunne bære egen- og nyttevægt. Ingeniørerne vurderer, at bæreevnen er så voldsomt og markant overskredet, at det ikke er tilrådeligt at anvende 1. salen til beboelse. Ingeniørerne vurderer videre, at der i forbindelse med tidligere ejers ombygning af ejendommen er udført uhensigtsmæssige indgreb i de bærende konstruktioner, og at de foretagne ændringer ikke kan anses for sket i overensstemmelse med gældende lovgivning på ombygningstidspunktet. Nævnet finder, at forholdet vedrørende manglende bæreevne af etageadskillelsen nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet opfylder derfor forsikringens skadebegreb.'

I tilstandsrapportens punkt 7.1 er med karakteren K1 anført, at trægulve i stue og på 1. sal er fjedrende flere steder og knirker. Nævnet finder, at tilstandsrapportens beskrivelse er klart ufyldstgørende omkring det kritiske forhold, at etageadskillelsens bæreevne er markant utilstrækkelig. Nævnet finder, at klagerne ikke på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. Nævnet finder derfor, at selskabet ikke er berettiget til at afvise at dække skaden med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger.

[...]

Nævnet finder herefter, at selskabet skal anerkende, at den anmeldte skade vedrørende manglende bæreevne af etageadskillelsen er dækningsberettigende.'

Ankenævnets praksis understøtter dermed, at en manglende bæreevne er omfattet af ejerskifteforsikringen, og at forsikringsselskabet enten skal anerkende, at det forholder sig sådan, eller anerkende, at forholdet skal undersøges gennem syn- og skøn."

Hertil har selskabet i brev af 24/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal igen henvise til, at det alene fremgår af klagers rådgivers notat (klagers bilag 4), at årsagen til de i tilstandsrapportens nævnte skævheder og sætninger mv. alene skyldes en ombygning fra 1950.

I tilstandsrapporten er der nævnt følgende:

På 1. sal er der sket en sætning der har ført til at gulvene er meget skæve og at dørhullet til det store værelse er skævt. Note: Det har ikke kunne fastslås om sætningen skyldes en sætning af gulvkonstruktionen eller om den skyldes en sætning i selve huset. Det vurderes dog at sætningen er tilendebragt.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 3. september 2019 og der er nu over 3 år efter udarbejdelse af tilstandsrapporten og over 70 år efter fjernelsen af væggen mv., som klagers rådgiver i sit notat (klagers bilag 4) har noteret som værende hovedårsagen til skævhederne på 1-salen, ikke fremsendt dokumentation på, at sætningen nævnt i tilstandsrapporten ikke er tilendebragt.

Når der over 70 år efter ombygningen af ejendommen ikke sket andre skader, end nævnt i tilstandsrapporten og der nu 3 år efter udarbejdelse af rapporten ikke er sket en udvikling i skaderne nævnt i rapporten, finder vi fortsat ikke, at der er nærliggende risiko for skade, som følge af det anmeldte forhold og vi fastholder derfor vores tidligere afgørelsen.

Vi har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Heroverfor har klageren i mail af 23/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Frida Forsikrings indlæg af 24. oktober 2022 giver anledning til følgende bemærkninger:

Det er med den fremlagte erklæring udarbejdet af bygningsingeniøren (bilag 4) sandsynliggjort, at der kan ske udvikling i skaderne, idet det ikke kan afvises, at bjælkelaget i etageadskillelsen på et tidspunkt når sit naturlige bristepunkt. Det bemærkes i den forbindelse, at vi ved 2 lejligheder har konstateret store rystelser i huset, idet det i den forbindelse særligt kan bemærkes, at der kan være flere rystelser end de nævnte eksempelvis mens vi er på arbejde. Det kan herudover bemærkes, at der løbende opstår revner i murværket i de områder, hvor den bærende væg har været placeret.

Hertil kommer, at der er nedsat anvendelighed af 1. salen, idet bjælkelaget ikke har normal styrke dels som følge af, at bjælkelaget er underdimensioneret, dels som følge af, at murstensvæggene

på 1. sal ikke er understøttet korrekt. Det kan derfor lægges til grund – jf. bilag 4 – at der er stor risiko for brud i bjælkelaget som kan resultere i nedfald af dæk og vægge. Som følge heraf er det min opfattelse, at forholdet er omfattet af forsikringen.

Sagen kan efter min opfattelse afgøres på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 3/9 2019 fremgår bl.a.:

"

B. Sekundære bygningsdele		
7 Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulvene knirker lidt flere steder.
	K2	På 1. sal er der sket en sætning der har ført til at gulvene er meget skæve og at dørhullet til det store værelse er skævt. Note: Det har ikke kunne fastslås om sætningen skyldes en sætning af gulvkonstruktionen eller om den skyldes en sætning i selve huset. Det vurderes dog at sætningen er tilendebragt.

"

Af skadesanmeldelse af 7/3 2021 fremgår bl.a.:

"Gulvet på 1. sal er skævt og det gynger når man går på det. Dette indebærer, at møblerne i det østvendte og det vestvendte værelse skal klodses op og at møblerne bevæger sig/ryster når man går på gulvet (med det resultat, at eksempelvis vandglas vælter).

Hertil kommer, at der – efter vi har overtaget huset – er opstået revner flere steder indvendigt i huset på 1. sal og i stueetagen i de områder, hvor gulvet er skævt og gyngende.

Det fremgår af tilstandsrapporten (punkt B.7), at gulvene på 1. sal er skæve, og at dette skyldes en sætning i gulvkonstruktionen eller en sætning i selve huset. Det fremgår, at sætningen er tilendebragt. Sætningen har fået karakteren 'K2'.

Vi har haft en håndværker til at kigge på gulvet, og han har udarbejdet vedhæftede erklæring hvoraf det fremgår, at sætningen i gulvet formentlig er opstået ved, at der er fjernet en bærende væg i stueetagen, ligesom det fremgår, at der muligvis har været en vandskade på 1. sal, der kan have forværret skaden.

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at gulvet er så skævt, at der ikke kan stilles møbler i det østvendte og det vestvendte værelse uden at møblerne skal klodses op. Det fremgår heller ikke, at gulvene gynger så meget, at møblerne ryster og genstande placeret på møblerne vælter når man går forbi. Rummene er i realiteten ikke anvendelige til beboelse, og kan kun vanskeligt indrettes. Det bemærkes i den forbindelse, at huset ikke var møbleret, da vi fik det fremvist af ejendomsmægleren, og at vi derfor ikke kunne vurdere, hvor skæve og gyngende gulvene egentlig var.

Vi er herudover nervøse for, at gulvene/etageadskillelsen skal give efter hvis der eksempelvis placeres tunge møbler på 1. salen. Det bemærkes, at såfremt gulvet giver efter vil dette få vidtrækkende konsekvenser for resten af huset, idet murene formentlig i så fald vil blive trykket ud og huset kollapse. Det er derfor min opfattelse, at forholdet er beskrevet klart forkert i tilstandsrapporten, idet forholdet kun har fået karakteren 'K2' og ikke karakteren 'K3'.

Vi troede oprindeligt ikke, at forholdet var omfattet af ejerskifteforsikringen (da det skæve gulv er nævnt i tilstandsrapporten), hvilket er årsagen til, at der først sker anmeldelse nu."

Af udtalelse fra rådgivende ingeniør indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Vurdering af sætning i dæk over stue.

Generelt

Bygningen er fra 1921, og bygget på traditionel vis i murværk. Taget er med tegl og hanebåndspær.

Etagedækket er med lerindskud, og ved badeværelse er dækket støbt i beton. Skillevæg i stue og på 1. sal er udført i tegl som ½ stensvægge.

Tidligere ombygning udført i 1950

Af byggesagsarkivet fremgår det, at skillevægge i stuen blev fjernet, og at etagedækket forstærkes, med udvekslinger. Hvilket normalt også er nødvendigt, da murede skillevægge i flere etage er selvbærende. Dvs. at væggen i stuen bærer væggen på 1.sal. Af tegningerne i byggesagsarkivet fremgår det, at pågældende vægge på 1.sal er udført i brædder med puds. Ejer oplyser: At de efter indflytning ved to lejligheder har oplevet, at huset rystede uden grund, ligesom de ved flere lejligheder har hørt høje knagende/knækkende lyde, angiveligt fra etagedækket.

Registrering og undersøgelser

Dør i mellemgang på 1. sal hælder ca.3cm. Gulvet i det midterste værelse på 1. sal hælder ca.5cm i forhold til facade og langsgående bærende midtervæg. Det kan konstateres, at vægge på 1.sal over stuen er udført som ½ stensvægge, hvilket er i uoverensstemmelse med tegningerne i byggesagsarkivet. Ved den ene skillevæg (den ved skorsten) er der af ejer åbnet op to steder i loftet over stue, samt savet hul i gulvet på 1. sal. Ved inspektion visuelt og med kamera er der ikke fundet skader på dækbjælker. Gulvbrædderne havde dog kontakt til dækbjælkerne, og det kan derfor konkluderes at dækbjælkerne burer. Der blev ikke fundet forstærkninger eller udvekslinger i dækket, som angivet i materialet fra byggesagsarkivet. ½ stensvæggen på 1. sal står på bjælkelaget, det er dog fortsat uklart om dette også er gældende for den anden skillevæg på 1. sal.

Det eksisterende bjælkelag er, jf. tegning fra 1921, udført i 6x7' dækbjælker med en centerafstand på ca.1m. Bjælkehøjden er ved facaden dog målt til 16cm, hvilket er ca. 20mm mindre end de 7' som er angivet på tegninger. Bjælkelaget over stuen er simpelt understøttet og spænder 4,35m. Ved en overslagsberegning er der ingen tvivl om, at dækbjælker er underdimensioneret i forhold til nedbøjning, og hvis bjælkehøjden generelt er 16cm, er bjælkelaget også underdimensioneret i forhold til styrke.

Facader er gennemgået for revner og sætninger. Indvendige vægge er ligeledes gennemgået. Der er i den forbindelse ikke fundet sætninger eller revner i ydervægge eller indvendige vægge, som kan kædes sammen med det nedbøjede gulv.

Konklusion

Dækbjælkerne er underdimensioneret i forhold til de eksisterende forhold. Murstensvægge på 1. sal er ikke understøttet korrekt. Murstensvægge på 1. sal skal være understøttet af en tilsvarende væg i stuen, eller understøttet af en bærende bjælke. Det er og har altid været normal praksis, men er ikke tilfældet her, og i strid i øvrigt i med bygningsreglementet og oplysningerne i byggesagsarkivet.

Der er stor nedbøjning i bjælkelaget, og stor risiko for brud i bjælkelaget, hvilket i værste fald kan resultere i ned fald af dæk og vægge. Under de eksisterende forhold er der begrænset anvendelsesmulighed af 1. sal, og dækket skal derfor aflastes. For at aflaste dækbjælkerne skal de eksisterende ½ stensvægge på 1.sal rives ned og erstattes af nye lette vægge. Bjælkelaget skal rettes op og forstærkes således at der etableres normal styrke."

Af selskabets taksators besigtigelsesoplysninger fremgår bl.a.:

"Besigtigelse - Plantegning med afmærkning af skade

Skaden er gennemgået med hr og fru ft den 12/4-2021. De har boet i ejendommen siden 23/9-2019 og har tegnet en 5årig basis dækning. Ejendommen er opført i 1923.

Besigtigelse - Beskrivelse af skade

Gulvet på 1 sal er meget skævt og gyngende og ft mener at der har været en udvikling i dette i løbet af de sidste 3-4 måneder hvor der 2 gange har været en høj rystende lyd?

De har haft en håndværker ude og kigge på sagen og han har fremsendt sin vurdering samt pris på en udbedring.

Håndværkeren mener at det skyldes at der er fjernet en bærende væg mellem stue og spisestue engang tilbage i tiden. og at det er grundet dette at der er så gyngende gulv og at det hælder så meget som det gør.

Besigtigelse - Årsag og omfang

Samtlige gulve på 1 salen er skæve, men dette bør ikke komme bag på nogen når det er noteret i tilstandsrapporten med en K2, hvor der også står at det ikke vides hvad årsagen er.

Der er 85 cm mellem bjælkerne og det ser ud til at gulvene har været slebet 1-2 gange og dette kan være medvirkende til at det gynger såfremt gulvet er tyndslidt.

Besigtigelse - Regres

Nej det er noteret i tilstandsrapporten.

Besigtigelse - Yderligere opl. til sagen og egen vurdering

Jeg kan ikke se at vi skal ind i denne sag, den fjernede væg i stueetagen som ft' s hv. mener er årsagen er fjernet i 1950 og man kan vel ikke sige at 71 år er nærliggende risiko.

Samtidig er der en k2 vedr. gulvkonstruktionen og til dels også etageadskillelsen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1921 – den 23/9 2019. Klageren anmeldte den 7/3 2021, at "gulvet på 1. sal er skævt og det gynger, når man går på det. Dette indebærer, at møblerne i det øst-vendte og det vestvendte værelse skal klodses op og at møblerne bevæger sig/ryster når man går på gulvet ... Hertil kommer, at der – efter vi har overtaget huset – er opstået revner flere steder indvendigt i huset på 1. sal og i stueetagen i de områder, hvor gulvet er skævt og gængende". Klageren kræver, at selskabet dækker skaden i etagedækket.

Klageren har fremlagt en plantegning over stueetagen og oplyst, at det er etagedækket over stue og spisestue, det drejer sig om. Det er klagerens opfattelse, at revnerne i murværket på de fremlagte fotos har en sammenhæng med de deformerede bjælker i etagedækket. Klageren har oplyst, at etagedækket i hele stuen og spisestuen ikke er understøttet af en bærende væg. Klageren har påpeget, at to tredjedele af murstensvæggene på husets 1.sal dermed ikke er understøttet af en bærende væg. Klageren har anført, at væggene på 1.salen er udført i mursten – i strid med byggetilladelsen. Klageren har anført at dette – sammenholdt med de underdimensi-

onerede bjælker i etagedækket og fjernelsen af den bærende væg mellem stue og spisestue – betyder, at etagedækket er "sunket" og blevet deformeret på 1. salen over stue og spisestue. Klageren har påpeget, at den manglende bæreevne – og det forhold at væggene er udført i mursten i strid med byggetilladelsen – ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og at han derfor ikke på baggrund af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle omfang og betydning i betragtning. Klageren har anført, at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at gulvet er så skævt, at der ikke kan stilles møbler i det østvendte og det vestvendte værelse, uden at møblerne skal klodses op, og at det heller ikke fremgår, at gulvene gynger, så møblerne ryster, og at genstande på møblerne vælter, når man går forbi. Klageren har anført, at det med den fremlagte erklæring fra den rådgivende ingeniør er sandsynliggjort, at der kan ske udvikling i skaderne, da det ikke kan afvises, at bjælkelaget i etageadskillelsen på et tidspunkt når sit naturlige bristepunkt. Klageren har påpeget, at der ved to lejligheder er konstateret store rystelser i huset. Klageren finder, at det i henhold til den rådgivende ingeniørs vurdering kan lægges til grund, at der er stor risiko for brud i bjælkelaget, som kan resultere i nedfald af dæk og vægge.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke er dækket af forsikringen, da forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra anmærkningerne i tilstandsrapporten. Selskabet finder, at den omstændighed – at der er fjernet en væg i 1950'erne samt den rådgivende ingeniørs kommentar om at bjælkelaget er underdimensioneret – ikke udgør nærliggende risiko for skade, da der ikke i over 80 år er sket en skade. Hvad angår de fremsendte billeder af revner har selskabet anført, at selskabets taksator har oplyst, at der er tale om helt almindelige svindrevner, der er sædvanlige for ejendomme på 100 år. Selskabet har anført, at den omstændighed, at et gulv gynger i en ejendom opført i 1921, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af udtalelse fra rådgivende ingeniør indhentet af klageren, at "dækbjælkerne er underdimensioneret i forhold til de eksisterende forhold. Murstensvægge på 1. sal er ikke understøttet korrekt. Murstensvægge på 1. sal skal være understøttet af en tilsvarende væg i stuen, eller understøttet af en bærende bjælke. Det er og har altid været normal praksis, men er

ikke tilfældet her, og i strid i øvrigt i med bygningsreglementet og oplysningerne i byggesagsarkivet. Der er stor nedbøjning i bjælkelaget, og stor risiko for brud i bjælkelaget, hvilket i værste fald kan resultere i ned fald af dæk og vægge. Under de eksisterende forhold er der begrænset anvendelsesmulighed af 1. sal, og dækket skal derfor aflastes. For at aflaste dækbjælkerne skal de eksisterende ½ stensvægge på 1.sal rives ned og erstattes af nye lette vægge. Bjælkelaget skal rettes op og forstærkes således at der etableres normal styrke".

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

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved etagedækket og de skæve gulve, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 7.1, at der på 1. sal er sket en sætning, der har ført til, at gulvene er meget skæve, og at dørhullet til det store værelse er skævt. Det fremgår videre, at det ikke har kunnet fastslås, om sætningen skyldes en sætning af gulvkonstruktionen eller en sætning i selve huset. Forholdet har fået karakteren K2. Nævnet finder, at klageren ved denne angivelse er blevet advaret om, at der er tale om en alvorlig skade, og at forholdene ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Det kan ikke føre til andet resultat, at sætningerne af gulvet formentligt også er medvirkende årsag til, at gulvet gynger ved belastning.

Nævnet har også lagt vægt på, at den bærende væg i underetagen er fjernet i 1950, og at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for yderligere sæt-

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

98456

ninger ud over de sætninger, der er omtalt i tilstandsrapporten, som årsag til de skæve gulve på første sal.

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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings