

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. december 2023 blev i sag nr. 99085:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring 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 med udvidet dækning. I klageskema af 8/12 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Min klient konstaterede i sommeren 2021 at gulvet i en tilbygning til ejendommen (stue) sætter sig. Efterfølgende er opstået revnedannelser flere forskellige steder i tilbygningen.

FRIDA Forsikring A/S har gennem ... fået [geoteknisk firma] til at foretage en håndboreprøve i gulvet i tilbygningen.

Resultatet af boreprøven har Frida Forsikring forelagt for det rådgivende ingeniørfirma OBH. Efter svar fra OBH har Frida Forsikring afvist at dække skaden.

Begrundelsen for at afvise sagen var at det ikke er dokumentet at der er fejlkonstruktion af selve tilbygningen, samt at der ikke er oplysninger om at forholdet/skaden var til stede på overtagelsesdagen, men nærmere var opstået efter overtagelsesdatoen på grund af den fede lerjord.

Frida Forsikring finder det således ud fra oplysningerne i sagen i sin helhed ikke påvist, at der på overtagelsestidspunktet d. 15. maj 2017 var forhold ved bygningen, som udgjorde en nærliggende risiko for skade eller i øvrigt opfylder skadesbegrebet i ejerskifteforsikringen.

Min klient vurderer sagen anderledes og jeg er i enig i dennes vurdering.

Min klient har tegnet en ejerskifteforsikring i Frida Forsikring på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 17/3-2017. Tilstandsrapporten har ingen bemærkninger til punkt 4 sokler eller punkt 5

Ankenævnet for Forsikring

2.

99085

terrændække. Der er altså ikke konstateret skader i den pågældende bygning, hvor gulvet nu sætter sig, fliserne revner og soklen revner. Som klager ser sagen, har Frida Forsikring ikke undersøgt årsagen til disse skader. Der er foretaget en enkelt boreprøve, foretaget med håndbor, hvor det er konstateret, at man skal 1,3 m ned for at nå bæredygtigt lag. Det vil sige, at man skal dybere ned end dybden for normal fundering, som er 0,9 m. Lagene umiddelbart under terrændækket og ned til 1,3 m består af blandet fyld. Disse lag betegnes som ikke-bæredygtige, og der vil i disse lag kunne ske sætninger.

Det er ikke undersøgt hvorledes tilbygningen er funderet, altså om man har funderet ned til bæredygtige lag.

Ifølge ... og [geoteknisk firma] er man ikke blevet bedt om at konkludere årsagerne til hvad sætningsskaderne skyldes, men alene blevet anmodet til at foretage geotekniske undersøgelser.

Jeg besigtigede ejendommen i juni måned 2022 og det er voldsomme skader der er sket på gulv og sokkel i tilbygningen.

Frida Forsikring har begrundet sætningerne med, at der er fed ler fra 1,3 til 2,4 meter og at en eventuel udtørring af disse lag kan medføre sætninger.

Den geotekniske undersøgelse viser dog en boreprofil hvor de bæredygtige lag er 1,3 meter under terræn. Lerlagene i en dybde af 1,3 meter vurderes altså som bæredygtige. Grunden til at disse vurderes som bæredygtige, er at de ligger så dybt, og derfor ikke er udsat for udtørringer ovenfra. Det bemærkes i den forbindelse at ejendommen ikke er omgivet af store træer, der kan udtørre eventuelle lerlag i dybden. Klager kan ikke acceptere at Frida Forsikring som ejerskifteforsikring blot afviser at dække en alvorlig skade på forsikringstagers ejendom uden at undersøge årsagerne til skaderne.

Ankenævnet for Forsikring bedes derfor pålægge Frida Forsikring A/S at foretage yderligere undersøgelser.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At Frida Forsikring A/S betaler udbedring af skaderne på forsikringstagers ejendom."

Selskabet har i brev af 17/2 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Som advokat for Domus Forsikring A/S c/o Frida Forsikring Agentur A/S skal jeg nedennævnt kommentere klagen indleveret af forsikringstager, ... (i det følgende benævnt klager).

i) Rette part

Klagen er indleveret mod Frida Forsikring Agentur A/S.

Som det fremgår af sagens bilag F, er restperiodeforsikringen for ejerskifte indtegnet hos Domus Forsikring A/S, hvorfor klager opfordres (A) til at korrigere for forholdet, idet det antages, at klagen rettelig skulle være indleveret i forhold til Domus Forsikring A/S.

ii) Sagsfremstilling

Med overtagelsesdag den 1. juni 2017, men med ret til at opnå disposition over ejendommen den 15. maj 2017, overtog klager ejendommen beliggende ...

Som sagens bilag A og B fremlægges henholdsvis salgsopstilling som købsaftale for ejendoms-handlen.

Forud for købet modtog klager tilstandsrapport dateret 17. marts 2017, der fremlægges som sa-gens bilag C.

Tilstandsrapporten indeholdt side 9 ud for position 7 'Gulvkonstruktion og gulve' følgende an-mærkning:

*'K2 Der fliser som har mistet hæfte til underlaget i karnap og i gang.
I gang er der også revnede fliser.'*

Af tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag C fremgår endvidere, at sælger oplyste at have boet i ejendommen, siden den blev opført, se herved side 13, position 1.1, ligesom sælger oply-ste, at der i 1990 var opført den af sagen omhandlede tilbygning.

Sælger oplyste endvidere under sælgeroplysningerne i tilstandsrapportens side 14, position 4.3, at sælger i sin ejertid ikke havde registreret sætningsrevner.

Uddrag af byggesagens akter fremlægges som sagens bilag D.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klager ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som bilag E.

I forlængelse af at Qudos Insurance A/S i december 2018 blev erklæret konkurs, tegnede klager efterfølgende ejerskifteforsikring benævnt 'Restperiodeforsikring for ejerskifte' hos Domus Forsik-ring A/S.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens bilag F.

Mere end 4 år efter at have overtaget ejendommen anmeldte klager forhold på gulve i ejendom-mens tilbygning.

Skadeanmeldelsen af 28. juni 2021 fremlægges som sagens bilag G.

I fortsættelse af skadeanmeldelsen lod indklagede taksator ... foretage besigtigelse, og denne fo-retog besigtigelse den 2. juli 2021.

Besigtigelsesnotater fra besigtigelsen af 2. juli 2021 fremlægges som sagens bilag H og I.

Af sagens bilag I fremgår bl.a. følgende:

'Der ses en løs flise ind mod væg til eks. hus, hvor den er løsnet, og flisefuger er ødelagte.'

Der ses en lang revne i fliser ca. 2 -2,5 m tværs over fliser ca. 1 m ind fra vinduespartier. Flisefuger er også revnet.

Der er også en revne på ca. 1 m gennem fliser ind mod dør til garage/opbevaringsrum.

Der kan IKKE måles fugt under fliser.

Der er ingen tegn til revner el sætningsskader på udvendige el tilstødende vægge, el sokler.'

Som det ses, kunne taksator ... ikke ved sin besigtigelse konstatere revner eller sætningsskader på udvendige eller tilstødende vægge eller sokler.

Foranlediget af taksators registreringer afviste indklagede ved mail af 18. august 2021 dækning. Mailen af 18. august 2021 fremlægges som bilag J.

Efterfølgende og på baggrund af korrespondance mellem klager og indklagede rekvirerede indklagede

Mail af 28. september 2021 fra indklagede til ... fremlægges som bilag K.

Sagsbehandler hos .../skadebehandler hos ... foretog besigtigelse, på hvilket grundlag indklagede rettede henvendelse til klager ved mail af 6. oktober 2021, der fremlægges som bilag L.

Af sagens bilag L fremgik bl.a. følgende:

'... fra ... gentager, at der ikke er revner eller sætningsskader på udvendige- eller tilstødende vægge, eller sokler. Almindeligvis ville man så tro, at der var hul på en vandinstallation, og materiale under gulvet bliver skyllet væk, og gulvet derfor sætter sig.

Vi kender ikke afløbs- og vandinstallationers placering. Ud over håndvasken i hobbyrummet, er der umiddelbart ikke andet i nærheden. Jeg har derfor aftalt med ..., at han ikke skal gøre mere, før vi har modtaget byggesagen fra dig Her bør afløbs- og vandinstallationer fremgå.'

Sideløbende hermed lod indklagede [geoteknisk firma] foretage geoteknisk undersøgelse, hvis resultat fremlægges som sagens bilag M.

På baggrund af taksator ... besigtigelse og registreringer, vurdering fra ... samt rapporten fra [geoteknisk firma], traf indklagede fornyet afgørelse som meddelt klager den 3. marts 2022.

Mailkorrespondance af 3. og 15. marts 2022 mellem parterne fremlægges som sagens bilag N.

Som det ses, afviste indklagede ved mail af 3. marts 2022 dækning under sagen.

På baggrund af henvendelsen af 15. marts 2022 fra klager valgte indklagede at konsultere yderligere ekstern teknisk rådgiver i form af OBH Rådgivende Ingeniører A/S som meddelt klager den 28. marts 2022. Mailen af 28. marts 2022 fremlægges som bilag O.

Den 28. marts 2022 rettede klager henvendelse til OBH Rådgivende Ingeniører A/S. Henvendelsen fremlægges som bilag P.

Svaret fra OBH Rådgivende Ingeniører af 27. april 2022 fremlægges som sagens bilag Q, og heraf fremgår bl.a. følgende:

'Vi har gennemgået sagens dokumenter, og ud fra det fremsendte materiale, er det vores vurdering, at der kan være to årsager til sætningerne.

Den fremsendte geotekniske undersøgelse af d. 22.12.2021 viser en boreprofil, hvor OSBL (over-side bæredygtigt lag) ligger 1,3m. under terrændæk.

Lagene fra 0,35 og til 1,3 er fyldlag af blandet opfyld. I lagene indgår bla. silt, og ler som er muldpræget. Disse lag betegnes ikke som bæredygtige, og der vil i disse lag kunne ske sætninger.

Lagene fra 1,3m. til 2,4m. består af fed ler. Fed ler kan indeholde meget vand, og binder fugten. Dvs. i perioder med kraftig udtørring, kan dette forårsage sætninger, når den fede ler udtørre. Ligeledes ved kraftig tilførsel af fugt, kan det udvide sig.

Vores vurdering er at sætningerne skyldes lagene umiddelbart under terrændækket, som består af blandet fyld, fra 0,35m til 1,3m.'

Sideløbende hermed rekvirerede indklagede via taksator diverse skrifter vedrørende lerjord og dennes betydning for eventuelle opståede revner og skader i klinkegulve.

Artikel fra ... fra december 1997 fremlægges som sagens bilag R, og heraf fremgår bl.a. følgende:
'Men det rigtige svar må i mange tilfælde være almindeligt udtørringssvind af den oprindeligt fugtige, men fuldt bæredygtige lerbund.'

Som sagens bilag S fremlægges endvidere ... den 31. oktober 2008 fra Teknologisk Institut med hensyn til årsagen til skader i klinkegulve.

Af bilag S fremgår bl.a. følgende:

En nærmere gennemgang af sagerne har vist, at den øgede skadesudvikling måske kan hænge sammen med den øgede brug af gulvvarme og trenden i fremstilling af fliser. Gennemgangen af sagerne viser nogle fælles træk:

Foruden gulvvarmen er der ofte anvendt klinker med en minimal sugsevne (lille vandoptagelse). Bruddet sker ofte mellem klinke og klæber.

Felterne har en længde af 5-6 meter.

Der er udført såvel bløde fuger som faste fuger mod begrænsninger. Der er ikke en klar sammenhæng mellem brugen af bløde og hårde fuger og opskydning.

Der er anvendt fleksibel klæber udlagt 2-3 måneder efter betonstøbning, generelt i henhold til leverandørens anvisninger.

Gulvvarmen har ofte været slukket på det tidspunkt, hvor opskydningen er sket.

I flere af sagerne har der været nogle klare parametre, som har kunnet føre til opskydning af klinke:

F.eks. en kraftig og lokal opvarmning af klinkerne ved solindfald (typisk store vinduespartier), hvor klinkebelægningen udvider sig, før underlaget kommer i temperaturmæssig ligevægt med klinkerne, og hvor der er klinker, som ligger uden for det solopvarmede område og eller vægge/faste fuger, der har virket som modhold ved udvidelsen af klinkebelægningen.

En blokering af de naturlige revner/sprækker, som opstår mellem fuger og klinke, når gulvvarmen slukkes, og gulvet køles ned. Det kunne være i forbindelse med bonevoks eller rengøringsmidler.

Når gulvvarmen sættes til igen, er der ikke tilstrækkelig plads til klinkernes udvidelse grundet størknet voks eller krystaller i revnerne, hvorved klinkebelægningen skydes op. Det er derfor vigtigt at fugte gulvet med rent vand, før ovennævnte tiltag udføres.

Det kan være tydelige og kraftige nedbøjninger af dæk (typisk fra langtidsnedbøjning), som har resulteret i, at klinkebelægningen over en periode er kommet til at stå i en slags forspænding (tryk i klinkebelægningen), som pludselig udløses.

Parametre som forkert brug af fliseklæber med enten for lidt vandtilsætning og/eller for lang åbningstid (de fleksible klæbere danner film), manglende bearbejdning/vridning af klinke samt tandspartel, der ikke er tilpasset flisen og/eller underlag.'

På baggrund af de modtagne oplysninger traf indklagede den 6. maj 2022 fornyet afgørelse, hvori indklagede afviste dækning under ejerskifteforsikringen. Afgørelsen som meddelt klager den 6. maj 2022 fremlægges som sagens bilag T.

iii) Retlig relevant skade

Af forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag F fremgår, at det er en betingelse for dækning under den indtegnede ejerskifteforsikring, at der konstateres en skade, idet skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 4 defineres som følger:

'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, deformation, 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.'

Det er endvidere forudsætning for, at der er dækning under den indtegnede ejerskifteforsikring, at en eventuel skade var til stede på tidspunktet for ejendommens overtagelse, hvilket i dette tilfælde er den 15. maj 2017, hvor klager fik dispositionsret over ejendommen.

Det kan konstateres, at klager mere end 4 år efter at have fået dispositionsret over ejendommen anmeldte at have konstateret skader ved gulvet i tilbygningen, der er opført i 1990; at fliser var løse, og at der var konstateret revner i klinkebelægningen.

Anmeldelsen af 28. juni 2021 er fremlagt som bilag G.

Indklagede lod taksator ... foretage besigtigelse, og denne kunne ved sin besigtigelse konstatere lunke i klinkegulvet, samt at klinkegulvet var sunket i tilbygningen, ligesom taksator bekræftede, at der var revne i klinkegulvet i tilbygningen.

Taksator kunne imidlertid ikke ved sin besigtigelse konstatere revner eller sætningsskader på udvendige eller tilstødende vægge eller sokler, se herved bilag I.

Ej heller ..., der foretog besigtigelse efterfølgende, har kunnet konstatere revner eller sætnings-skader på udvendige eller tilstødende vægge eller sokler.

Der henvises til sagens bilag L, hvoraf fremgår:

'... fra ... gentager, at der ikke er revner eller sætningsskader på udvendige- eller tilstødende væg-ge, eller sokler. Almindeligvis ville man så tro, at der var hul på en vandinstallation, og materiale under gulvet bliver skyllet væk, og gulvet derfor sætter sig.

Vi kender ikke afløbs- og vandinstallationers placering. Ud over håndvasken i hobbyrummet, er der umiddelbart ikke andet i nærheden. Jeg har derfor aftalt med ..., at han ikke skal gøre mere, før vi har modtaget byggesagen fra dig Her bør afløbs- og vandinstallationer fremgå.'

Tilbygningen er opført i 1990 og havde på skadesanmeldelsestidspunktet den 28. juni 2021 såle-des en alder på ca. 31 år.

Hverken i maj 2017, hvor klager fik dispositionsret over ejendommen, eller i juni 2021, hvor klager foretog skadeanmeldelse, er der konstateret sætninger eller revner i vægge eller fundamenter.

På tidspunktet, hvor klager fik dispositionsret over ejendommen den 15. maj 2017, havde tilbyg-ningen en alder på ca. 27 år, og ej heller på dette tidspunkt er der konstateret sætninger af selve gulvkonstruktionen, hverken af den beskikkede bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstands-rapporten fremlagt som sagens bilag C eller af sælger, der afgav sælgeroplysningerne, se herved sagens bilag C, hvor sælger med hensyn til gulve oplyser, at sælger – trods det at have boet i ejen-dommen, siden den blev opført - ikke har registreret skader på gulve, se herved side 15, position 6.2, ligesom sælger oplyser ikke at have kendskab til sætningsskader, se herved tilstandsrappor-ten side 14, position 4.3.

Hvorfor der mere end 4 år efter klagers overtagelse er konstateret en lunke i klinkegulvet, samt at det er sunket, kan der være flere årsager til, hvilket dels fremgår af udtalelsen fra OBH fremlagt som sagens bilag Q, men også af artiklerne fremlagt som sagens bilag R og S.

Artiklen fremlagt som sagens bilag R omtaler almindelig udtørringssvind af oprindeligt fugtig, men fuldt bæredygtig lerbund, medens artiklen i ... fra Teknologisk Institut bl.a. omtaler forkert brug af gulvvarmeanlæg, herunder kraftig og lokal opvarmning, se herved nærmere årsagerne angivet i artiklen fremlagt som bilag S.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at sandsynliggøre, at der pr. overtagelsesdagen forelå en dækningsberettiget skade, og det er indklagedes opfattelse, at klager ikke har sandsynliggjort dette.

Indklagede henviser i den forbindelse til AK94020, der fremlægges som bilag U, og hvor det ved-rørende de faktiske forhold af ankenævnskendelsen side 9 fremgår følgende:

'I hovedtræk viser undersøgelserne indvendigt i midtergangen en gulvopbygning bestående af:

Ca. 10 cm beton

Ca. 8 cm letklinkerbeton

Ca. 8 cm beton

Plastmembran

Sandfyld.

Lerfyld, muldpræget

Fedt ler.

Fundament under langsgående skillevægge er ført til ca. 0,75-0,85 m under gulv. Udvendigt ses yderfundament (B4/G4) ført til ca. 1,2 m under terræn, funderet på fedt ler. Det skal bemærkes, at der ved forgæves B3/G3 ses tegn på en dybere betonkonstruktion, delvist under fundamentet.'

Af Ankenævnets kendelse, hvorefter der ikke var dækningspligt under den indtegnede ejerskifteforsikring, fremgår af kendelsen side 17 bl.a. følgende:

'Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet var udbedringskrævende og dækningsberettigende aktuelle skader på bygningen, men at det derimod må lægges til grund, at de anmeldte revner og skævheder ved indvendige vægge mv. i det væsentlige er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen.'

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens fundering, der udgjorde en nærliggende risiko for skade, og som af den grund er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at ejendommens fundamenter er anderledes og ringere, end hvad der er sædvanligt for tilsvarende huse af pågældende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.'

Tilsvarende er der i denne sag efter indklagedes opfattelse ikke af klager fremlagt dokumentation for, at der pr. overtagelsesdagen bestod nærliggende risiko for skade, hvilket er underbygget af at de forhold, som klager nu klager over, at gulvet i tilbygningen er sunket og med revner er forhold, som klager har konstateret mere end 4 år efter at have overtaget ejendommen.

Der er ikke konstateret sætningsrevner i indvendige vægge, udvendige vægge eller sokler, og det må således efter indklagedes opfattelse konstateres, at ejendommen med hensyn til fundering er funderet fagligt korrekt, og at funderingen ikke den 15. maj 2017 indebar nærliggende risiko for skade.

Med hensyn til gulve i tilbygningen bemærkes i øvrigt, at de forhold, som klager nu har konstateret, ikke går nævneværdigt ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af beskrivelsen i tilstandsrapporten, hvorved der henvises til tilstandsrapporten fremlagt som bilag C, side 9, position 7.2, hvor der med hensyn til gulvkonstruktion og gulve er anført følgende:

'K2 Der fliser som har mistet hæfte til underlaget i karnap og i gang. I gang er der også revnede fliser.'

K2 beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelen får et funktionssvigt inden for overskuelig tid.

Sammenfattende gøres det således gældende, at klager ikke har dokumenteret forhold med hensyn til tilbygningens gulve, som er dækningsberettigede under den indtegnede ejerskifteforsikring.'

Klagerens advokat har i brev af 4/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Som advokat for klager [klageren] skal jeg herved kommentere advokat ... indlæg af 17.02.2023.

i) Rette part

Klagen er indleveret mod Frida Forsikring Agentur A/S, idet det af bilag F fremgår, at enhver henvendelse om forsikringen skal ske direkte til Frida Forsikring Agentur A/S.

Det fremgår samtidig, at indtegnning af forsikringen sker til Domus Forsikring A/S.

Klager korrigerer herved klagen til at gælde Domus Forsikring A/S.

ii) Sagsfremstilling

Indklagede forsikringsselskab har fastholdt, at skaden på gulvet i tilbygningen skyldes udtørring af dybereliggende lerlag formentlig i sommeren 2018.

Forsikringen mener således, at der er tale om almindeligt udtørringssvind af den oprindelig fugtige men fuldt bæredygtige lerbund.

Indklagede forsikringsselskab har ligeledes fastholdt, at klager har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade, og således bevisbyrden for, hvorfor skaden er opstået.

Det indklagede forsikringsselskab har under behandling af sagen gennem ... fået foretaget geotekniske undersøgelser af [geoteknisk firma].

[Geoteknisk firma] kunne konstatere, at OSBL (oversidebæredygtigtlag) ligger 1,3 meter under terrændæk.

Lagene fra 0,35 og til 1,3 meter er fyldlag af blandet opfyld. I lagene indgår bl.a. filt og ler, som er muldpræget. Disse lag betegnes ikke som bæredygtige, og der vil i disse lag kunne ske sætninger.

Indklagede forsikringsselskab har forelagt de geotekniske undersøgelser for OBH Rådgivende Ingeniører, der har vurderet, at sætninger skyldes lagene umiddelbart under terrændækket, som består af blandet fyld fra 0,35 meter til 1,3 meter, jf. bilag Q.

Forsikringsselskabet har således konkluderet anderledes end OBH Rådgivende Ingeniører.

Sagsbehandler hos .../skadebehandler, der som sagt er rekvireret af forsikringsselskabet har, som det fremgår af bilag L, konkluderet følgende:

'... fra ... gentager, at der ikke er revner eller sætningsskader på udvendige- eller tilstødende vægge, eller sokler. Almindeligvis ville man så tro, at der var hul på en vandinstallation, hvor materiale under gulvet bliver skyllet væk, og gulvet derfor sætter sig.

Vi kender ikke afløbs- og vandinstallationernes placering. Udover håndvasken i hobbyrummet er der umiddelbart ikke andet i nærheden. Jeg har derfor aftalt med ..., at han ikke skal gøre mere, før vi har modtaget byggesagen fra dig (klager). Her bør afløbs- og vandinstallationerne fremgå'.

Klageren har på daværende tidspunkt undersøgt byggesagen, og det kunne konstateres ud fra tegningerne af tilbygningen, at der ikke var afløbs- eller vandinstallationer under tilbygningen.

Klageren besluttede sig for i foråret at få foretaget yderligere geotekniske undersøgelser for at forsøge at finde årsagen til de skader, der blev hurtigt værre.

Klageren bestilte derfor [klagerens rådgivende ingeniør] til at undersøge forholdene omkring funderingen nærmere.

Samtidig med beslutningen om at få foretaget yderligere geotekniske undersøgelser undersøgte klageren kloakforholdene. Klageren fandt da ud af, at der skulle være en kloakledning under garagen, men ifølge tegningerne skulle der ikke være regn- eller spildevandsledninger under tilbygningen.

I forbindelse med undersøgelse af eventuelle kloakledninger fandt klageren dæksler under belægningsstenene foran huset.

Klageren bestilte herefter ..., aut. Kloakmester i ... til nærmere at undersøge eventuelle ledninger.

Samme dag som [klagerens rådgivende ingeniør] skulle foretage besigtigelse af ejendommen, kom kloakmesteren til stedet. Denne kunne konstatere, at der gik en regnvandsledning under tilbygningen, og efter spuling af denne ledning kunne der foretages tv-inspektion af samme. Det kunne her konstateres, at der under tilbygningen var brud på ledningen. Dette brud skyldes, at regnvandsledningen har ligget i spænd, hvorved der over tid er kommet et brud. Det kunne endvidere konstateres, at bruddet havde været genstand for rotteangreb, idet bruddet var 'gnavet til'. Bruddet/hullet har medført, at regnvand med tiden har vasket sand bort under tilbygningen og dermed undermineret gulvet.

Det kunne konstateres, at der er et hulrum under gulvet, der hvor [geoteknisk firma] havde foretaget boring.

Jeg vedlægger til Ankenævnets brug udtalelser fra kloakmester samt udtalelser fra geotekniker ... fra [klagerens rådgivende ingeniør].

Af disse rapporter kan det lægges til grund, at skaderne ikke skyldes udtørring, men skyldes brud på en regnvandsledning, der går under udestuen/tilbygningen, hvor skaden er konstateret.

På vegne klager gøres det således gældende, at der foreligger en fysisk defekt, der væsentligt forringer eller umuliggør brugen af tilbygningen – eller med andre ord, der foreligger en dækningsberettiget skade i henhold til forsikringsbetingelserne i den tegnede ejerskifteforsikring, forudsat at skaden har været tilstede på tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen.

Ifølge kloakmesteren ligger den pågældende regnvandsledning i spænd. Denne er således ikke etableret korrekt i 1990.

Det er selvfølgelig ikke til at fastslå nøjagtig, hvornår selve bruddet er sket, men ifølge kloakmesteren vil det tage en årrække inden et lille brud udvikler sig til de skader, der er i dag. Det må således lægges til grund, at skaden har været der på tidspunktet for klagers erhvervelse af ejendommen i 2017, idet der kunne konstateres så alvorlige skader, at klager anmeldte disse til forsikringsselskabet den 28.07.2021, altså kun 4 år efter overtagelsen.

Jeg skal derfor anmode ankenævnet om at pålægge forsikringen at udbedre skaden."

Herefter har klagerens advokat fremsendt brev af 8/5 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Som advokat for [klageren] skal jeg hermed i tillæg til mine tidligere kommentarer til [selskabets] indlæg den 17.02.2023 komme med følgende anmodning.

Såfremt Ankenævnet pålægger forsikringen at udbedre skaden, skal jeg anmode om, at forsikringen tillige pålægges at dække de af klageren afholdte udgifter til de videre undersøgelser foretaget af [klagerens rådgivende ingeniør] og Kloakmesteren ...

Undersøgelserne var nødvendige for at kunne konstatere årsagerne til de konstaterede skader.

Jeg vedlægger til Ankenævnets brug fakturaer fra [klagerens rådgivende ingeniør] og Kloakmesteren ..."

Hertil har selskabet i brev af 9/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers seneste indlæg af 4. maj 2023 med bilag bemærkes på vegne af indklagede supplerende følgende.

iii) Retlig relevant skade pr. overtagelsesdagen

Klagerne har i det seneste indlæg bl.a. fremlagt notat fra [klagerens rådgivende ingeniør], hvori det side 3 konkluderes, at årsagen til, at gulvkonstruktionen har sat sig og derpå er skadet/revnet, vurderes at skyldes et rørbrud i klasse 4 (stort brud).

Klagerne overtog ejendommen med overtagelsesdag den 1. juni 2017, men med ret til at disponere over ejendommen den 15. maj 2017.

Skadeanmeldelse blev indleveret den 28. juni 2021, og dermed mere end 4 år efter at klagerne overtog ejendommen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klagerne at føre bevis for, at der pr. overtagelsesdagen bestod en retlig relevant skade dækket under basisdækningen, hvilket bevis efter indklagedes opfattelse ikke er ført.

iv) Ulovlighedsdækningen

Indklagede bemærker for god ordens skyld, at der efter indklagedes opfattelse ej heller af klagerne er ført bevis for dækning under den hos indklagede tegnede ulovlighedsdækning.

• Udvidet dækning – punkt 21B

I henhold til den udvidede dækning dækker ejerskifteforsikringen forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne.

Det er, som det fremgår under punkt 21 indledningsvis, således, at der for den udvidede dækning gælder de øvrige vilkår for ejerskifteforsikringen i øvrigt, herunder at et eventuelt dækningsberettiget forhold skal have været til stede pr. overtagelsestidspunktet, hvilket i nærværende sag vil sige den 15. maj 2017.

Det er noteret, at [klagerens rådgivende ingeniør] i notatet af 14. april 2023 vurderer, at årsagen til, at gulvkonstruktionen har sat sig og dermed er revnet, er et rørbrud i klasse 4.

Der er imidlertid ikke i denne sag fremlagt dokumentation for, at rørbruddet skete forud for overtagelsesdagen, og dermed at der pr. overtagelsesdagen forelå forhold vedrørende regnvandsledningen, der medførte en skade på bygningen.

Sidstnævnte underbygges af, at skaden er konstateret mere end 4 år efter overtagelsesdagen.

Indklagede henviser i den forbindelse til AK93.631, der fremlægges som bilag V, og hvoraf bl.a. fremgår følgende:

'Af forsikringsbetingelsernes punkt 20B fremgår det, at den udvidede dækning omfatter forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Af punkt 20H fremgår det, at den udvidede dækning omfatter ulovlige kloakledninger og stikledninger uden for en forsikret bygning, hvis man i forbindelse med en rørskaade på disse ledninger konstaterer, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet.'

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

...

Hvad angår forsikringsbetingelsernes pkt. 20B, finder nævnet, at klageren ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kloak eller stikledninger, der påvirkede husets fundering og terrændæk og medførte skade på bygningerne. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er oplysninger i sagen om, at bygningerne har taget skade af vandoverløb fra brønden eller fra vandudsivning fra revnen i røret mellem ejendommen og brønden.

...

Nævnet finder endvidere ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at dække en mindre utæthed på kloakledningen mellem ejendommen og brønden, da der ikke er oplysninger om, at kloakledningen isoleret set udgør et ulovligt forhold, hvorfor forholdet ikke er omfattet af den udvidede dækning.'

• Udvidet dækning – punkt 21H

Ifølge den udvidede dækning punkt 21, litra H, dækker ejerskifteforsikringen ulovlige kloak- og stikledninger uden for en forsikret bygning, hvis forsikringstager i forbindelse med en rørskaade på disse ledninger konstaterer, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er for det første værd at bemærke, at dækning under punkt 21H alene vedrører regnvandsledningen, men ikke følgeskaderne.

Med hensyn til regnvandsledningen, hvor der ifølge [klagerens rådgivende ingeniør] er konstateret et rørbrud i klasse 4, er der ikke fremlagt dokumentation for, at regnvandsledningen ikke opfyldte lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Klager har således efter indklagedes opfattelse ikke ført bevis for et dækningsberettiget forhold i henhold til den udvidede dækning punkt 21H."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 8/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af indklagedes seneste indlæg af 9/6-2023 bemærkes på vegne af klager følgende:

III) Retlige relevant skade pr. overtagelsesdagen.

Indklagede påstår, at klager ikke har bevist at der pr. overtagelsesdagen bestod en retlig og relevant skade på ejendommen.

Klager fastholder, at årsagen til den skade der er konstateret på gulvet i tilbygningen, der er opført i 1990, har været der siden bygningens opførelse, og således været behæftet med forhold, der gav nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger og bygningsdele.

Ifølge den kloakmester, der har besigtiget forholdene, oplyses det, at det rør, der er konstateret brud på, fra nedlæggelsen har ligget i spænd. Der har altså hele tiden været risiko for skader.

Ifølge kloakmesteren har røret i spænd på et tidspunkt slået en lille revne, der med årenes løb har udviklet sig. Der er også på et tidspunkt kommet rotter i røret der har fremmet processen.

Det gøres således gældende, at der siden tilbygningens opførelse har været skaderisici, der har givet nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Hvornår dette brud er sket, og hvor mange år udviklingen har været over, er vanskelig at vurdere, men risikoen har været der fra opførelsen af tilbygningen, og sandsynligheden for at selve skaden er sket imellem 1990 og 2017 er større end den er sket fra 2017 til anmeldelsestidspunktet.

Uanset skal forsikringen dog dække i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 4.

Indklagede henviser endvidere til at det i tilstandsrapporten under 'Gulvkonstruktioner og gulve' er anført følgende: K2 - 'Der fliser som har mistet hæfte til underlaget i karnap og i gang. I gang er der også revnede fliser.'

Indklagede gør endvidere gældende, at K2 beskriver alvorlige skader, som medfører at bygningsdelen får et funktionsvigt inden for overskuelig tid. Sammenfattende gør indklagede det således gældende, at klager ikke har dokumentet forhold med hensyn til bygningens gulve, som er dækningsberettigede under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Det er korrekt at tilstandsrapporten har en K2'er i punktet 'Gulvkonstruktion og gulve'.

I tilbygningen er der fliser der alene har mistet vedhæftningen, hvorimod der i gangen, som er det oprindelige hus, også er revnede fliser. Det gøres gældende at den pågældende K2 anmærkning i tilbygningen ikke har givet klageren mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning forud for købet. Det er ikke forventeligt, at en skruk klinke i et klinkegulv vil medføre at klinkegulvet 'styrter sammen'.

Selvom gulvene således har en K2'er i tilstandsrapporten er den klart forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5B.

Jeg vedlægger fotos af hulrummet under gulvet, der viser at hulrummet er op til 0,9m. Dette er ikke en forventelig følgeskade af den pågældende K2'er i tilstandsrapporten.

En videreudvikling af en sådan K2'er vil typisk være, at flisen knækker/revner eller fugerne revner. Hvis K2'eren i tilstandsrapporten har nogen sammenhæng med rørskaden, er det bevis på at skaden har været der før overtagelsesdagen.

K2'eren er i så fald klart forkert beskrevet og derfor dækningsberettiget. Det gøres således gældende,

at indklagede skal dække udbedringsomkostningerne for skaden.

at indklagede skal betale for de omkostninger sagsøgte har haft til at lokalisere og konstatere skaden.

at indklagede skal betale rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand, idet klager ikke uden advokatbistand ville have kunnet konstatere og dokumentere skaden, idet indklagede med henvisning til dennes ingeniører og geoteknikere fastholdt helt andre skadesårsager, jf. forsikringsaftalelovens § 32 stk.3.

Jeg vedhæfter billeder af 11/7 2023 fra kloakmester ... samt mail af 4/5 fra samme."

Selskabet har herefter i brev af 28/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers supplerende indlæg med bilagsmateriale skal jeg på vegne af indklagede blot for god ordens skyld meddele, at det er indklagedes opfattelse, at det senest fremlagte fotomateriale fra selve udbedringen ikke dokumenterer, at der pr. overtagelsesdagen den 1. juni 2017 forelå en retlig relevant skade.

Det er muligt, men ikke dokumenteret, at røret har ligget i spænd, men det forhold, at røret om muligt har ligget i spænd og om muligt ikke har været etableret håndværksmæssigt korrekt, udgør ikke i sig selv en tilstrækkelig betingelse for, at der pr. overtagelsesdagen den 1. juni 2017 forelå en retlig relevant skade.

Skadeanmeldelsen blev indleveret den 28. juni 2021, og dermed mere end 4 år efter at klagerne overtog ejendommen.

Pr. overtagelsesdagen den 1. juni 2017 (eller i realiteten 15. maj 2017, hvor man fik dispositionsret over ejendommen) forelå der således ikke nærliggende risiko for skade.

Med disse supplerende bemærkninger kan indklagede henholde sig til det tidligere anførte."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier samt billeder fra kloakmesterens kameraundersøgelse. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 17/3 2017 fremgår bl.a.:

"B. Sekundære bygningsdele
7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger K2

Der fliser som har mistet hæfte til underlaget i karnap og i gang.
I gang er der også revnede fliser.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Tilbygning i 1990, renovering af badeværelse, gæstetoilet og køkken fra slut halvfemserne".

Af skadesanmeldelsen af 28/6 2021 fremgår bl.a.:

"Jeg håber I kan hjælpe mig eller give jeres råd. Vi bor på Vi har tegnet ejerskifteforsikring med jer i 2017 (Police fra FRIDA - ...)

Vi har opdaget mulig fejl i vores tilbygning. Der er opstået en kæmpe revn der er startede i tilbygning fra den sidste til den anden ca. 1½ m fra vinduerne. Hele gulvet er eller føles som det er sunket ned og at fliserne er løs. Nogle har flyttet sig helt. Som I kan se fra billederne også, at hele gulvet er nu skæv og falder indad. Vores møbler nu står helt skæv og falder ind til midten. Det er mest på den sidste halvdelen af værelset som er begyndt at synke ned. Jeg har forsøgt at tage nogle billede for at vise problematikken. Det kan ses tydeligt på vandpasseren. Vi er bekymret for selve huset struktur men også gulvvarmen. Det er ikke bemærket i tilstandsrapporten og ikke noget vi før har haft problemer med."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 2/7 2021 fremgår bl.a.:

"Besigtigelse - Beskrivelse af skade

...

Ft s beskrivelse:

Revner-Vi har opdaget mulig fejl i vores tilbygning. Der er opstået en kæmpe revn der er startede i tilbygning fra den sidste til den anden ca. 1½ m fra vinduerne. Hele gulvet er eller føles som det er sunket ned og at fliserne er løs. Nogle har flyttet sig helt. Som I kan se fra billederne også, at hele gulvet er nu skæv og falder indad. Vores møbler nu står helt skæv og falder ind til midten. Det er mest på den sidste halvdelen af værelset som er begyndt at synke ned. Jeg har forsøgt at tage nogle billede for at vise problematikken. Det kan ses tydeligt på vandpasseren. Vi er bekymret for selve huset struktur men også gulvvarmen.

Beskrivelse:

Gulv i tilbygning fra 1990. Opbygning leca, beton, pladebats, rionet, varmeslanger og afretningsslag.

For ca. 3 uger siden, opdaget de at gulvet var sunket i tilbygning. Eller de opdaget revner. Så kan ikke sige om gulvet har sat sig. Midt i tilbygning er det en stor lunke, hvor gulvet falder ned fra tilstødende vægge og vinduer. Højdeforskel er på 4,2 cm på det meste. Der ses en løs flise ind mod væg til eks. hus, hvor den er løsnet, og flisefuger er ødelagte. Der ses en lang revne i fliser ca. 2 - 2,5 m tværs over fliser ca. 1 m ind fra vinduespartier. Flisefuger er også revnet. Der er også en

revne på ca. 1 m gennem fliser ind mod dør til garage/opbevaringsrum. Der kan IKKE måles fugt under fliser.

Der er ingen tegn til revner el sætningsskader på udvendige el tilstødende vægge, el sokler.

...

Plantegning med afmærkning af skade

...

Ejendommen er opført i 1977. Tilbygning fra 1990

Tilstede ved besigtigelsen den 02-07-2021:

...

Der er i police angivet at ikrafttrædelse er den 15-05-2017. OBS !! RE 100 restperiodeforsikring 21-06-2019. FT har tegnet udvidet-dækning 10 år, vilkår E33 Der er ingen forbehold i policen, der vedr. nærværende skadesforhold. Der er følgende forbehold i Tilstandsrapport, der vedr. nærværende skadesforhold. K2 Der fliser som har mistet hæfte til underlaget i karnap og i gang. I gang er der også revnede fliser.

...

[Plantegning]"

Af geoteknisk rapport af 22/12 2022 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"1. Indledning

1.1 Formål

I forbindelse med planlægningen/projekteringen [geoteknisk firma] af ... blevet anmodet om at udføre en orienterende, geoteknisk jordbundsundersøgelse.

Omfanget af undersøgelsen var forud fastlagt af ..., og nærværende rapport skal, i henhold til aftale, alene give oplysninger om jordbunds- og grundvandsforholdene.

2. Undersøgelser

2.1. Boringer - Markarbejder

For at give en orientering om jordbunds, - grundvands- og funderingsforholdene er der udført en geoteknisk boring.

Boringen er udført som 4" snegleboringer med let håndbore grej. Placeringen af den udførte boring fremgår af situationsskitzen på bilag 1.01.

Under borearbejdet er påtrufne laggrænser indmålt og prøver er udtaget pr. min. 0,50 m. Der er herudover udført grundvandspejlinger. Borearbejdet er i øvrigt udført efter retningslinjerne jf. DGF -bulletin 14.

2.2. Laboratoriearbejder

Samtlige optagne prøver er på vort laboratorium blevet geologisk/geoteknisk bedømt og klassificeret i henhold til DGFbulletin 1.

Endvidere er der på en række prøver udført forsøg til bestemmelse af det naturlige vandindhold {w, %}.

Resultaterne af ovenstående mark- og laboratoriearbejder er sammenstillet på boreprofilet p5 lag 1.02.

På boreprofilet er der angivet laggrænser, optagne prøvers lejringsdybder, geologisk/geoteknisk jordartsbetegnelse med vurdering af aflejringsform og alder for de påtrufne jordlag og samtlige direkte forsøgs- og måleresultater, herunder de ind målte vandspejl. Signaturforklaring til boreprofilet samt definitioner fremgår af bilag A.

3. Resultater

3.1 Jordbundsforhold

Under betondækket samt 0,65 m fyld og muldpræget ler, træffes senglacialt/glacialtflydejord og/eller kalkudvasket morænele. Herunder træffes der glacialt kalkholdigt moræneler, hvori boringen er afsluttet i 3,00 m's dybde under terræn.

Yderligere variationer i jordbundsforholdene indenfor bebyggelsesfeltet kan selvsagt ikke helt udelukkes. Dette anses dog ikke for at være særligt sandsynligt i større udstrækning.

...

3.2 Styrke- og deformationsparametre

For de intakte jordlag er der generelt målt/vurderet følgende parametre:

Tabel 1: karakteristiske styrke- og deformationsparametre

Jordart	Kohæsion c_u [kN/m ²]	Friktion ϕ_{pi} [grader]	Rumvægt γ/γ' [kN/m ³]	Effektiv kohæsion c' [kN/m ²]	Konsoliderings- Modul K [kN/m ²]
Ler	50 - 100	28	19/10	5 - 10	4000* c_u/w
Moræneler	100 - 200	30	21/11	10 - 20	1000* c_u/w

3.3 Vandspejlsforhold

Ved pejling umiddelbart efter borearbejdets afslutning blev der indmålt et vandspejl i boringen i ca. 2,60 m's dybde under terræn.

Dette vandspejl, der givet er af sekundær karakter, har næppe haft den fornødne tid til at stabilisere sig fuldt ud efter borearbejdets afslutning.

Med de aktuelle jordbundsforhold må variationer i vandspejlets stilling forventes afhængig af såvel årstid som af nedbørsforhold."

Af selskabets mail til OBH Rådgivende Ingeniører af 28/3 2022 fremgår bl.a. "Jeg har modtaget denne klagesag til nærmere besvarelse, hvor vi gerne kunne tænke os at få jer til nærmere at vurdere en potentiel årsag ud fra det vedhæftede materiale.

Kunden anmelder ca. 4 år efter overtagelse (28.06.2021), at der opstår sætninger i gulv/vægge på tilbygningen fra 1990. Som det bl.a. fremgår af vedhæftede, så vi fået lavet en boreprøve, der viser lerholdig jord, og tænker derfor at den tørre sommer (som i andre tilfælde) samt den seneste våde periode, som evt. kan være hovedårsagen til de sætninger der nu er opstået.

Se vedhæftede materiale, kan i lave en nærmere vurdering af årsagen ud fra det vedhæftede materiale og uden at besigtige?"

Af OBH Rådgivende Ingeniørers mail af 27/4 2022 til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi har gennemgået sagens dokumenter, og ud fra det fremsendte materiale, er det vores vurdering, at der kan være to årsager til sætningerne.

Den fremsendte geotekniske undersøgelse af d. 22.12.2021 viser en boreprofil, hvor OSBL (over-side bæredygtigt lag) ligger 1,3m. under terrændæk.

Lagene fra 0,35 og til 1,3 er fyldlag af blandet opfyld. I lagene indgår bla. silt, og ler som er muldpræget. Disse lag betegnes ikke som bæredygtige, og der vil i disse lag kunne ske sætninger.

Lagene fra 1,3m. til 2,4m. består af fed ler. Fed ler kan indeholde meget vand, og binder fugten. Dvs. i perioder med kraftig udtørring, kan dette forårsage sætninger, når den fede ler udtørre.

Ligeledes ved kraftig tilførsel af fugt, kan det udvide sig.

Vores vurdering er at sætningerne skyldes lagene umiddelbart under terrændækket, som består af blandet fyld, fra 0,35m til 1,3m."

Af mail af 31/3 2023 fra kloakmesteren til klageren fremgår bl.a.:

"Som aftalt fremsender jeg hermed dokumentation på udført arbejde.

Jeg har været forbi og inspicere jeres kloak på adressen ...

Efter gennemgang er der konstateret brud under gulvet i udestuen.

Følgende er foretaget:

Tv-inspektion d.27 /3 var ikke muligt før der blev spulet

Spuling af kloak d. 28/3 efterfølgende er der lavet tv-inspektion af kloak d.29/3 og konstateret brud på kloak under gulvet.

Der løber sand og grus ud i røret og derfor forsvinder materiale under gulvet.

For at mindske skaden vil det være en fordel at lukke hullet midlertidigt med en strømpeforring/punktreparation.

Har vedhæftet skitse inkl. billeder.

...

Beskrivelse af skadesklasser

...

R3S13 skal sættes ind her

Af mail af 18/4 2023 fra kloakmesteren til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Vedr. skad på regnvandsrør

Røret har formentlig været i spænd ved udførsel og har på sigt givet et brud

Efterfølgende ser det ud som om der har været rotteangreb da kanten er gnavet fint rundt hul så rotter kan få passage

Sætning af gulvet er en kombination af rotterne trækker sand ud i røret og regnvand skyller det med ud"

Af mail af 4/5 2023 fra klagerens advokat til kloakmesteren fremgår bl.a.:

"Kan man sige noget om, hvor lang tid en skade, som den der er konstateret på ..., tager om at udvikle sig, altså fra bruddet sker til skaderne på gulvet viser sig?"

Af mail af 4/5 2023 fra kloakmesteren til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Skaden er sket over en årrække fra at ha været en skade på røret og efterfølgende er kommet rotter".

Af notat fra klagerens rådgivende ingeniør af 14/4 2023 fremgår bl.a.:

"[Klagerens rådgivende ingeniør] har, med baggrund i nedenstående punktopstilling, foretaget en vurdering af årsagen til revneskadet gulvkonstruktion på ejendommen beliggende ...

Vurderingen er foretaget med baggrund i følgende:

- 1) [Klagerens rådgivende ingeniør] har foretaget besigtigelse af revneskadet gulvkonstruktion mv. den 23/3 2023
 - 2) [Klagerens rådgivende ingeniør] har udført håndboring og samtidig besigtigelse af udført TV-inspektion af regnvandsledning udført af kloakmesteren ... den 29 /3 2023
 - 3) Geoteknisk rapport fra [Geoteknisk firma]
 - 4) Udtalelse fra OBH Rådgivende Ingeniører af 27. april 2022
 - 5) Mail af 31. marts 2023 med fotos fra kloakmesteren ... fra udført TV-inspektion samt Inspektionsrapport af 29. marts 2023
 - 6) Plan over placering af håndboring HB2 udført den 29/3 2023, boreprofil samt plasticitetsforsøg på ler
 - 7) Diverse relevant materiale for sagen
- Heraf er pkt. 3) - 7) vedlagt som bilag som bilag A - E.

Baggrund

Der er tale om en et-plans villa uden kælder hvor, der til den oprindelige del af huset er opført en tilbygning udgøres af den vestlige del af huset. Tilbygningen er opført i 1990. Der er, med baggrund i besigtigelse på adressen, konstateret en stærkt revneskadet gulvkonstruktion i stue i den tilbyggede del af huset fra 1990. Dette notat vedrører således udelukkende gulvkonstruktionen i stuen hvor der er observeret skader i gulvet. Jf. bilag E for placering af omtalte stue.

Vurdering

[Klagerens rådgivende ingeniør] har udført håndboring (HB2) umiddelbart ved sokkel udvendigt som referenceboring til den af [Geoteknisk firma] udførte boring indvendigt gennem gulv. Referenceboringen er udført for registrering af lerforekomster under øvre fyldlag samt bestemmelse af plasticitetsindex (Ip) for fede lerarter, i dette tilfælde intakt moræneler. Herudover er indmåling af omtrentlig fundamentsunderkant foretaget. Jf. bilag D for omtrentlig placering af HB2, boreprofil og plasticitetsforsøg.

I den af [klagerens rådgivende ingeniør] udførte håndboring er der truffet forekomster af fedt ler i dybden 1,3 - 1,4 m under overside belægningssten. Plasticitetsindex er angivet i bilag D hvor der ses et $I_p = 33 \%$ hvilket angiver fedt ler, dog i den lave ende af plasticitets-intervallet $I_p = [25 - 50 \%]$ for fedt ler.

I den udførte håndboring HB2 samt den af [geoteknisk firma] udførte håndboring HB er der truffet fedt ler fra ca. 1,3 m under hhv. belægningssten udenfor stuen samt under overside gulvkonstruktion, jf. bilag A og D.

Den foreliggende rapport fra kloakmesteren i ... vedlagt som bilag C, viser brud på regnvandsledning som løber under den skadede gulvkonstruktion. Selve bruddet er indmålt under den skadede gulvkonstruktion - jf. ligeledes bilag C og E.

Iht. bilag C er der tale om et stort rørbrud af klasse K4 og yderligere fremgår der af mail under bilag C at der er foretaget spuling af røret den 28/3 hvor der løber sand/grus ud i røret – dette er ligeledes udtalt under besigtigelse/IV-Inspektion den 29/3 hvor kloakmesteren udtalte at røret/dele af brønd var tilstoppet med udskyllet sand/grus.

Gulvkonstruktionen i stuen er udført som terrændæk udlagt på isoleringsbats - dette er konstateret ved/i det borehul som er udført af [geoteknisk firma], under besigtigelsen den 29/3 2023 udført af [klagerens rådgivende ingeniør]. Under isoleringsbats kunne lokalt konstateres større hulrum hvilket stemmer fint overens med at det i forsvundet sand-/grusmateriale under gulvet som er skyllet ud gennem hullet i regnvandsledningen.

Konklusion

Med baggrund i sagsmaterialet som oplistet og med baggrund i vores erfaring med udtørningsproblematikker af fede lerarter, vurderes at årsagen til sætninger af gulvkonstruktionen og heraf opståede skader i gulvkonstruktionen i stuen, skyldes at sand-/grus under gulvkonstruktionen er skyllet ud gennem hullet/rørbruddet i den $\varnothing 110$ mm regnvandsledning som løber under den skadede gulvkonstruktion. Dette konkluderes også i bilag C, citat begynd: 'Der løber sand og grus ud i røret og derfor forsvinder materiale under gulvet' - citat slut.

Det fede ler som er truffet fra 1,3 m under overside gulv i boringen fra [geoteknisk firma] samt tilsvarende i vores udførte håndboring ved sokkel/fundament ligger således dybere end 1,2 m under hhv. gulv og flisebelægning som er grænsen for svind- og udtørningsfri dybde for denne lerart. Der findes intet belæg for, at den sætningsskadede gulvkonstruktion skyldes udtørring af fedt ler under gulvkonstruktionen. Dette stemmer i øvrigt fint overens med udtalelse fra OBHGruppen, jf. bilag B, hvor det angives at årsagen ikke skyldes udtørring af fedt ler.

Årsagen til at gulvkonstruktionen har sat sig og derpå er skadet/revnet, vurderes at skyldes rørbrud klasse 4 (RB4), stort brud, if. bilag C. Regnvand gennem ledningen som er tilkoblet togbrød har transporteret sand-/grusmaterialer under gulvet væk med efterfølgende sætningsskade af gulvkonstruktionen til følge.

Bemærkninger

For begrænsning af skaden tilkendegav bygherre under besigtigelse mv. den 29 /3 2023 at der må udføres strømpeforing på den del af regnvandsledningen som er skadet ved rørbrud klasse 4, stort brud, iht. bilag C.

Det præcises omfang af skadet gulvkonstruktion anbefales opklaret og fastlagt under udbedringsarbejderne. Det vurderes, at den nuværende gulvkonstruktion er så skadet at gulvet må fjernes og der må etableres ny gulvkonstruktion."

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

A Forhold under 5.000 kr.

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.

...

21. Udvidede dækning

Alle restperiodeforsikringen for ejerskiftes øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet restperiodeforsikring for ejerskifte.

...

B Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen.

...

H Forsikringen dækker ulovlige kloakledninger og stikledninger uden for en forsikret bygning, hvis du i forbindelse med en rørskade på disse ledninger konstaterer, at de ikke opfylder lovkravene på

opførelses-/ udførelsestidspunktet. Dækningen er betinget af, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og dispensationen ikke kan opnås."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1977 med en tilbygning fra 1990 – den 1/6 2017. Klageren havde dispositionsret over ejendommen fra den 15/5 2017. Klageren anmeldte den 28/6 2021, at "vi har opdaget mulig fejl i vores tilbygning. Der er opstået en kæmpe revne, der er startede i tilbygning fra den sidste til den anden ca. 1½ m fra vinduerne. Hele gulvet er eller føles som det er sunket ned og at fliserne er løse". Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden, at selskabet pålægges at foretage yderligere undersøgelser samt dækker undersøgelsesomkostninger til klagerens rådgivende ingeniør i henhold til faktura af 20/4 2023 på 15.281,25 kr. inkl. moms og kloakmesteren i henhold til faktura af 11/4 2023 på 4.979,69 kr. inkl. moms. Derudover ønsker klageren, at selskabet skal betale rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand.

Klageren har anført, at kloakmesteren konstaterede, at der gik en regnvandsledning under tilbygningen, og at der ved tv-inspektion blev konstateret, at der under tilbygningen var brud på ledningen. Bruddet skyldes ifølge kloakmesteren, at regnvandsledningen formentligt har ligget i spænd, hvorved der over tid er kommet et brud. Dertil kunne det konstateres, at bruddet havde været genstand for rotteangreb, da bruddet var "gnavet til". Bruddet har medført, at regnvand med tiden har vasket sand bort under tilbygningen og undermineret gulvet. Klageren har anført, at det på baggrund af rapporterne fra klagerens rådgivende ingeniør og kloakmesteren kan lægges til grund, at skaderne ikke skyldes udtørring, men brud på en regnvandsledning, der går under tilbygningen, hvor skaden er konstateret. Klageren har anført, at "ifølge kloakmesteren ligger den pågældende regnvandsledning i spænd. Denne er således ikke etableret korrekt i 1990". Klageren har anført, at "Det gøres således gældende, at der siden tilbygningens opførelse har været skaderisici, der har givet nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele". Klageren har anført, at "hvornår dette brud er sket, og hvor mange år udviklingen har været over, er vanskelig at vurdere, men risikoen har været der fra opførelsen af

tilbygningen, og sandsynligheden for at selve skaden er sket imellem 1990 og 2017 er større end den er sket fra 2017 til anmeldelsestidspunktet".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har ført bevis for, at der på overtagelsestidspunktet bestod en retlig relevant skade dækket under basisdækningen. Hvad angår, at klagerens rådgivende ingeniør har vurderet, at årsagen til at gulvkonstruktionen har sat sig, er et rørbrud i klasse 4, har selskabet anført, at der ikke er fremlagt dokumentation for, at rørbruddet skete forud for overtagelsesdagen, og at der dermed pr. overtagelsesdagen forelå forhold vedrørende regnvandsledningen, der medførte en skade på bygningen. Hvad angår ulovlighedsdækningen har selskabet anført, at der for så vidt angår punkt 21B ikke er fremlagt dokumentation for, at rørbruddet skete forud for overtagelsen, og at der dermed på overtagelsestidspunktet forelå forhold vedrørende regnvandsledningen, der medførte skade på bygningen. Hvad angår punkt 21H har selskabet anført, at der ikke er fremlagt dokumentation for, at regnvandsledningen ikke opfyldte lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet. Selskabet har påpeget, at dækning under punkt 21H alene vedrører regnvandsledningen og ikke følgeskaderne.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 2/7 2021 fremgår: "Gulv i tilbygning fra 1990. Opbygning leca, beton, pladebats, rionet, varmeslanger og afretningslag. For ca. 3 uger siden, opdaget de at gulvet var sunket i tilbygning. Eller de opdaget revner. Så kan ikke sige om gulvet har sat sig. Midt i tilbygning er det en stor lunke, hvor gulvet falder ned fra tilstødende vægge og vinduer. Højdeforskel er på 4,2 cm på det meste. Der ses en løs flise ind mod væg til eks. hus, hvor den er løsnet, og flisefuger er ødelagte. Der ses en lang revne i fliser ca. 2 -2,5 m tværs over fliser ca. 1 m ind fra vinduespartier. Flisefuger er også revnet. Der er også en revne på ca. 1 m gennem fliser ind mod dør til garage/opbevaringsrum. Der kan IKKE måles fugt under fliser. Der er ingen tegn til revner el sætningsskader på udvendige el tilstødende vægge, el sokler".

Det fremgår af selskabets mail af 28/3 2022 til OBH Rådgivende Ingeniører af 28/3 2022, at "kunden anmelder ca. 4 år efter overtagelse (28.06.2021), at der opstår sætninger i gulv/vægge

på tilbygningen fra 1990. ... Se vedhæftede materiale, kan i lave en nærmere vurdering af årsagen ud fra det vedhæftede materiale og uden at besigtige?"

Det fremgår af OBH Rådgivende Ingeniørers mail af 27/4 2022 til selskabet, at "vi har gennemgået sagens dokumenter, og ud fra det fremsendte materiale, er det vores vurdering, at der kan være to årsager til sætningerne. Den fremsendte geotekniske undersøgelse af d. 22.12.2021 viser en boreprofil, hvor OSBL (overside bæredygtigt lag) ligger 1,3 m under terrændæk. Lagene fra 0,35 og til 1,3 er fyldlag af blandet opfyld. I lagene indgår bla. silt, og ler som er muldpræget. Disse lag betegnes ikke som bæredygtige, og der vil i disse lag kunne ske sætninger. Lagene fra 1,3 m til 2,4 m består af fed ler. Fed ler kan indeholde meget vand, og binder fugten. Dvs. i perioder med kraftig udtørring, kan dette forårsage sætninger, når den fede ler udtørres. Ligeledes ved kraftig tilførsel af fugt, kan det udvide sig. Vores vurdering er at sætningerne skyldes lagene umiddelbart under terrændækket, som består af blandet fyld, fra 0,35 m til 1,3 m".

Det fremgår af mail af 31/3 2023 fra kloakmesteren til klageren, at "efter gennemgang er der konstateret brud under gulvet i udestuen. Følgende er foretaget: Tv-inspektion d. 27 /3 var ikke muligt før der blev spulet Spuling af kloak d. 28/3 efterfølgende er der lavet tv-inspektion af kloak d. 29/3 og konstateret brud på kloak under gulvet. Der løber sand og grus ud i røret og derfor forsvinder materiale under gulvet. For at mindske skaden vil det være en fordel at lukke hullet midlertidigt med en strømpeforing/punktreparation".

Det fremgår af mail af 18/4 2023 fra kloakmesteren til klagerens advokat endvidere, at "røret har formentlig været i spænd ved udførsel og har på sigt givet et brud. Efterfølgende ser det ud som om, der har været rotteangreb, da kanten er gnavet fint rundt hul så rotter kan få passage. Sætning af gulvet er en kombination af rotterne trækker sand ud i røret og regnvand skyller det med ud".

Det fremgår af mail af 4/5 2023 fra kloakmesteren til klagerens advokat, at "skaden er sket over en årrække fra at ha[ve] været en skade på røret og efterfølgende er [der] kommet rotter".

Det fremgår af notat fra klagerens rådgivende ingeniør af 14/4 2023, at "[klagerens rådgivende ingeniør] har, med baggrund i nedenstående punktopstilling, foretaget en vurdering af årsagen til revneskadet gulvkonstruktion på ejendommen beliggende ... Vurderingen er foretaget med baggrund i følgende: 1) [Klagerens rådgivende ingeniør] har foretaget besigtigelse af revneskadet gulvkonstruktion mv. den 23/3 2023 2) [Klagerens rådgivende ingeniør] har udført håndboring og samtidig besigtigelse af udført TV-inspektion af regnvandsledning udført af kloakmesteren ... den 29 /3 2023 3) Geoteknisk rapport fra [Geoteknisk firma] 4) Udtalelse fra OBH Rådgivende Ingeniører af 27. april 2022 5) Mail af 31. marts 2023 med fotos fra kloakmesteren ... fra udført TV-inspektion samt Inspektionsrapport af 29. marts 2023 6) Plan over placering af håndboring HB2 udført den 29/3 2023, boreprofil samt plasticitetsforsøg på ler 7) Diverse relevant materiale for sagen Heraf er pkt. 3) - 7) vedlagt som bilag som bilag A - E. ... **Konklusion** Med baggrund i sagsmaterialet som oplistet og med baggrund i vores erfaring med udtørningsproblematikker af fede lerarter, vurderes at årsagen til sætninger af gulvkonstruktionen og heraf opståede skader i gulvkonstruktionen i stuen, skyldes at sand-/grus under gulvkonstruktionen er skyllet ud gennem hullet/rørbruddet i den ø 110 mm regnvandsledning som løber under den skadede gulvkonstruktion. Dette konkluderes også i bilag C, citat begynd: 'Der løber sand og grus ud i røret og derfor forsvinder materiale under gulvet' - citat slut. Det fede ler som er truffet fra 1,3 m under overside gulv i boringen fra [geoteknisk firma] samt tilsvarende i vores udførte håndboring ved sokkel/fundament ligger således dybere end 1,2 m under hhv. gulv og flisebelægning som er grænsen for svind- og udtørningsfri dybde for denne lerart. Der findes intet belæg for, at den sætningsskadede gulvkonstruktion skyldes udtørring af fedt ler under gulvkonstruktionen. Dette stemmer i øvrigt fint overens med udtalelse fra OBH-Gruppen, jf. bilag B, hvor det angives at årsagen ikke skyldes udtørring af fedt ler. Årsagen til at gulvkonstruktionen har sat sig og derpå er skadet/revnet, vurderes at skyldes rørbrud klasse 4 (RB4), stort brud, if. bilag C. Regnvand gennem ledningen som er tilkoblet togbrød har transporteret sand-/grusmaterialer under gulvet væk med efterfølgende sætningsskade af gulvkonstruktionen til følge. **Bemærkninger** ... Det præcises omfang af skadet gulvkonstruktion anbefales opklaret og fastlagt under udbedringsarbejderne. Det vurderes, at den nuværende gulvkonstruktion er så skadet at gulvet må fjernes og der må etableres ny gulvkonstruktion".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet lægger efter det oplyste i sagen til grund, at årsagen til skaden på gulvet i tilbygningen er rørbruddet på regnvandsledningen under tilbygningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tilbygningen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand. Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at der i henhold til den udvidede dæknings punkt 21B var forhold ved grunden, der på overtagelsestidspunktet påvirkede husets fundering og terrændæk og medførte skade på bygningerne, eller at der var nærliggende risiko herfor. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning for den anmeldte skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilbygningen er fra 1990, at klageren overtog ejendommen den 1/6 2017 og først anmeldte forholdet den 28/6 2021.

Nævnet har også lagt vægt på, at der efter nævnets vurdering ikke er fremlagt tilstrækkeligt bevis for, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for den skade på gulvet. Nævnet finder det herunder ikke bevist, at årsagen til rørbruddet er, at regnvandsrøret har ligget i spænd, og at der som følge heraf er opstået et brud. Nævnet henviser til, at det fremstår uklart på hvilket grundlag kloakmesteren i mailen af 18/4 2023 til klagerens advokat har vurderet, at røret har ligget i spænd, og det i øvrigt fremgår, at kloakmesterens vurdering er usikker, idet det anføres, at "røret har formentlig været i spænd ved udførsel og har på sigt givet et brud".

Ankenævnet for Forsikring

27.

99085

Nævnet bemærker, at rørbruddet og følgeskaderne kan være omfattet af husejerforsikringens dækning for udvidet rørskade/skjulte rør og muligt kan søges dækket over denne forsikring.

Teknisk bistand

Klagerne har anført, at undersøgelsesudgifterne til klagerens rådgivende ingeniør og kloakmesteren var nødvendige for at finde årsagen til de konstaterede skader.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til teknisk bistand eller pålægge selskabet at foretage yderligere undersøgelser.

Nævnet har lagt vægt på sagens udfald og forløb.

Advokatombudsninger

Klageren har anført, at selskabet skal betale rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk.3, da klager ikke uden advokatbistand ville have kunnet konstatere og dokumentere skaden, da selskabet med henvisning til selskabets ingeniører og geoteknikere fastholdt helt andre skadesårsager.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet – under henvisning til sagens forløb og udfald – ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens advokatombudsninger.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

28.

99085



Jens Kruse Mikkelsen

formand