

Ankenævnet for Forsikring

Den 21. august 2024 blev i sag nr. 101030:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 20/1 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi købte dette her hus hvor bl.a. gulvene bar præg af dårlig håndværk/udførelse. Men vi var ikke så bekymrede da gulvene jo holdt, de var blot skæve mv.

Kort tid efter køb og efter daglig brug og gang på gulvene, sank køkkengulvet sammen flere steder i en slags bløde huller. Desuden var gulvet konstant fugtigt og vi kunne se at buen som binder bryggers og køkken sammen, havde tydelig vand/fugt skader i bunden. Vi troede det muligvis skyldes manglende rør tilslutning af afløb fra køkkenet (som vi fandt ud af da vi var nødsaget til at lægge ny terrasse grundet gennemtæring af råd, og dermed farlig at gå og køre på. Min kone bruger kørestol til aflastning).

Det var det ikke sagde kloakmesteren som udbedrede rørskaden. Derfor tog vi kontakt til både ejerskifteforsikring og husforsikring for dels at finde ud af hvor skaden kom fra og hvem af disse to der skulle udbedre det.

Linoleum blev fjernet og div fugtprøver taget. Vi har stadig ikke gulv på og min kone har for en uge siden brækket en tå på det ujævne gulv. Gulvet er koldt, klamt og synker. Og vi ønsker at det bliver udbedret, men kan ikke se at udgiften skal påhvile os, da dette hus indtil dato har budt på diverse graverende fejl og sminkede bommerter, som ikke fremgår af ufuldstændig tilstandsrapport.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Grundet oven skrevne forklaring på mangelfuld tilstandsrapport, har vi tilsyneladende købt et hus som har graverende fejl og mangler. Nogle har vi endda ikke meldt endnu til forsikringerne. Vi står nu med et hus som har konstante alvorlige mangler. Deriblandt et gulv som ikke kan holde til brug, og som er fugtigt af uvisse årsager. Da vi mener at vi har handlet i god tro og har gennem-

Ankenævnet for Forsikring

2.

101030

læst tilstandsrapport ved køb, mener vi at dette her må påhvile forsikringen at udbedre således at vi kan bruge vores køkken."

Selskabet har den 28/2 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører gulvet i køkkenet, som klager ønsker udskiftet under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er godtgjort, at der er skader på gulvet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. september 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport H-... udarbejdet den 16. juni 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 16. august 2022 anmelder klager, at køkkengulvet synker, da der er brud på et vandafledningsrør under træterrassen udenfor køkkenet. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 13. september 2022 besigtiger DBF kloakrøret. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 12. oktober 2022 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling 21. november 2023, som den 18. december 2023 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag E**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af køkkengulvet, så man ifølge klager kan bruge køkkenet igen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2021 var forhold ved køkkengulvet, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et sommerhus i træ opført i 1966 med trægulve på strøer. Ifølge byggesagen er der udført et betondæk under strøerne. Der er lagt et klikgulv, som ligner et flisegulv ovenpå krydsfiner i køkkenet. Fundamenter er udført i beton eller fundablokke.

Vægge er udført i let træbeklædning med malede væv. Sommerhuset er udført efter normal byggeskik for tidspunktet for opførelsen. Byggesag for opførelse af sommerhuset i 1966 er fremlagt som **bilag F**.

Ved besigtigelsen af ejendommen kan VVS-konsulenten konstatere, at afløbet fra køkken er knækket på udvendig side af soklen, og at der ikke kan konstateres brud på afløbet ind under soklen og op til vasken.

Derudover kunne besigtigelseskonsulenten konstatere, at køkkengulvet var eftergivende. I tilstandsrapporten punkt 26 er det anmærket med gråt hus, at gulvene generelt har mindre skævheder og ujævnheder, og at skævhederne sandsynligvis skyldes udførelsesfejl.

Derudover er det oplyst i sælgeroplysningsskemaet, at sommerhuset er renoveret i 2021 uden nærmere angivelse af omfanget af renoveringen.

Klager har fremsendt en rapport fra [skadeservicevirksomhed1], som er udarbejdet af klagers husforsikring i forbindelse med, at bruddet på vandafledrørret udenfor køkkenet er udbedret.

Rapporten fremlægges som **bilag G**. Af rapporten fremgår det, at teknikeren har vurderet, at vandet fra kloakken ikke kunne trække ind under køkkengulv, efter der er foretaget nye målinger, som viser, at der er tørt under gulvbelægningen.

Teknikeren skriver desuden, at der ikke er fugt under gulv, men at træplader er opfugtet oppefra, og at der er fugt i en enkelt væg mellem køkken og entre. Denne væg er en ydervæg, jf. byggesagen fra 1966, hvor der senere er bygget entre på sommerhuset.

På billeder fra rapporten kan det ses, at der under besigtigelsen af [skadeservicevirksomhed1] er fjernet det øverste lag gulv, hvor undergulvet er synligt. På billeder kan der ikke ses nedbrud eller tegn på længerevarende opfugtning af krydsfinerpladen, ligesom der heller ikke kan konstateres nedbrud på klikgulvet.

Når fugtteknikerne vurderer, at vandet må komme oppefra og ikke kommer fra den underliggende konstruktion, er det selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en konstruktionsmæssig fejl eller afvigelse af gulvkonstruktionen og terrændækkonstruktionen generelt, der er årsag til opfugtningen. Hvis fugten kommer oppefra, er det mere sandsynligt, at der er udefrakommende faktorer, der gør, at der er fugt i gulvene, herunder f.eks. gulvvask eller manglende udluftning i sommerhuset.

For så vidt angår fugten i væggen er der efter selskabets opfattelse ikke noget usædvanligt i forhøjede fugtniveauer i en ydervæg på en ejendom, som er opført i 1966, og som ikke sikret mod fugt fra fundament og jorden, og da der ikke ses opfugtning eller skadelig påvirkning af fodlister eller træbeklædning, går fugten ikke ud over, hvad der må forventes af lignende konstruktioner af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Klager oplyser i sin klage til Ankenævnet for Forsikring og sin klage til selskabets interne klageafdeling, at undergulvet efter fjernelse af klikgulvet er blevet gradvist forværret over tid, og at gulvet nu både er ustabilt og påvirket af fugt. Klager har ikke fremlagt billeder eller dokumentation for denne påstand.

Når der ikke er dokumenteret nedbrud eller andre aktuelle skader på gulvet, efter klager har fjernet klikgulvet i køkkenet, er der efter selskabets opfattelse ikke tale om en aktuel skade i ejerskifteforsikringens forstand, som kan begrunde dækning, jf. pkt. 3.1. i forsikringsbetingelserne.

Klager opfordres derfor til at fremlægge yderligere materiale vedrørende gulvets tilstand, da beskrivelsen i klageskemaet ikke stemmer overens med den rapport, som klager har fået udført af

husforsikringen eller besigtigelsen fra selskabet, hvis forholdet har ændret sig siden rapporternes udarbejdelse i september 2022."

Klageren har i brev af 19/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabet har erkendt at der er en skade iht. Konsulent ... s vurdering. Det der primært vægtedes i afgørelsen fra forsikringsselskabet, var at det ikke blev vurderet at forholdet har været til stede ved overtagelsen i september 2021.

Der citeres direkte:

Køkkengulv er eftergivende. Ved besigtigelsen ses køkkengulv eftergivende. Det vurderes årsagen muligvis skyldes vand fra brud, der er konstateret ude på grunden. Der ses ikke tegn på at gulve har mistet bæreevne.

- ..., Dansk boligforsikring, ons. 12. okt. 2022

Og efterfølgende:

Definitionen på en skade under ejerskifteforsikringen er fastsat af lovgiver til at være forhold, der svækker konstruktionen betydeligt, eller nedsætter brugbarheden nævneværdigt. Ved bedømmelsen af en skade, sammenlignes der med hvad der erfaringsmæssigt kan forventes af bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Adskiller det konstaterede forhold sig ikke væsentligt, er forholdet ikke dækningsberettiget i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

- ..., Dansk boligforsikring, ons. 12. okt. 2022

Så skaden er konstateret iht. forsikringsselskabets egen udmelding. Det har her blot været et spørgsmål om hvor vidt forsikringen er dækkende for skaden. Der bliver henvist til at skaden ikke kan dækkes da det ikke vurderes til at der er tegn på at gulve har mistet bæreevne og at skaden ikke kan påvises at være opstået før overtagelse af ejendommen.

Ejer påpeger dog at bæreevnen er påvirket og at skaden har udviklet sig. I denne anledning har ejer bedt forsikringsselskabet om en 'grundig konstatering og afdækning af forholdet' jf. tidligere korrespondance. Dette blev afvist, på trods af

1. Skaden er konstateret af forsikringsselskabet. 2. Der er nye informationer om sagen.

Der nævnes endda af konsulent ... at omfanget er i sådan en grad at det muligvis kunne skyldes vand fra brud. Med denne vurdering kan man kun konkludere at skaden går ud over det man kan forvente at et 'grå hus' henviser til i punkt 26 i tilstandsrapporten. 'Mindre skævheder og ujævnheder', som beskrevet i punkt 26, er ikke det samme som at gulvet er eftergivende i sådan en grad at der mistænkes en større vandskade.

[Skadeservicevirksomhed1] har foretaget målinger som giver et øjebliksbillede. Selv hvis skaden ikke skyldes brud på vand, så er der stadig en skade som udvikler sig. Så skal der konstateres hvor fugt kommer fra.

Ejer har efter rapporten forsøgt at 'udtørre' gulvet ved at lade øverste lag beklædning være fjernet fra gulvkonstruktionen. Der er blevet luftet ud og holdt øje med at gulvet ikke har modtaget fugt oppe fra. Selv med fuld udluftning ved fjernelse af øverste lag gulv, i minimum 6 måneder, er

skaden stadig blevet forværret. Det kan derfor ikke være ting som gulvvask eller manglende udluftning, der er årsagen.

Efter behov kan der evt. dokumenteres at gulvbeklædningen har været fjernet i en længere periode og at fugt derfor ikke har haft mulighed for at være mellem beklædning og konstruktion, men at på trods af dette, så er skaden forværret.

Ikke alle skader er synlige ved selve overtagelsen af en ejendom. Hvilket også primært er en ejerskifteforsikrings eksistensgrundlag.

Dog er skaden blev anmeldt relativt kort tid efter overtagelsen. Dette betyder at der har været meget begrænsede muligheder for at skaden er opstået efter overtagelsen af ny ejer. Dette er ud over skadens forløb, som viser en udvikling over længere tid og ikke en øjeblikkelig skade.

Der henvises i DBF svar på klage at der ikke kan ses nedbrud i vedlagte billeder fra fugtmåling. Nedenstående var vedhæftet klage til forsikringsselskabets interne klageafdeling som bilag 2. Det må siges at være usandt at der ikke kan ses dokumenteret nedbrud eller skader. Se vedhæftede billede:

A hand holding a black device
Description automatically generated.jpeg

Den røde ring viser område med nedbrudt gulv. Dette er i kontrast til gulvet i resten af billedet.

Dette billede dokumenterer også et af områderne at gulvet er blevet ustabil pga. tydelig påvirkning af fugt. Hvis der ønskes mere dokumentation, så må forsikringsselskabet henvise til hvilken type dokumentation og omfang heraf der vil være tilfredsstillende. Ejer er meget imødekommende for at dokumentere alt, efter rimelige forhold, da ejer meget gerne vil have sagen afsluttet.

For videre forløb i sagen skal ejer have at vide hvilken specifik dokumentation der ønskes. Dette skal også ses i henhold til det økonomiske og praktiske, da ejer ikke kan rive hele gulvet køkkenet op uden at stå, 1. uden nogen form for brugbart køkken og 2. med en større øjeblikkelig økonomisk udgift."

Selskabet har i brev af 18/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det bestrides, at selskabet har anerkendt, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er oplyst, at gulvene var eftergivende, men dette kan ikke i sig selv føre til, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Klager har ikke efter selskabets opfattelse påvist, at bæreevnen er nedsat, hvilket heller ikke fremgår af det af klager fremlagte notat fra klagers husforsikrings taksatorrapport.

Klager har fremlagt et screendump af et billede fra klagers husforsikrings taksatorrapport, som skulle vise, at gulvet er blevet ustabil på grund af tydelig påvirkning af fugt. Dette billede er taget i september 2022 og kan derfor ikke sige noget om, hvordan gulvkonstruktionen ser ud i dag.

Klager har derudover anført, at gulvkonstruktionen er forværret siden besigtigelserne fra ejerskifteforsikringen hhv. husforsikringen, uden at fremlægge billeder eller anden dokumentation for, at

Ankenævnet for Forsikring

6.

101030

der er sket en forværring af gulvkonstruktionen, men blot henvise til billeder, som er over 1,5 år gamle.

Klager opfordres derfor til at fremlægge fotodokumentation af gulvbelægningen, som kan belyse den forværring, som klager oplyser, er sket på gulvet.

Ud fra det fremlagte materiale, herunder besigtigelser fra selskabet og klagers husforsikring, kan det ikke påvises, at gulvbelægningens stand skulle have noget med den konstaterede og udbedrede rørbrudsskade at gøre, eller at der skulle ske en forværring lokalt i køkkenområdet, og selskabet fastholder derfor sine synspunkter i sit hele."

Klageren har i brev af 21/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det er med stor forvirring og undren at jeg hermed svarer på jeres henvendelse af 18 april d.å.

For det første så fremstår [skadeservicevirksomhed1] billedmateriale som deres egen(?) (blå ramme i højre side), men det er billedmateriale som vi selv har betalt en undersøgelse af, og sendt til skadeteam 4 d 16.11.23.

Det vil sige at vores billeder bruges som om det er [skadeservicevirksomhed1], som en del af fugt-rapporten fra deres side?

Vi betalte en kyndig håndværker d. 13.09.23 til at lave fugtmåling og dokumentere dette til brug for korrespondance med jer.

Det betyder at billedmaterialet er ca. et halvt år gammelt. Alligevel modtager jeg en henvendelse d 18.04.24 fra jer hvor I efterlyser billeder af nyere dato. Hvad er nyere dato for jer? Såfremt at billeder som er 1/2 år gamle er forældet, bedes I være specifikke om hvornår billederne skal være fra. Uddyb venligst.

Og i øvrigt kan det være svært at tage billeder af en udvikling, af et gulv som bliver blødere og blødere fra skadesanmeldelsesstart, til nu...

Dertil kommer at jeg undres, og irriteres, over at Dansk Boligsikring atter har overskredet svarfristen, og ATTER skal rykkes herfor. Er det almindelig forretningsgang at forhale kommunikationen og køre udtrætningstaktik af klager? Kan det være sandt at det må foregå flere gange uden konsekvens i form af reprimander eller lign."

Ankenævnet for Forsikring

7.

101030

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 21/6 2021:

"

SOMMERHUS - Stueplan - Indvendigt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
26		Gulvene generelt har mindre skævheder og ujævnheder.	Skævhederne skyldes sandsynligvis udførelsesfejl	-

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

GULVE		SVAR
9.1	Har du kendskab til, at gulve er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9.2	Har du kendskab til, at der er eller har været øvrige skader på gulve?	Nej

"

Det fremgår af klagerens anmeldelse af 16/8 2022:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato) mandag, 15 august 2022

Hvordan blev skaden opdaget Træterrassen var på 1 år blevet gennemrådden. Derfor fjernede vi den mhp. at lægge en ny. Da fik vi frit udsyn til div rør og udledninger.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Der er ikke påført rør/afledning på vandudledning fra køkken. Dvs. al vand fra køkkenet kommer fra et hul i fundamentet. Dette har fået terrassen til at rådne, samt fået køkkengulvet til at synke flere steder."

Det fremgår af fugtrapport af 12/9 2022 af skadeservicevirksomhed1 indhentet af husforsikringen:

"[Skadeservicevirksomhed1] tilkaldt for at:

Fastlægge omfanget efter rørbrud på afløb fra køkken

Skadesårsag:

Afløb fra køkken

...

Beskrivelse af ejendommen

[Fotografi]

1966 og er på 99m2

Konstruktionernes opbygning:

Gulv: klikgulv, trægulv, strøer

Vægge: malet væv, trævægge

Synlige skader:

Lysning i døråbning mellem entre, køkken er opfugtet

Gulvet i køkken giver sig når man går på det

Gulvet ved skorsten har givet sig lidt i en samling

Synlig vækst:

Nej

...

Antal m2 vægge beskadiget:

10 m2

...

Antal m2 gulv beskadiget:

7 m2

Bemærkninger:

Kloakken ligger i jordhøjde.

Jeg vurderer ikke at vandet fra kloakken har kunne trække ind under køkkengulv efter vi har fået de nye målinger, som viser der er tørt under gulvet.

...

Måleresultater:

Punkt 1 og 2 er der målt forhøjet fugtighed 15,6-25,3%

Punkt 3 er normalt niveau på 11,3%

Punkt A: Er normalt opfugtet 7,9%

Håndtegnet skitsetegning viser der er ikke fugt under gulv, men træplader er opfugtet oppefra. Der er fugt i en enkelt væg mellem entre og køkken

Anbefalet tiltag:

Ved demontering af bygningsdele skal følgende procedure udføres:

Grundig afdækning af arbejdsområde - opsætning af luftrenser/undertryksventilator – affald bortskaffes indpakket – grundig rengøring af arbejdsområde.

Jeg vil anbefale at man fjerner klikgulvet i køkken for at undersøge gulvet under, samt opbygningen nedenunder.

Til udtørringen bruges følgende metode:

Ved en evt. affugtning vil vi bruge en adsorptions affugter

Tidsestimat/forløb på udtørring:

3-4 uger

...

[Fotografier]."

Ankenævnet for Forsikring

9.

101030

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 13/9 2022:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Sunket gulv og manglende tilslutning af røret jævnfør skadeanmeldelse.

BESKRIVELSE + HVAD ER DER OPLYST TIL KUNDEN/HVILKEN BEGRUNDELSE ER DER ANVENDT FOR AFVISNING:

Afløbet fra køkken er knækket på udvendig side af soklen Foto 11-12.

Afvises 2,2 (Henvis til hus).

Afløbet ind under soklen og op til vasken er efterset. Foto 13-14 Ingen skader.

Køkkengulv er eftergivende.

Der kan være en sammenhæng mellem afløbsskader og måske opfugtet-råd- gulv i køkken.

Men huset er fra 1966 og ikke fugt sikret fra under.

Foto 2-6

Har forsikringstager accepteret afvisningen (Hvem): Hr + Fr FT

...

Anmærkninger i tilstandsrapport:

10 Beklædningen mod syd og øst er med ujævnheder og er stedvis under nedbrydning. Der er risiko for fugt- og følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.

26 Gulvene generelt har mindre skævheder og ujævnheder. Skævhederne skyldes sandsynligvis udførelsesfejl.

...

[Fotografier]."

Det fremgår af mail fra selskabet til klageren af 12/10 2022:

"Jeg har behandlet jeres anmeldelse, efter konsulent ... har besigtiget jeres ejendom.

I har overtaget ejendommen d. 1. september 2021, og anmelder d. 16. august 2022, rådden terrasse, manglende afledning af vand, hul i fundament, gulve der synker.

Råd i træterrasse er tidligere afvist, og vil ikke blive behandlet yderligere.

Afløb fra køkken.

Ved besigtigelsen konstateres det, at afløb fra køkken er knækket på udvendig side af soklen.

Afløbet ind under soklen og op til vasken er efterset. Der kan hverken konstateres skader, eller ulovlige vvs-installationer.

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Som tidligere oplyst er Ejerskifteforsikringen en bygningsforsikring, som alene omfatter bygninger, hvorfor der ikke er dækning for forhold ude på grunden.

Se forsikringsbetingelsernes punkt 2.1.

Huseftersynsordningen omfatter kun bygninger og ledninger til, hvor bygningen ophører.

Dette betyder, at brud på rør, der ligger udenfor soklen ikke kan behandles på ejerskifteforsikringen, da der er tale om et forhold ude på grunden.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold ude på grunden, hvorfor jeg ikke har mulighed for at tilbyde dækning for rørskaden.

Se forsikringsbetingelserne, punkt 2.2.

Såfremt I har tegnet dækning for skader på rør og stikledninger på jeres husforsikring, kan I forsøge at anmelde forholdet til den forsikring.

Køkkengulv er eftergivende

Ved besigtigelsen ses køkkengulv eftergivende.

Det vurderes årsagen muligvis skyldes vand fra brud, der er konstateret ude på grunden.

Der ses ikke tegn på at gulve har mistet bæreevne.

Definitionen på en skade under ejerskifteforsikringen er fastsat af lovgiver til at være forhold, der svækker konstruktionen betydeligt, eller nedsætter brugbarheden nævneværdigt. Ved bedømmelsen af en skade, sammenlignes der med hvad der erfaringsmæssigt kan forventes af bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand. Adskiller det konstaterede forhold sig ikke væsentligt, er forholdet ikke dækningsberettiget i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Da der ikke ses tegn på at forholdet har været til stede ved overtagelse tilbage i september 2021, kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde dækning.

Såfremt rørskade er dækket via jeres husforsikring, vil følgeskader også være omfattet."

Det fremgår af forsikringsbetingelser W.1.1.19:

"2. Forsikringens dækningsomfang

2.1

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.

...

2.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

Fotografier har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – et sommerhus der er opført i 1966 – den 1/9 2021. Han anmeldte den 16/8 2022, at han den 15/8 2022 havde opdaget, at der ikke var påført rør/afledning på vandudledning fra køkkenet, hvilket havde fået hans træterrasse til at rådne, samt fået køkkengulvet til at synke flere steder. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren ønsker, at selskabet dækker udbedring af skader i køkkenet. Han har anført, at gulvene bar præg af dårlig udførelse, da han købte huset, men at gulvene holdt og blot var skæve. Kort tid efter købet sank køkkengulvet flere steder i en slags bløde huller, gulvet var konstant fugtigt og klageren kunne se, at buen som binder bryggers og køkken sammen, havde tydelige vand/fugt skader i bunden. Linoleum blev fjernet og der blev taget fugtprøver. Han har stadig ikke gulv på, og gulvet er koldt, klamt og synker. Klageren har anført, at skadeservicevirksomhedens målinger alene giver et øjebliksbillede. Han har anført, at selv hvis skaden ikke skyldes brud på vandrør, så er der stadig en skade som udvikler sig. Klageren har forsøgt at udtørre gulvet ved at lade øverste lag beklædning være fjernet fra gulvkonstruktionen, og han har luftet ud og holdt øje med, at gulvet ikke har modtaget fugt oppefra. Selv med fuld udluftning ved fjernelse af øverste lag gulv i minimum 6 måneder, er skaden stadig forværret.

Det kan derfor ikke være gulvvask eller manglende udluftning, der er årsagen. Klageren har anført, at han har betalt en håndværker til at lave en fugtmåling den 13/9 2023, hvilket er dokumenteret ved det fremsendte billede.

Klageren har anført, at selskabet den 12/10 2022 har givet dækningstilsagn, om at der foreligger en dækningsberettigende skade. Han har anført, at det som primært blev vægtet i selskabets afgørelse, var at forholdet ikke var stede ved overtagelsen i september 2021.

Selskabet har anført, at det ved besigtigelsen kunne konstateres, at afløbet fra køkkenet var knækket på udvendig side af soklen, at der ikke kunne konstateres brud på afløbet inde under soklen og op til vasken, og at køkkengulvet var eftergivende. Selskabet har anført, at det fremgår af rapporten fra skadeservicevirksomhed¹, at vandet fra kloakken ikke kunne trække ind under køkkengulv, at målinger viser, at der er tørt under gulvbelægningen, og at der ikke er fugt under gulv, men at træplader er opfugtet oppefra, og at der er fugt i en enkelt væg mellem køkken og entre. Denne væg er en ydervæg, hvor der senere er bygget entre på sommerhuset. Selskabet har anført, at der på billeder fra rapporten ikke kan ses nedbrud eller tegn på længelevende opfugtning af krydsfinerpladen, ligesom der heller ikke kan konstateres nedbrud på klikgulvet. Selskabet har anført, at hvis fugten kommer oppefra, er det mest sandsynligt, at det er udefrakommende faktorer, der gør, at der er fugt i gulvene, herunder f.eks. gulvvask eller manglende udluftning i sommerhuset. Forhold ved gulvene er desuden anmærket i tilstandsrapportens punkt 26 med gråt hus, hvor det er anført, at gulvene generelt har mindre skævheder og ujævnheder, og at skævhederne sandsynligvis skyldes udførelsesfejl. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at undergulvet efter fjernelse af klikgulvet er blevet gradvist forværret over tid, og at gulvet nu både er ustabil og påvirket af fugt. Selskabet har også anført, at klageren ikke har bevist, at gulvets bæreevne er nedsat.

Selskabet har bestridt, at selskabet skulle have anerkendt en dækningsberettigende skade. Selskabet har oplyst klageren om, at gulvene var eftergivende, men det kan ikke føre til, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet for Forsikring

13.

101030

Selskabet har i forhold til fugt i væggen anført, at det ikke er usædvanligt med forhøjede fugtniveauer i en ydervæg på en ejendom, som er opført i 1966, og som ikke sikret mod fugt fra fundament og jorden. Da der ikke ses opfugtning eller skadelig påvirkning af fodlister eller træbeklædning, går fugten ikke ud over, hvad der må forventes af lignende konstruktioner af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 26, at det med "gråt hus" er anmærket, at "gulvene generelt har mindre skævheder og ujævnheder Risiko Skævhederne skyldes sandsynligvis udførelsesfejl".

Det fremgår af fugtrapport af 12/9 2022 af skadeservicevirksomhed¹, at "Gulvet i køkken giver sig når man går på det. Gulvet ved skorsten har givet sig lidt i en samling ... Jeg vurderer ikke at vandet fra kloakken har kunne trække ind under køkkengulv efter vi har fået de nye målinger, som viser der er tørt under gulvet ... Måleresultater: Punkt 1 og 2 er der målt forhøjet fugtighed 15,6-25,3% Punkt 3 er normalt niveau på 11,3% Punkt A: Er normalt opfugtet 7,9%. Håndtegnet skitsetegning viser der er ikke fugt under gulv, men træplader er opfugtet oppefra. Der er fugt i en enkelt væg mellem entre og køkken".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 13/9 2022, at "Afløbet fra køkken er knækket på udvendig side af soklen ... Afløbet ind under soklen og op til vasken er eftersat ... Ingen skader. Køkkengulv er eftergivende. Der kan være en sammenhæng mellem afløbsskader og måske opfugtet-råd-gulv i køkken. Men huset er fra 1966 og ikke fugt sikret fra under ... 26 Gulvene generelt har mindre skævheder og ujævnheder. Skævhederne skyldes sandsynligvis udførelsesfejl".

Det fremgår af mail fra selskabet til klageren af 12/10 2022, at "Ved besigtigelsen ses køkkengulv eftergivende. Det vurderes årsagen muligvis skyldes vand fra brud, der er konstateret ude på grunden. Der ses ikke tegn på at gulve har mistet bæreevne. Definitionen på en skade under ejerskifteforsikringen er fastsat af lovgiver til at være forhold, der svækker konstruktionen betydeligt, eller nedsætter brugbarheden nævneværdigt. Ved bedømmelsen af en skade, sam-

menlignes der med hvad der erfaringsmæssigt kan forventes af bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand. Adskiller det konstaterede forhold sig ikke væsentligt, er forholdet ikke dækningsberettiget i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Da der ikke ses tegn på at forholdet har været til stede ved overtagelse tilbage i september 2021, kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde dækning".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved "skade" forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved "nærliggende risiko for skade" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Det fremgår af punkt 4.1., at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Dækningstilsagn

Nævnet finder, at selskabet ved brev af 12/10 2022 ikke har givet klageren tilsagn om, at der forelå en dækningsberettigende skade ved gulvene i køkkenet.

Ankenævnet for Forsikring

15.

101030

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af selskabets brev af 12/10 2022 fremgår, at "Ved besigtigelsen ses køkkengulv eftergivende ... Der ses ikke tegn på at gulve har mistet bæreevne ... Da der ikke ses tegn på at forholdet har været til stede ved overtagelse tilbage i september 2021, kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde dækning".

Gulve i køkken

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved gulve i køkkenet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på fugtrapport af skadeservicevirksomhed¹, hvor det fremgår, at vandet fra kloakken ikke har kunnet trække ind under køkkengulvet, og at målinger viste, at der var tørt under gulvet, samt at træplader var opfugtet oppefra.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at gulvets funktion og bæreevne var væsentligt svækket på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt 26 er anmærket, at gulvene generelt havde mindre skævheder og ujævnheder, som sandsynligvis skyldtes udførelsesfejl, samt at forsikringen ikke dækker forhold, som er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1. Nævnet finder ikke at forholdet er klart forkert beskrevet.

Væg mellem entre og køkken

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved væggen mellem entre og køkken, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det forhold, at der er forhøjede fugtniveauer i væggen mellem entre og køkken ikke udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller

Ankenævnet for Forsikring

16.

101030

brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes punkt 3.1. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der er tale om en væg, som tidligere har været ydervæg, at der er tale om en ejendom, der er opført i 1966, som ikke er sikret mod fugt efter nutidens standarder, og at der ikke er oplysninger om, at fugten på overtagelsestidspunktet havde forårsaget råd eller svamp.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder fremlæggelse af fotografi – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings