

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. oktober 2024 blev i sag nr. 101201:

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 ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 18/2 2024 har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Efter overtagelse af huset kunne det konstateres, at gulvene i 3 værelser sank op til 30 mm. Der blev fremsendt anmeldelse til Frida ejerskifteforsikring den 26. februar 2023. Frida afviste anmeldelsen den 7. marts 2023 (bilag Afgørelse vedr. anmeldelse af forhold). Afvisningen blev påklaget samme dag med ønske om besigtigelse af taksator. Taksator besøgte huset den 14. marts 2023. Den 26. april blev der fremsendt oplysning om, at sagen på grund af travlhed blev overført til Sedgwick Danmark (bilag Til information - overdragelse til Sedgwick Danmark). Den 9. maj 2023 blev der fra Sedgwick Danmark modtaget afvisning af klage (bilag Afgørelse på klage).

På denne baggrund tog jeg kontakt til [klagerens byggesagkyndige] for at få foretaget en uvildig vurdering af forholdene. Rapporten blev udarbejdet den 15. august 2023 (bilag [klagerens byggesagkyndiges] rapport). På baggrund af rapporten fremsendte jeg den 18. august 2023 en klage over afvisning af klage bilagt rapporten fra [klagerens byggesagkyndige] (bilag klage over afvisning af klage). Modtagelse af klagen blev bekræftet den 24. august 2023. (bilag Bekræftelse på modtagelse af klage).

Efterfølgende har jeg flere gange taget kontakt til selskabet, som undervejs er blevet ændret fra Frida til Domus. De har dog ikke kunnet sige nærmere om, hvornår sagen bliver afgjort.

Jeg finder, at der er tale om skjulte fejl og mangler i huset, da det af tilstandsrapporten ikke fremgår, at der skulle være problemer med gulvene ud over en anmærkning som K1, at gulvene knirker ved belastning (Bilag Tilstandsrapport). Forventninger har derfor været, at der ikke skulle være risiko for, at gulvet synker. Men det forhold, at gulvet er sunket med op til 30 mm, ligger langt ud

# Ankenævnet for Forsikring

2.

101201

over det forventede. Jeg finder at dette forhold klart fremgår af rapporten fra det uvildige firma [klagerens byggesagkyndige].

## Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker, at min ejerskifteforsikring dækker omkostninger ved genopretning af gulvene."

Selskabets advokat har i brev af 8/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I ovennævnte sag skal jeg på vegne af indklagede, Domus Forsikring A/S, bemærke, at Domus Forsikring den 29. april har truffet afgørelse.

Klageafdelingens afgørelse 29. april 2024 fremlægges som bilag A.

Klager opfordres (A) til at meddele, hvorvidt man fastholder klagen ved Ankenævnet for Forsikring, og i bekræftende fald nærmere redegøre for klagen i lyset af afgørelsen af 29. april 2024.

Indtil klagers evt. supplerende bemærkninger foreligger, vil Domus Forsikring således i første omgang henholde sig til afgørelsen af 29. april 2024."

Klageren har i brev af 17/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. Jeg fastholder min klage over Frida/Domus Forsikrings afgørelse.

2. Ejerskifteforsikringen dækker skjulte fejl og mangler. Og skjulte fejl og mangler er netop, hvad denne skade er. Det SKAL ejerskifteforsikringen dække. Det er jo derfor, jeg har tegnet den.

Der var intet at se på gulvene, da min mand og jeg købte huset. Der er heller ikke i tilstandsrapporten anført noget, udover en K1'er om et lettere knirkende gulv i et hjørne. Der var således ingen sætning af gulv på overtagelsestidspunktet jf. også tilstandsrapporten. Gulvene er således sunket efter overtagelse af huset.

3. Hvis det er, hvad ejerskifteforsikringen mener, at man må forvente af et hus fra 1967, jamen, så skulle de slet ikke have forsikret huset!

4. Ejerskifteforsikringen/advokaten henviser til en sag fra 2012, men de to sager har intet med hinanden at gøre og kan ikke sammenlignes, da skaderne er vidt forskellige.

Jeg henviser til det uvildige byggesagkyndige firma, [klagerens byggesagkyndige], som har skrevet en rapport om sagen, jf. fremsendt bilag. Det uvildige byggesagkyndige firma konkluderer, at betonen under gulvet i mit hus er knækket.

5. Ejerskifteforsikringen/advokatfirmaet skriver om små sætningsskader i mit hus. Men har jo intet at gøre med gulvene, som er sunket.

## Konklusion:

Jeg kan konstatere, at de bemeldte gulve er sunket, siden min mand og jeg flyttede ind i august 2020. Jeg har ingen skyld eller andel i dette og kunne umuligt have forudset det (...).

For mig er det stadig en klar sag, som ejerskifteforsikringen skal dække."

Selskabets advokat har den 11/6 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

**"i) Faktiske omstændigheder**

Med overtagelsesdag den 24. juli 2020 overtog klager ejendommen beliggende ... .

Kopi af købsaftalen fremlægges som sagens bilag B.

I forbindelse med købet modtog klager tilstandsrapport dateret den 19. maj 2020.

Tilstandsrapporten fremlægges som bilag C.

Tilstandsrapporten indeholder side 6 oplysning om, at ejendommen er opført i 1966.

Tilstandsrapporten indeholdt endvidere med hensyn til ejendommens gulve side 9 følgende bemærkninger:

**'7. Gulvkonstruktion og gulve**

7.1 Gulvkonstruktioner K1 Trægulvet i værelser knirker ved belastning.

Note: Forholdet kan skyldes svind i understøtningen, men det vurderes uden betydning for gulvets bæreevne.'

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klager basis ejerskifteforsikring. Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens bilag D.

I forbindelse med at klager efter det oplyste konstaterede det af sagen omhandlede forhold i august 2021, har Domus Forsikring ladet taksator foretage besigtigelse, og besigtigelsesnotater fra besigtigelse den 15. marts 2023 fremlægges som sagens bilag E og F.

Af sagens bilag F fremgår bl.a. følgende:

*'Strøgulvkonstruktion i værelser med junckers bøg massivt gulv.*

*Bag mure og indv. skillevægge murværk.*

*Værelse ved hjørne sydvest.*

*Gulv falder ca. 2 m fra bag mur mod syd og ud til bagmur. Der ses op mod 15-20 mm store åbninger mellem fod liste og gulv. Ved belastning er der bevægelse i gulv.*

*Værelse mod syd, op til sydvest værelse.*

*Gulv falder ca. 2 m fra bag mur op ud til bagmur. Der ses 15-20 mm åbninger mellem gulv og fod liste. Den sidste meter ud mod bag mur gynger gulvet ved belastning, og virker eftergivende.*

*Knirk i gulvet.*

*Værelse mod nordøst.*

*Mod bag mur på øst side og nord side ses der 5-8 mm åbning mellem fodlister og gulv. Der er lidt fald ud mod bag mure, men er ikke eftergivende.*

*Værelse mod nord, op til værelse nordøst. Enkelte steder knirk i gulvet.*

*Mod bag mur på øst side ved letvæg og nord side ses der 5-6 mm åbning mellem fodlister og gulv. Der er lidt fald på gulv ud mod bag mure mod nord, men er ikke eftergivende.*

# Ankenævnet for Forsikring

4.

101201

*Udvendigt kan der ikke ses revner i sokkel eller for mure hverken vandret eller lodret.'*

Af sagens bilag E fremgår følgende:

*'Det er fald mod bag mure, og bevægelse i gulv ved belastning. Men ikke så meget at man tænker gulvet giver efter. Konstruktionen er 55 år gammel, gulvet er slidt, og brugt. Det er i hvertfald ikke en konstruktionsfejl.'*

*Det er noget der kan forekomme i gamle gulve. Det har holdt i 55 år.*

*Kl anmærkning i TR der vedr. gulvet. Vedr. knirk og muligt svind i understøtningen. Det er ingen skader på gulvet. Mener ikke det opfylder skadesbegrebet.'*

Ved meddelelse af 7. marts 2023, bilag G, afviste Domus Forsikring dækning for de af sagen omhandlede forhold, hvilket gentog sig ved klageafdelingens afgørelse i sagen fremlagt som sagens bilag A.

- **Bevis for dækningsberettigede forhold?**

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for dækningsberettigede forhold.

Domus Forsikring har i mailen af 29. april 2024 fremlagt som sagens bilag A udførligt redegjort for, hvorfor det er Domus Forsikrings opfattelse, at anmeldte forhold vedrørende gulve ikke opfylder skadesbegrebet pr. overtagelsesdagen.

Domus Forsikring kan henholde sig hertil."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapporten af 19/5 2020:

| Bygn.:            | Karakter: | Registrering og note:                                                                                                                       |
|-------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A                 |           | Beboelse                                                                                                                                    |
| A.                |           | Primære bygningsdele                                                                                                                        |
| ...               |           |                                                                                                                                             |
| 2. Ydervægge      |           |                                                                                                                                             |
| 2.1 Facader/gavle | K2        | Der er revnedannelser i murværk mod syd og mod nord.                                                                                        |
| Bygn.:            | Karakter: | Registrering og note:                                                                                                                       |
|                   |           | Note: Der er tale om bevægelsesrevner, der udløber fra revner i fundamenter, se pkt. 4.2. Efter reparation kan revner risikere at genopstå. |
| ...               |           |                                                                                                                                             |

# Ankenævnet for Forsikring

5.

101201

|                              |    |                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4. Fundament/sokler          |    |                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.2 Sokkel                   | K1 | Sokkelpuds er afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget ved hjørne mod vest.<br>Der er mindre svindrevner i sokkelpuds.<br>Note: Skaderne er af mindre omfang.                                                            |
|                              | K1 | Der er revner i sokkel mod syd.<br>Note: Revnerne forløber videre op i murværk. Revnerne er efter husets alder vurderet til at være uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme. |
| ...                          |    |                                                                                                                                                                                                                                        |
| B. Sekundære bygningsdele    |    |                                                                                                                                                                                                                                        |
| 7. Gulvkonstruktion og gulve |    |                                                                                                                                                                                                                                        |
| 7.1 Gulvkonstruktioner       | K1 | Trægulvet i værelser knirker ved belastning.<br>Note: Forholdet kan skyldes svind i understøtningen, men det vurderes uden betydning for gulvets bæreevne.                                                                             |

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 15/3 2024:

"Overtagelse for 2 år og 1 mnd siden.

Basis dækning.

Ft siger der har været åbninger i værelser mod syd i lang tid, men blevet mere med tiden.

Det er fald mod bag mure, og bevægelse i gulv ved belastning. Men ikke så meget at man tænker gulvet giver efter. Konstruktionen er 55 år gammel, gulvet er slidt, og brugt. Det er i hvert fald ikke en konstruktionsfejl. Det er noget der kan forekomme i gamle gulve. Det har holdt i 55 år.

K1 anmærkning i TR der vedr. gulvet. Vedr. knirk og muligt svind i understøtningen.

Det er ingen skader på gulvet. Mener ikke det opfylder skadesbegrebet.

...

Ft s beskrivelse:

Svækkelse-Gulvet i to af værelserne ud mod ydermurene er sunket op til to cm. Gulvet i to andre værelser er også sunket, dog noget mindre.

Beskrivelse:

Strøgulvkonstruktion i værelser med junckers bøg massivt gulv. Bag mure og indv. skillevægge murværk.

Værelse ved hjørne sydvest. Gulv falder ca. 2 m fra bag mur mod syd og ud til bagmur. Der ses op mod 15-20 mm store åbninger mellem fod liste og gulv. Ved belastning er der bevægelse i gulv.

Værelse mod syd, op til sydvest værelse.

Gulv falder ca. 2 m fra bag mur op ud til bagmur. Der ses 15-20 mm åbninger mellem gulv og fod liste. Den sidste meter ud mod bag mur gynger gulvet ved belastning, og virker eftergivende. Knirk i gulvet.

Værelse mod nordøst. Mod bag mur på øst side og nord side ses der 5-8 mm åbning mellem fodli-sten og gulv. Der er lidt fald ud mod bag mure, men er ikke eftergivende.

Værelse mod nord, op til værelse nordøst. Enkelte steder knirk i gulvet.

Mod bag mur på øst side ved letvæg og nord side ses der 5-6 mm åbning mellem fodlister og gulv. Der er lidt fald på gulv ud mod bag mure mod nord, men er ikke eftergivende.

Udvendigt kan der ikke ses revner i sokkel eller for mure hverken vandret eller lodret."

Det fremgår af selskabets mail af 9/5 2024:

"Oplysninger fra din anmeldelse:

*'Gulvet i to af værelserne ud mod ydermurene er sunket op til to cm. Gulvet i to andre værelser er også sunket, dog noget mindre.'*

*Opdaget: 'Da vores tømrer lavede terrasse for os i sommeren 2021, bemærkede han, at nogle af gulvene var sunket, og vi blev enige om at holde det under observation. ... Tømreren kom umiddelbart efter, i januar 2022, og skiftede yderdør og et par vinduer. Her var det tydeligt, at gulvene var sunket yderligere'."*

Det fremgår af rapport af 15/8 2023 af klagerens byggesagkyndige:

## **"Vurderinger**

Bygningen er gennemgået i de berørte rum samt boligen generelt. Der blev ikke målt fugt i vægge over murepappen ved indvendig gulvhøjde ved besigtigelsen. Der blev foretaget en indstiks kamera dokumentation i gulv i værelse mod sydvest ved terrassen samt visuel besigtigelse af facaderne ved de berørte rum blev gennemgået. Tegningen viser at det kapillarbrydende lag er sand, men ved videoinspektionen kunne man se sort sand også. Da huset er fra 1967 kan det være muligt at det kapillæ lag er slagter eller blandet - se SBI 230.

## **Konklusion**

Ved inspektionen blev undergulve videofilmet samt billede belyst og her ses det at beton gulvet i Sydvest værelse 4 har store huller ved klaplagskanterne samt at der ligger rester af murersten under betongulvet - ved samme inspektion kunne det ses at 'sandet' ikke er gult med tildels sort, hvilket kan indikerer at det er delvis slagter eller helt slaggelag - se SBI 230.

Det kan yderligere ses at tidligere ejer har forsøgt at fastgøre gulvene til underliggende strøer (rum ved siden af) - rum 3

Trægulvene har sat sig ca. 30 mm mod Sydvest og formodningen er at beton klaplaget er knækket samt at opstigende grundfugt til klaplaget har forårsaget at strøerne flere steder er rådnet - enkelte gulve er meget eftergivende ved belastning.

Udvendigt mod Syd kan det ses at murepappen, som skal forhindre opstigende grundfugt er lagt i 3 skifte, hvilket ikke er iht. datidens normer Og SBI-anvisninger.

Ved at måle udvendigt fra 3 skift med pap og derefter indvendigt kan det konkluderes at årsagen til opfugtningen i klaplag og underliggende kapilliær lag er ukorrekt indlagt murpap. tidligere ejer har forsøgt at reparere revner i murværket på hjørnet mod Sydvest og derfor må det formodes at tidligere ejer har delvis fortiet at der tidligere har være skader på murværket. sokkel mangler ligeledes puds i samme område og en del af pudsfigerne mod Syd er beskadiget."

Det fremgår af selskabets brev af 29/4 2024:

"Jeg har gennemgået sagens dokumenter på baggrund af den klage du har indgivet til Ankenævnet for Forsikring den 21. februar 2024 vedrørende gulve der er sunket.

Jeg skal på baggrund heraf, meddele at du ikke er fremkommet med nogen nye oplysninger, som kan ændre den afgørelse du har modtaget fra vores skadeafdeling. Det anmeldte forhold er derfor fortsat afvist.

Jeg har ved min revurdering lagt vægt på de informationer der fremgår af din sag, samt den genbesigtigelse som der er foretaget den 16. april 2024.

## Begrundelse

Du har tegnet den 5-årige ejerskifteforsikring med basisdækning. Denne forsikring dækker forhold der udgjorde en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 24. juli 2020, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4B. Ved vurderingen af, om et forhold opfylder skadebegrebet, sammenlignes der med, hvad man måtte forvente på købstidspunktet i forhold til bygningens alder og de oplysninger man som køber har modtaget.

### [Klagerens byggesagkyndige]

Du har fået [klagerens byggesagkyndige] til at besigtige gulvkonstruktionen og væggene, for at undersøge for og afklare mulige fugt- eller byggetekniske problemer.

[Klagerens byggesagkyndige] har i den forbindelse oplyst, at bygningen er fra 1967 og i god stand, men kun delvist er opført efter datidens normer og standarder. Din sagkyndige oplyser, at det eneste der ikke er opført efter datidens normer, er at murpappet er indlagt under 3. skifte i murværket, i stedet for mellem fundamentet og murværket.

Din byggesagkyndige vurderer, at dette er grunden til opfugtning i klaplaget og underliggende kapillærbrydende lag. Men selv såfremt at murpappet var udlagt mellem fundamentet og murværket ville der stadig kunne tilgå fugt til klaplaget og det underliggende kapillærbrydende lag fra grunden.

Din byggesagkyndige har vurderet at årsagen til, at du oplever at gulvet er sunket skyldes, at betonklaplaget er knækket samt at den opstigende grundfugt flere steder har fået strøerne i gulvkonstruktionen til at rådne.

Dette ses ifølge din byggesagkyndige i trægulvene mod syd og sydvest, hvor de har sat sig med ca. 30 mm. I bryggerset ses mosaikstifterne at være sunket med ca. 10 mm mod værelset mod sydvest.

### Ejerskifteforsikringens genbesigtigelse

Du oplyser at gulvene er sunket siden du har overtaget ejendommen, idet du har holdt øje med dette.

Ejerskifteforsikringen har på baggrund af rapporten fra [klagerens byggesagkyndige] genbesigtiget det anmeldte forhold den 16. april 2024. Ved denne genbesigtigelse, oplyser du at sælger i et andet værelse havde oprettet gulvet på et ukendt tidspunkt før du overtager ejendommen. Ved vores genbesigtigelse ses der ikke at være sket nogen sætninger eller være nogen ujævnheder i gulvkonstruktionen i dette værelse, hvorfor vores taksator har vurderet, at der ikke er sket sætninger eller tilsvarende efter din overtagelse af ejendommen.

I de to andre værelser, hvor ujævnhederne ses at være størst, kunne vores taksator konstatere at gulvets bæreevne og funktion ikke ses at være væsentlig nedsat, samt at det ikke har udviklet sig siden ejerskifteforsikringens første besigtigelse.

Ved vores genbesigtigelse kunne der endvidere ikke konstateres nogen opfugtninger i gulvkonstruktionen, hvorfor der ikke vurderes at være tale om strøer eller underliggende konstruktioner, som ses at være under nedbrud. Murpappets placering ses således ikke at have indflydelse på det

# Ankenævnet for Forsikring

8.

101201

forhold, som du har anmeldt til ejerskifteforsikringen, og det udgør således ikke en skade i sig selv.

## **Bevisbyrde**

Ejerskifteforsikringen har alene det billedmateriale du har fremsendt ved din anmeldelse, som vores egen taksator har taget ved hans besigtigelser, samt de billeder der fremgår i [klagerens byggesagkyndiges] rapport. Der ses ikke at være nogle billeder af, hvordan forholdet så ud ved din overtagelse af ejendommen, hvorfor det ikke er muligt for ejerskifteforsikringen at vurdere hvor meget gulvet er sunket igennem din ejertid. Dog er det vores vurdering, at gulvet ikke har sat sig nævneværdigt, og at gulvets bæreevne på nuværende tidspunkt fortsat ses opretholdt.

Det er dig som forsikringstager der har bevisbyrden for forholdet, herunder også hvordan eller hvor meget det har udviklet sig.

Ud fra de oplysninger der er i sagen ses der alene at være tale om et forhold som er blevet synligt med tiden, fordi der kan have været tunge møbler eller lignende, som har synliggjort forholdet.

## **Grundforhold**

Ved nærmere undersøgelse af ejendommen, ses den at ligge på en bakke med hældning mod syd og sydvest. Terrænet omkring din bygning ses derfor ikke at være plan, og der ses at være opført en terrasse mod sydvest i 2021, hvilket du har oplyst i din anmeldelse til ejerskifteforsikringen. Ud fra oversigtsbilleder af ejendommen, ses der at være en betydelig hældning i terrænet allerede ved terrassen, idet denne er sat på stolper, der bliver højere jo længere væk fra bygningen man bevæger sig, for at holde terrassen plan.

Ligeledes ses der at være revner og udfaldne fuger omkring hjørnet mod sydvest. I tilstandsrapporten er følgende anmærket:

### **2. Ydervægge**

#### **2.1 Facader/gavle**

K2

Der er revnedannelser i murværk mod syd og mod nord.

#### **Karakter:**

**Registrering og note:**

Note: Der er tale om bevægelsesrevner, der udløber fra revner i fundamenter, se pkt. 4.2. Efter reparation kan revner risikere at genopstå.

### **4. Fundament/sokler**

#### **4.2 Sokkel**

K1

Sokkelpuds er afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget ved hjørne mod vest.

Der er mindre svindrevner i sokkelpuds.

Note: Skaderne er af mindre omfang.

K1

Der er revner i sokkel mod syd.

Note: Revnerne forløber videre op i murværk. Revnerne er efter husets alder vurderet til at være uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, idet du har kunnet tage dette i betragtning, før du underskrev købsaftalen.

Ejerskifteforsikringen vurderer, at årsagen til at du oplever at gulvet er sunket, skyldes en ældre sætning af bygningens hjørne mod sydvest, da det omkringliggende terræn falder i den retning. Der er således mere af bygningens fundament/sokkel, som er synlig her og såfremt der sker ændringer i jorden omkring din bygning, er der risiko for, at bygningen ligeledes kan sætte sig grundet dette.



I din forsikringspolice for ejerskifteforsikringen er der ligeledes taget følgende forbehold:

- Forsikringen dækker ikke årsagerne til de revner/ sætninger, som er beskrevet i tilstandsrapportens side 8-11 punkt 2 'Ydervægge'.

Ejerskifteforsikringen har herved direkte undtaget årsagen til de sætninger/revner, som der har været beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor dette ligeledes ikke kan dækkes af ejerskifteforsikringen.

## Basisdækning

For at et forhold kan dækkes under din ejerskifteforsikring, skal der være tale om en aktuel skade ved din overtagelse, eller nærliggende risiko herfor. Ydermere er det et krav, at det adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Din byggesagkyndige har vurderet, at bygningen er i god stand, og delvist opført efter datidens normer og standarder med undtagelse af murpappets placering, over det 3. skifte.

Ved din overtagelse har der ikke foruden anmærkningerne i tilstandsrapporten, været dokumenteret nogen aktuelle skader ved bygningen, eller ved gulvene mod syd og sydvest. Derfor skal der i stedet foretages en vurdering af, om der har været en nærliggende risiko for skade ved din overtagelse.

Der går omkring 2,5 år fra du overtager ejendommen, og indtil du anmelder forholdet til ejerskifteforsikringen. Da du anmelder forholdet og det besigtiges, kan der ses at gulvet mod syd og sydvest er sunket omkring 15-20 mm. Men det er ikke dokumenteret om dette er sket imens du har ejet bygningen, eller blot er blevet synligt og opdaget her. Ved vores genbesigtigelse ses forholdet ikke at have udviklet sig yderligere, hvilket taler for, at der ikke er tale om en aktuel skade som fortsat er under udvikling.

Ankenævnet har fast praksis for, hvor store ujævnheder der må være i en gulvkonstruktion. Værelserne skønnes at være 3,5 meter lange, og bryggerset omkring 3 meter. 10 mm i bryggerset over 3 meter og 30 mm i værelserne over 3,5 meter er ifølge Ankenævnet for Forsikrings praksis ikke nok til at være en skade der er omfattet af ejerskifteforsikringen. Se hertil kendelse 90264.

Der kan således ikke konstateres ujævnheder i sådan et omfang, at det må anses som en skade under ejerskifteforsikringen.

Grundet dette, har ejerskifteforsikringen ikke fundet, at der har været tale om nærliggende risiko for skade, ved din overtagelse af ejendommen.

Idet der på nuværende tidspunkt ej heller ses dokumentation for, at ujævnhederne udvikler sig, er dit anmeldte forhold således fortsat afvist.

## Sagens status

Vi fastholder vores afvisning, og din sag vedrørende den ujævne gulvkonstruktion lukkes hos os.

# Ankenævnet for Forsikring

10.

101201

Hvis du fortsat er uenig i vores afgørelse, bedes du meddele dette til Ankenævnet for Forsikring, således at sagen kan genoptages. Læs mere herom på [www.ankeforsikring.dk](http://www.ankeforsikring.dk)."

Det fremgår af policen gældende fra 24/7 2020:

**"For denne police gælder disse forbehold/klausuler**

...

- Forsikringen dækker ikke årsagerne til de revner/sætninger, som er beskrevet i tilstandsrapportens side 8-11 punkt 2 'Ydervægge'."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

**"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, 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."

## **Nævnet udtaler:**

Klageren overtog ejendommen – der er fra 1976 – den 24/7 2020. I februar 2023 anmeldte klageren, at en tømrer i august 2021 havde konstateret, at gulvene i flere værelser var sunket, og at forholdet havde udviklet sig. Selskabet har afvist dækning. Klageren ønsker dækning til genopretning af gulvene.

Klageren har anført, at der er tale om skjulte fejl og mangler, da det alene med K1 er anmærket i tilstandsrapporten, at gulvene knirker ved belastning. Klageren har anført, at gulvene er sunket med op til 30 mm, og at den byggesagkyndige har registeret skaderne og konkluderet, at

# Ankenævnet for Forsikring

11.

101201

betondækket under gulvene er knækket. Klageren har fremlagt en rapport med et foto, hvor afstanden mellem fodlisten og gulvet måles til ca. 25 mm.

Selskabet har anført, at gulvet i rummet mod syd og sydvest og rummet ved siden af er sunket omkring 15-20 mm, at gulvene falder over en ca. 2 meter, at ujævnhederne i gulvene ikke kan anses for en skade i henhold til nævnets praksis, at gulvenes skævhed i øvrige rum er under 1 cm, og at gulvenes bæreevne på nuværende tidspunkt fortsat ses opretholdt. Selskabet har anført, at forholdet ikke ses at have udviklet sig frem til genbesigtigelsen i 2024, hvilket taler for, at der ikke er tale om en aktuel skade som fortsat er under udvikling. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, om gulvene er sunket før eller efter klagerens overtagelse. Selskabet har videre anført, at årsagen skyldes en ældre sætning af bygningens hjørne mod sydvest, da det omkringliggende terræn falder i den retning, og at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten og udtaget dækning i policen.

Det fremgår af policen gældende fra 24/7 2020, at "forsikringen dækker ikke årsagerne til de revner/sætninger, som er beskrevet i tilstandsrapportens side 8-11 punkt 2 'Ydervægge'".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1 med K2 anmærkning, at "der er revnedannelser i murværk mod syd og mod nord". Det fremgår af noten, at "der er tale om bevægelsesrevner, der udløber fra revner i fundamenter, se pkt. 4.2. Efter reparation kan revner risikere at genopstå".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 4.1 med K1 anmærkning, at "sokkelpuds er afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget ved hjørne mod vest. Der er mindre svindrevner i sokkelpuds". Det fremgår af noten, at "skaderne er af mindre omfang".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 4.1 med K1 anmærkning, at "der er revner i sokkel mod syd". Det fremgår af noten, at "revnerne forløber videre op i murværk. Revnerne er efter

# Ankenævnet for Forsikring

12.

101201

husets alder vurderet til at være uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 7.1 med K1 anmærkning, at "trægulvet i værelser knirker ved belastning". Det fremgår af noten, at "forholdet kan skyldes svind i understøtningen, men det vurderes uden betydning for gulvets bæreevne".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 15/3 2024, at klageren "siger der har været åbninger i værelser mod syd i lang tid, men blevet mere med tiden. Det er fald mod bag mure, og bevægelse i gulv ved belastning. Men ikke så meget at man tænker gulvet giver efter. Konstruktionen er 55 år gammel, gulvet er slidt, og brugt. Det er i hvert fald ikke en konstruktionsfejl. Det er noget der kan forekomme i gamle gulve. Det har holdt i 55 år. K1 anmærkning i TR der vedr. gulvet. Vedr. knirk og muligt svind i understøtningen. Det er ingen skader på gulvet. Men ikke det opfylder skadesbegrebet. ... Beskrivelse: Strøgulvkonstruktion i værelser med Junckers bøg massivt gulv. Bag mure og indv. skillevægge murværk. Værelse ved hjørne sydvest. Gulv falder ca. 2 m fra bagmur mod syd og ud til bagmur. Der ses op mod 15-20 mm store åbninger mellem fod liste og gulv. Ved belastning er der bevægelse i gulv. Værelse mod syd, op til sydvest værelse. Gulv falder ca. 2 m fra bagmur og ud til bagmur. Der ses 15-20 mm åbninger mellem gulv og fod liste. Den sidste meter ud mod bag mur gynger gulvet ved belastning, og virker eftergivende. Knirk i gulvet. Værelse mod nordøst. Mod bag mur på øst side og nord side ses der 5-8 mm åbning mellem fodlister og gulv. Der er lidt fald ud mod bag mure, men er ikke eftergivende. Værelse mod nord, op til værelse nordøst. Enkelte steder knirk i gulvet. Mod bag mur på øst side ved letvæg og nord side ses der 5-6 mm åbning mellem fodlister og gulv. Der er lidt fald på gulv ud mod bag mure mod nord, men er ikke eftergivende. Udvendigt kan der ikke ses revner i sokkel eller for mure hverken vandret eller lodret".

Det fremgår af selskabets mail af 9/5 2024, at "oplysninger fra din anmeldelse: 'Gulvet i to af værelserne ud mod ydermurene er sunket op til to cm. Gulvet i to andre værelser er også sunket, dog noget mindre.' Opdaget: 'Da vores tømrer lavede terrasse for os i sommeren 2021,

bemærkede han, at nogle af gulvene var sunket, og vi blev enige om at holde det under observation. ... Tømreren kom umiddelbart efter, i januar 2022, og skiftede yderdør og et par vinduer. Her var det tydeligt, at gulvene var sunket yderligere".

Det fremgår af rapport af 15/8 2023 af klagerens byggesagkyndige, at "ved inspektionen blev undergulve videofilmet samt billede belyst og her ses det at beton gulvet i Sydvest værelse 4 har store hulle ved klaplagskanterne samt at der ligger rester af murersten under betongulvet - ved samme inspektion kunne det ses at 'sandet' ikke er gult med tildels sort, hvilket kan indikere at det er delvis slagger eller helt slaggelag - se SBI 230. Det kan yderligere ses at tidligere ejer har forsøgt at fastgøre gulvene til underliggende strøer (rum ved siden af) - rum 3. Trægulvene har sat sig ca. 30 mm mod Sydvest og formodningen er at beton klaplaget er knækket samt at opstigende grundfugt til klaplaget har forårsaget at strøerne flere steder er rådnet - enkelte gulve er meget eftergivende ved belastning. Udvendigt mod Syd kan det ses at murerpappen, som skal forhindre opstigende grundfugt er lagt i 3 skifte, hvilket ikke er iht. datidens normer og SBI-anvisninger. Ved at måle udvendigt fra 3 skift med pap og derefter indvendigt kan det konkluderes at årsagen til opfugtningen i klaplag og underliggende kapliær lag er ukorrekt indlagt murpap. Tidligere ejer har forsøgt at reparere revner i murværket på hjørnet mod Sydvest og derfor må det formodes at tidligere ejer har delvis fortiet at der tidligere har været skader på murværket. Sokkel mangler ligeledes puds i samme område og en del af pudsfugerne mod Syd er beskadiget".

Det fremgår af selskabets brev af 29/4 2024, at "du oplyser at gulvene er sunket siden du har overtaget ejendommen, idet du har holdt øje med dette. Ejerskifteforsikringen har på baggrund af rapporten fra [klagerens byggesagkyndige] genbesigtiget det anmeldte forhold den 16. april 2024. Ved denne genbesigtigelse, oplyser du at sælger i et andet værelse havde oprettet gulvet på et ukendt tidspunkt før du overtager ejendommen. Ved vores genbesigtigelse ses der ikke at være sket nogen sætninger eller være nogen ujævnheder i gulkonstruktionen i dette værelse, hvorfor vores taksator har vurderet, at der ikke er sket sætninger eller tilsvarende efter din overtagelse af ejendommen. I de to andre værelser, hvor ujævnhederne ses at være størst, kunne vores taksator konstatere at gulvets bæreevne og funktion ikke ses at være væsentlig

# Ankenævnet for Forsikring

14.

101201

nedsat, samt at det ikke har udviklet sig siden ejerskifteforsikringens første besigtigelse. Ved vores genbesigtigelse kunne der endvidere ikke konstateres nogen opfugtninger i gulvkonstruktionen, hvorfor der ikke vurderes at være tale om strøer eller underliggende konstruktioner, som ses at være under nedbrud. Murpappets placering ses således ikke at have indflydelse på det forhold, som du har anmeldt til ejerskifteforsikringen, og det udgør således ikke en skade i sig selv".

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.

Efter en gennemgang af sagen og ud fra en konkret vurdering af de fremlagte tekniske oplysninger og fotografier finder nævnet, at klageren har bevist, at gulvenes skævhed i rummet mod syd og sydvest og i rummet ved siden af på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor dække genopretning af gulvene i disse værelser. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort forhold ved gulvene i ejendommens øvrige rum, der på overtagelsestidspunktet udgjorde dækningsberettigende forhold.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at klagerens byggesagkyndige har fremlagt et foto, hvor der er ca. 25 mm mellem gulv og fodliste i det ene værelse, at det er oplyst at forholdene i de to værelser er nogenlunde ensartede, og at selskabet har oplyst, at gulvene falder over ca. 2 meter.

Nævnet har for så vidt angår de øvrige rum lagt vægt på, at det er oplyst, at gulvenes skævhed er væsentligt mindre i disse.

Som følge heraf

# Ankenævnet *for* Forsikring

15.

101201

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal dække omkostningerne til opretning af gulvene i rummet mod syd og sydvest og i rummet ved siden af. En eventuel kontanterstatning skal tillægges renter i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings