

Ankenævnet for Forsikring

Den 25. september 2024 blev i sag nr. 101644:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 1947 og er overtaget af klageren den 1/3 2023. Af tilstandsrapport af 7/2 2023 fremgår bl.a.:

BEBOELSE - Kælder - Værelse til højre				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19		Gulvet har skævheder og ujævnheder og gulvet er ude af vater flere steder..	Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.	-

...

OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

...

BYGNINGSEFTERSYN

Hvordan er bygningseftersynet udført?

Bygningerne vurderes ud fra det, den bygningssagkyndige umiddelbart kan se.
Eksempelvis løftes væg-til-væg-tæpper ikke, og isolering i skunke eller tagrum fjernes ikke for at kigge på de bagvedliggende konstruktioner.

Derfor kan der være skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke kan se, og som derfor ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Klageren har i klageskema af 11/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"[Klageren] anmeldte en skade til Alm. Brand Forsikring den 10. marts 2024, efter han opdagede alvorlige revner og markant bevægelse i gulvet i kælderen på sin ejendom ... Skaden blev først bemærket efter fjernelse af gulvtæppet.

Tilstandsrapporten, refereret til af forsikringsselskabet, nævnte kun skævheder og at gulvet var ude af vater på flere steder, men ikke de dybdegående revner og den betydelige bevægelse, der blev observeret.

Alm. Brand Forsikring afviste oprindeligt at dække skaden ved at henvise til tilstandsrapportens beskrivelse af gulvets tilstand. Klageren indsendte derefter en formel klage og vedlagde en video, der tydeligt viste de alvorlige og unormale bevægelser i gulvet, som argument for at skaden var mere omfattende end rapporteret i tilstandsrapporten.

Efter en besigtigelse af skaden, som blev udført af en byggesagkyndig ansat af Alm. Brand, fastholdt forsikringsselskabet deres afvisning af dækning og påstod, at gulvet stadig kunne fungere som underlag for tæppe. Alm. Brand inkluderede også referencer til lignende sager i deres endelige afvisning for at understøtte deres afgørelse, men disse sager var ikke direkte sammenlignelige, da de nævnte revner i tilstandsrapporterne.

Klageren blev fejlagtigt oplyst om en forkert e-mailadresse, hvilket førte til forsinkelser og flere nødvendige opfølgninger for at sikre, at klagen blev behandlet korrekt. Efter flere forsøg på at få selskabet til at genoverveje deres beslutning, blev sagen henvist til Ankenævnet for Forsikring som klagerens næste skridt i forsøget på at opnå retfærdighed.

Dette referat præsenterer sagens kernelementer og de centrale argumenter, der blev fremført af klageren i forbindelse med skadesagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

1. Dækning af skaden: Målet med klagen er primært at opnå anerkendelse og økonomisk dækning for de dybdegående revner og den signifikante bevægelse i kældergulvet, som er en skade, jeg mener er dækket under min ejerskifteforsikring. Dette inkluderer en forventning om, at Alm. Brand Forsikring revurderer og korrigerer deres oprindelige afgørelse baseret på den detaljerede dokumentation og argumentation fremlagt, som klart indikerer, at skaden er mere omfattende end blot mindre skævheder.
2. Rettelse af fejlfortolkninger: Jeg søger at få Alm. Brand Forsikring til at korrigere deres fejlfortolkning af tilstandsrapportens indhold og deres vurdering af skadens art. Tilstandsrapporten nævnte 'skævheder og ujævnheder', men ikke de alvorlige strukturelle skader jeg har dokumenteret. Jeg forventer, at forsikringsselskabet anerkender, at skadens art og omfang ikke korrekt blev identificeret eller rapporteret i den oprindelige tilstandsrapport.
3. Kompensation for skader: Jeg ønsker at få dækket de økonomiske omkostninger forbundet med at reparere de nævnte skader. Dette inkluderer udgifter til materialer og håndværkerarbejde nødvendigt for at bringe gulvet tilbage til en sikker og funktionel stand. Jeg søger også kompensation for eventuelle midlertidige foranstaltninger, der måtte være nødvendige for at sikre og beskytte ejendommen indtil skaderne er udbedret."

Ankenævnet for Forsikring

3.

101644

I brev af 29/5 2024 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klageren har anført, at selskabet skal anerkende følgende:

- 1) **Dækning af skaden**, herunder dækning for de dybdegående revner og den signifikante bevægelse i kældergulvet.
- 2) **Rettelse af fejlfortolkning**, herunder anerkendelse af, at skadens art og omfang ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.
- 3) **Kompensation for skader**, herunder dækning af de økonomiske udgifter forbundet med reparation af de nævnte skader (materialer og håndværkerarbejde) samt kompensation for eventuelle midlertidige foranstaltninger, der er nødvendige for at sikre og beskytte ejendommen indtil, skaderne er udbedret.

Efter gennemgang af klagen fastholder Alm. Brand Forsikring, at klageren, jf. forsikringsbetingelserne, ikke er berettiget til dækning på ejerskifteforsikringen.

...

Sagens forløb

...

Klageren overtog ejendommen, som er opført i 1947, den 1. september 2023 med dispositionsret den 1. marts 2023. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 1 marts 2023, og klageren havde boet i huset i ca. 1 år, da han anmeldte skaden til selskabet.

Forsikringspolice og forsikringsbetingelser er fremlagt som **bilag A**, skadesanmeldelse er fremlagt som **bilag B** og tilstandsrapporten er fremlagt som **bilag C**.

Det fremgår af klagerens anmeldelse, at der i forbindelse med en renovering af rummene i kælderen blev fjernet gulvtæppe, hvorunder der blev konstateret store revner i betongulvet.

Sagen blev herefter behandlet af selskabet, som det fremgår af klagerens redegørelse i det fremlagte bilag 'Detaljeret referat af sagsforløb'.

Vedrørende det anførte omkring 'Fejlagtig Kommunikation og Forsinkelser', jf. pkt. 7, skal selskabet bemærke, at selskabets taksator den 10. april 2023 fremsendte en klagevejledning til klageren. Der henvises til klagerens fremlagte bilag 'besked 7 fra almbrand'.

Klageren fremsendte sin klage til afsender-mailadressen i stedet for den klage-mailadresse, der fremgik af klagevejledningen, hvorfor mailen ikke tilgik selskabets klageansvarlige. Klageren blev derfor gjort opmærksom på, at klagen skulle sendes ind til selskabets klage-mailadresse.

Klageren fremsendte herefter sin klage ind til selskabets interne klageafdeling.

Den 7. maj 2024 meddelte selskabets klageansvarlig klageren, at selskabet fastholdt sin afvisning, da der ikke var påvist væsentlige eller konstruktive skader i gulvet, som adskilte sig nævneværdigt fra kældergulve af samme alder og stand. Derudover blev det vurderet, at gulvet sagtens kunne benyttes som et undergulv til det overliggende tæppe, som var den belægning der forelå på overtagelsestidspunktet.

Selskabets klagesvar er fremlagt som **bilag D**.

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

...

Selskabet fastholder sin vurdering

Alm. Brand Forsikring skal over for Ankenævnet for Forsikring fastholde, at der ikke er forsikringsdækning på ejerskifteforsikringen for det af klageren anmeldte forhold.

Efter almindelige forsikringsretlige principper, påhviler det klageren at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2023 var forhold ved betongulvet under gulvtæppet i kælderen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade.

Denne bevisbyrde ses ikke at være løftet.

Ad 1) Dækning af skaden

Klageren har gjort gældende, at de dybdegående revner og bevægelserne i kældergulvets betonkonstruktion, er en skade, som er dækningsberettiget over ejerskifteforsikringen. Selskabet er ikke enig heri.

Klageren havde boet i ejendommen i ca. 1 år, da selskabet i marts 2024 modtog skadesanmeldelsen fra klageren.

Ifølge skadesanmeldelsen var det først i forbindelse med klagerens planlagte renovering af kælderen, hvor gulvtæppet blev fjernet, at klageren opdagede revnerne i betongulvet.

Betongulvet har således fungeret som undergulv under gulvtæppet i ca. et år, inden forholdet blev konstateret. Der er derfor efter selskabets opfattelse, at der ikke er noget der indikerer, at betongulvet ikke er egnet som et undergulv, da klageren ved almindelig brug i ca. 1 år ikke har konstateret nogle skader som følge af det underliggende betongulv, imens der lå gulvtæpper ovenpå.

Betongulvet i kælderrummet er det oprindelige fra husets opførelse i 1947, og det har derfor fungeret som undergulv i 77 år uden at have medført nogle skader.

Selskabet gør derfor gældende, at der hverken er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade, idet der efter selskabets opfattelse ikke er risiko for, at skaderne bliver større, gulvet synker sammen eller lignende, da gulvet på nuværende tidspunkt må antages at have 'sat sig'.

Selskabet skal i øvrigt gøre opmærksom på, at der i forsikringsbetingelserne under punkt 2.8 'Eksempler på forhold' på s. 20 er nævnt følgende:

Bygningsdel/ installation	Eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende	Eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende
Gulvkonstruk- tion og gulve	- opfugtning af kapillarbrydende lag udført med slagger, der har medført, at gulvbelægningen rejser sig	- revner i gulv under fast tæppe, når revnerne ikke har betydning for gulvets anvendelse som undergulv - pladegulv eller rester fra betonfundament, der viser sig ved fjernelse af fast tæppe - lokale lunger og mindre skævheder på gulve - stedvis skrukke/hule fliser eller klinker - knirkende gulve

Ud fra ovenstående eksempler fremgår det tydeligt, at revner i et gulv under fast tæppe, når revnerne ikke har betydning for gulvets anvendelse som undergulv, ikke er et dækningsberettigende forhold over ejerskifteforsikringen. Det konkrete forhold er således specifikt fremhævet i betingelserne som ikke-dækningsberettiget.

Forholdet opfylder efter selskabets opfattelse ikke skadebegrebet i ejerskifteforsikringens forstand, idet revnerne i gulvet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål.

Selskabet gør derfor gældende, at klageren ikke kan kræve, at gulvet er i en stand, som opfylder klagerens individuelle ønske om en særlig anvendelse af gulvet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1, idet betongulvet fortsat kan fungere som undergulv til gulvtæppe.

Selskabet henviser til AK 97160, som omhandlede, hvorvidt en revne i den underliggende betonkonstruktion inde i husets beboelsesrum (stue og gangen), som var med tæppebelægning på overtagelsestidspunktet, kunne anses for at være en dækningsberettiget skade. Nævnet konkluderede, at revnerne ikke var usædvanlige, og at de ikke havde nogen nævneværdig betydning for gulvets funktion som et undergulv for tæppebelægning.

Selskabet skal således fastholde, at der på overtagelsestidspunktet ikke var forhold ved gulvbelægningen med tæpper, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet er således ikke forpligtiget til at dække et nyt undergulv.

Ad 2) Rettelse af fejlfortolkning

Klageren har anført, at han ønsker, at selskabet skal korrigere for fejlfortolkning af tilstandsrapportens indhold og vurdering af skadens art.

Anmærkningen i tilstandsrapporten fremgår under 'Beboelse – Kælder – Værelse til højre' punkt 19

på s. 15: *'Gulvet har skævheder og ujævnheder og gulvet er ude af vater flere steder'.*

Selskab kan ikke imødekomme dette.

Selskabet skal i stedet bemærke, at det konkret fremgår af tilstandsrapporten, at væg-til-væg-tæpper ikke løftes under eftersynet, hvorfor der ikke kigges på de underliggende konstruktioner, jf. s. 23 i tilstandsrapporten.

Selskabet gør derfor gældende, at det ikke kan forventes, at anmærkningen i tilstandsrapporten konkret beskriver tilstanden på den underliggende konstruktion, når den byggesagkyndige ikke løfter gulvtæppet under eftersynet. Anmærkningen er baseret på en vurdering af tilstanden af gulvet ud fra det forhold, at den overliggende belægning var med væg-til-væg-tæppe.

Det er selskabet opfattelse, at selskabet ikke har fejlfortolket anmærkningen beskrevet i tilstandsrapporten, da beskrivelsen netop er i overensstemmelse med tilstanden på gulvet, inden klager fjernede gulvtæppet i rummet.

Ad 3) Kompensation for skader

Klageren har anført, at der ønskes dækning for de økonomiske omkostninger forbundet med en reparation af de nævnte skader, herunder materialer og håndværkerarbejde for at bringe gulvet til en sikker og funktionel stand samt eventuelle midlertidige foranstaltninger, der måtte være nødvendige for at sikre og beskytte ejendommen indtil skaderne er udbedret.

Selskabet henviser til ovenstående gennemgang og fastholder, at klageren ikke har krav på hverken forsikringsdækning eller kompensation fra ejerskifteforsikringen for det anmeldte forhold."

Klageren har den 20/6 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Min eneste bemærkning er at sagen er så åbenlys at på trods af at det var under væg til væg tæpper burde skaden være opdaget (se video under dokumenter)."

Nævnet har fået forelagt bilag. Nævnets sekretariat har gennemset et videoklip fremlagt af klageren. Af skadeanmeldelse af 10/3 2024 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Dato for skade: 10-02-2024

...

Hvor skete skaden? Beskrivelse af uheldet?

Jeg er i gang med at renovere rummene i kælderen i huset og i en af rummene fjerner jeg gulvtæppet og ser der er store revner i gulvet

Hvilke(n) bygning/bygningsdele/genstande er berørt?

Huset i kælderen rummet mod nord øst

Hvad tror du er årsagen til skaden?

Ingen ide er ikke håndværker

Hvornår blev skaden konstateret første gang?

I eftermiddags da jeg fjernede gulvtæppet

I hvilken forbindelse blev skaden konstateret?

Jeg skulle til at i standsætte kælderrummet, male vægg.

Hvad er alderen på bygningsdelen?

Vil skyde på det er husets alder medmindre man tager forbehold for renoveringer for der er blevet installeret en varmemåler i 2014.

Er skaden helt eller delvist nævnt i tilstandsrapporten?

Ikke nævnt, der er heller ikke nævnt forhold der kan foresage sådan en skade"

Klageren har den 11/3 2024 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg forstår Deres position, som henviser til punkt 20 i tilstandsrapporten, der angiver, at gulvet i kælderen har skævheder og ikke er i vatter. Jeg ønsker dog at præcisere, at de omfattende revner, som jeg har oplevet og dokumenteret med fotografier, væsentligt overstiger en simpel skævhed eller det faktum, at gulvet ikke er i vatter.

Det er vigtigt at skelne mellem hvad der i tilstandsrapporten beskrives som skævheder, og så de faktiske forhold, hvor gulvet viser dybdegående revner og områder, der bevæger sig. Dette indikerer ikke blot en ujævn overflade, men snarere en strukturel kompromittering, som udgør en væsentlig risiko for ejendommens integritet og sikkerheden for dem, der opholder sig i bygningen.

Ifølge Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af ejendom m.v. (Ejendomsomæretsloven), bør en forsikringsdækning evaluere skader ud fra deres faktiske omfang og ikke blot ud fra en generel beskrivelse, som måske ikke fuldt ud dækker de specifikke og alvorlige forhold, der er opdaget efter ejerskiftet. De observerede og dokumenterede revner i gulvet repræsenterer en væsentlig værre skade i forhold til de generelle skævheder, der er nævnt i tilstandsrapporten.

På denne baggrund anmoder jeg om, at Deres vurdering tager højde for den specifikke natur og alvoren af de observerede skader. Det er min overbevisning, at en dybdegående undersøgelse vil bekræfte, at de nuværende forhold ikke blot er en forlængelse af de tidligere nævnte skævheder, men snarere indikerer en ny opdaget og alvorlig skade, som kræver opmærksomhed.

Jeg er villig til at facilitere en yderligere inspektion fra Deres side eller en uafhængig tredjepart for at klarlægge omfanget af skaden og bekræfte dens oprindelse i forhold til det, der var kendt ved ejerskiftet."

I mail af 8/4 2024 fra taksator til klageren efter besigtigelse den 3/4 2024 fremgår bl.a.:

"Jeg har nu fået vendt din sag med vores fagkonsulenter og må beklageligvis meddele dig, at Alm. Brand fastholder afvisningen.

Det gør man bl.a. pga. af det nævnte forhold i tilstandsrapporten punkt 19, hvor der står at '*at gulvet har skævheder og ujævnheder, og gulvet er ude af vater flere steder*'.

Ud fra det har du fået en oplysning om, at der er noget der er skadet på gulvet under tæppet og det må derfor forventes, at der skal gøres noget hvis gulvet skal rettes op for anden belægning end tæppe.

Derudover vurderes det at gulvet er som man kan forvente af et betongulv, i et kælderrum i et hus fra 1947. Ydermere skal gulvet fungere med gulvtæppe på, da det er den gulvbelægning der lå ved overtagelse. Det har det gjort før overtagelse og det kan det stadigvæk gøre med de oplyste forhold i tilstandsrapporten."

Klageren har i mail af 8/4 2024 til selskabet bl.a. anført:

"Det er vigtigt at præcisere, at omfanget og karakteren af de revner, jeg har observeret og dokumenteret i kælderens gulv, overstiger betydeligt de skævheder og ujævnheder, som er nævnt i tilstandsrapportens punkt 19. Selvom rapporten angiver skævheder og ujævnheder, indebærer dette ikke nødvendigvis, at strukturelle revner og betydelig bevægelse i gulvet, som påvirker dets integritet og sikkerheden for beboerne, skulle være forventet eller acceptabelt.

Desuden mener jeg, at vurderingen af gulvets tilstand, som værende '*som man kan forvente af et betongulv, i et kælderrum i et hus fra 1947*', ikke fuldt ud tager højde for de alvorlige revner, der er opstået. Et ældre hus' alder fritager ikke for forsikringsdækning, når der opstår nye og betydelige skader, som ikke var forventet eller oplyst ved ejendomsoverdragelsen.

Jeg er også bekymret for, at vurderingen lægger for stor vægt på gulvets funktion med gulvtæppe, uden at tage hensyn til, at den underliggende strukturelle integritet er kompromitteret. Selvom gulvet måske kan 'fungere' med gulvtæppe, ignorerer dette det underliggende problem, som potentielt kan føre til yderligere skader eller sikkerhedsrisici.

På baggrund af ovenstående anmoder jeg om en genovervejelse af min sag. Jeg er villig til at fremsende yderligere dokumentation, herunder detaljerede fotografier af skaderne og, om nødvendigt, en uafhængig vurdering fra en anden byggesagkyndig, der specifikt adresserer de strukturelle skader og revnernes omfang."

Af brev af 7/5 2024 fra selskabets klageafdeling til klageren fremgår bl.a.:

"Vores afgørelse

Ved vurderingen har jeg lagt særligt vægt på nedenstående punkter:

- I tilstandsrapporten, anmærkes det at gulvet har skævheder, ujævnheder samt er ude af vater.
- Taksator har ikke kunne konstatere nogle væsentlige og konstruktive skader på gulvet, som i sig selv skulle opfylde selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. bl.a. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne (vedlagt).
- Taksator vurderer at gulvet fortsat kan fungere som undergulv til den tæppebelægning som lå i rummet på overtagelsestidspunktet for ejendommen.

I din indsendte klage, oplister du følgende 4 punkter som argumentation, hvorfor jeg ligeledes vil svare på disse punkter hver for sig i nedenstående:

1. *Fejlfortolkning af Policevilkår: Det er min opfattelse, at afvisningen af min skadesanmeldelse er baseret på en fejlfortolkning af vilkårene i min police, hvor betydelige revner fejlagtigt er blevet kategoriseret som almindelige 'skævheder og ujævnheder', som nævnt i tilstandsrapportens punkt 19.*

Ud fra hvad der ligger af konkret dokumentation på din sag samt vores taksators besigtigelse, så finder vi det ikke påvist at der er væsentlige og konstruktive skader i gulvet, som adskiller sig nævneværdigt fra kældergulve af samme alder og konstruktion som dit. Derudover er det vores vurdering at forholdene ikke medfører, at man ikke kan benytte gulvet som et tilstrækkeligt undergulv til det overliggende tæppe.

Vi kan her ligeledes henlede opmærksomheden på nogle af de eksempler på forhold som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende, og som fremgår af henholdsvis forsikringsbetingelserne samt bekendtgørelsen for ejerskifteforsikring:

- *Revner i gulv under fast tæppe, når revnerne ikke har betydning for gulvets anvendelse som undergulv.*
- *Pladegulv eller rester fra betonfundament, der viser sig ved fjernelse af fast tæppe.*
- *Lokale lunger og mindre skævheder på gulve.*

Når ovenstående sammenholdes med anmærkningen i tilstandsrapporten, så mener vi ikke at der er sket en fejlfortolkning, da det netop er vores opfattelse, at man på baggrund af anmærkningen, kan forvente at man i en vis grad skal foretage en reparation af undergulvet mv., hvis man ønsker at udbedre forholdet.

2. *Alvorligheden af Skaden: De strukturelle revner, som er opstået, udgør en væsentlig og ikke-forventet forværring af ejendommens tilstand, og falder derfor ind under den dækning, som bør tilbydes gennem ejerskifteforsikringen.*

Her må vi i de store hele henvise til svaret under pkt. 1.

3. *Misforståelse af Ejendommens Alder: Alm. Brands vurdering synes at være baseret på en antagelse om, at alderen på ejendommen fritager for dækning af nye skader. Dette er hverken i overensstemmelse med lovgivningens ånd eller forsikringspolicens bogstav.*

Ejendommens alder er bestemt en væsentlig faktor i bedømmelsen af et anmeldt forhold på ejerskifteforsikringen, hvilket bl.a. fremgår direkte af ejerskifteforsikringens skadebegreb jf. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne samt af praksis ved Ankenævnet for Forsikring.

Et givent forhold kan blive afvist hovedsageligt pga. ejendommens alder og den dagældende byggeskik, hvilket også er årsagen til, at taksator bl.a. henviser til at forholdet ikke adskiller sig nævneværdigt fra kælderrum af samme alder og konstruktion som dit, når der samtidigt ses bort fra anmærkningen i tilstandsrapporten.

4. *Krav om Genovervejelse: Jeg insisterer på en omgående genovervejelse af denne sag baseret på den præcise og detaljerede dokumentation, som jeg har fremlagt, inklusiv fotos og, om nødvendigt, yderligere udtalelser fra uafhængige eksperter.*

Som det fremgår af ovenstående samt sagen i sin helhed, så finder vi det ikke påvist, at der på overtagelsestidspunktet for ejendommen og når vi kigger udover det der er anmærket i tilstandsrapporten, skulle være forhold ved det omtalte gulv, som adskiller sig nævneværdigt fra bygninger af samme alder og konstruktion, eller i øvrigt opfylder selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne samt af praksis ved Ankenævnet for Forsikring.

Se evt. vedhæftede kendelser fra Ankenævnet for Forsikring, som har taget stilling i lignende sager om revner mv. i gulve under faste tæpper.

Vi må derfor fortsat fastholde, at vi ikke kan tilbyde en dækning for det anmeldte forhold.

Hvis du får foretaget yderligere undersøgelser som skulle nå frem til et andet resultat, er du velkommen til at vende tilbage til os inden for de almindelige forældelsesfrister, hvorefter vi derfra kan foretage en nærmere vurdering af de nye oplysninger."

Af et overslag fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"Overslag for Nedbrydning og Støbning af Betongulv

Nedbrydning og Fjernelse af Affald

1. Nedbrydning af eksisterende betongulv
 - Antal timer: 16 timer (2 arbejdere á 8 timer)
 - Timeløn: 300 DKK pr. time pr. person
 - Samlet pris: 16 timer x 300 DKK x 2 personer = 9.600 DKK
2. Fjernelse og bortskaffelse af affald
 - Containerleje og affaldshåndtering: 5.000 DKK
 - Transport: 2.000 DKK
 - Samlet pris: 5.000 DKK + 2.000 DKK = 7.000 DKK

Lægning af Isolering og Støbning af Nyt Armeret Gulv

1. Forberedelse af underlag
 - Antal timer: 8 timer (2 arbejdere á 4 timer)
 - Timeløn: 300 DKK pr. time pr. person
 - Samlet pris: 8 timer x 300 DKK x 2 personer = 4.800 DKK
2. Materialer til isolering
 - Isolering (100 mm): 200 DKK pr. m²
 - Samlet pris: 16 m² x 200 DKK = 3.200 DKK
3. Lægning af isolering
 - Antal timer: 4 timer (2 arbejdere á 2 timer)
 - Timeløn: 300 DKK pr. time pr. person
 - Samlet pris: 4 timer x 300 DKK x 2 personer = 2.400 DKK
4. Støbning af nyt armeret gulv
 - Beton og armering: 400 DKK pr. m²
 - Samlet pris: 16 m² x 400 DKK = 6.400 DKK
5. Arbejdstid for støbning
 - Antal timer: 8 timer (2 arbejdere á 4 timer)
 - Timeløn: 300 DKK pr. time pr. person
 - Samlet pris: 8 timer x 300 DKK x 2 personer = 4.800 DKK

Totaloverslag

Post	Pris (DKK)
Nedbrydning af eksisterende betongulv	9,600

Ankenævnet for Forsikring

11.

101644

Fjernelse og bortskaffelse af affald	7,000
Forberedelse af underlag	4,800
Materialer til isolering	3,200
Lægning af isolering	2,400
Beton og armering	6,400
Arbejdstid for støbning	4,800
Total	38,200"

Af tilbud af 30/5 2024 fra murerfirma fremgår bl.a.:

TILBUD			
Bygherre/ent.: [REDACTED]			
Projekt: Udskiftning af betongulv			
Adresse: [REDACTED]			
lbnr.	Entreprise	Beskrivelse	pris
01	Nedbrydning af terrændæk	16 m ²	kr. 25.000,00
02	Opbygning af terrændæk	16 m ²	kr. 45.500,00
03	Bortskaffelse af afflad m.m.	1 stk	kr. 14.000,00
04			
05			
06			
07		Der er ingen ting med til evt. understøtning af vægge. Ligeledes er der ikke regnet med understøbning af vægge og eller andet, som ikke har sokkel under sig.	
08			
09			
10			
11			

...

TOTAL Excl. Moms	kr. 84.500,00
TOTAL Incl. Moms	kr. 105.625,00

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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

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

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der ned-sætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

...

2.3 Hvad dækkes ikke?

2.3.1 Forhold

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart 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 udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1947 og er overtaget af klageren den 1/3 2023. Klageren har den 10/3 2024 anmeldt, at der er store revner i gulvet i et af kælderrummene. Han opdagede skaden, da han ville renovere kælderen og fjernede gulvtæppet. Klageren kræver dækning for skaden. Han har fremlagt fotos og et videoklip.

Klageren har anført, at der er dybdegående revner og alvorlige og unormale bevægelser i gulvet, når man går på det. Der er ikke blot tale om en ujævn overflade, men om skader med et underliggende problem, der kan føre til yderligere skader eller sikkerhedsrisici. Klageren har anført, at skaden i betongulvet ikke kan karakteriseres som almindelige skævheder og ujævnheder, der er beskrevet i tilstandsrapporten. Skaderne er så omfattende og åbenlyse, at den bygningssagkyndige burde have opdaget dem, uanset at der var væg til væg-tæppe. Klageren har fremlagt et udbedringsoverslag på 38.200 kr. og et tilbud fra et murerfirma på 105.625 kr. for udskiftning af betongulvet.

Selskabet har anført, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Taksator har ikke kunnet konstatere væsentlige og konstruktive skader på gulvet, og taksator vurderer, at gulvet

fortsat vil kunne fungere som undergulv for den tæppebelægning, der lå i rummet på overtagestidspunktet. Selskabet har anført, at det er det oprindelige betongulv fra 1947, og at gulvet har fungeret som undergulv også i klagerens ejertid i ca. 1 år. Det må antages, at gulvet har sat sig, og at der ikke er risiko for, at skaderne bliver større, eller at gulvet synker sammen eller lignende. Selskabet har anført, at skaden er nævnt i tilstandsrapporten, idet den bygningssagkyndige har beskrevet tilstanden af gulvet med tæppe. Det kan ikke forventes, at tilstandsrapporten beskriver tilstanden på den underliggende konstruktion.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 19 med vurderingen "Grå hus", at "Gulvet har skævheder og ujævnheder og gulvet er ude af vater flere steder. Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdene ved betongulvet i kælderrummet udgør skade eller nærliggende risiko for skade, når der henses til anmærkningen i tilstandsrapportens punkt 19. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et oprindeligt betongulv i en kælder fra 1947, og at taksator har vurderet, at gulvet fortsat vil kunne tjene som undergulv for en tæppebelægning.

Nævnet har videre lagt vægt på, at gulvet er anmærket i tilstandsrapporten, hvor det er beskrevet, at gulvet har skævheder og ujævnheder, og at gulvet er ude af vater. Det må på baggrund af tilstandsrapporten kunne forventes, at der er visse skader i det underliggende betongulv, og at der vil være et udbedringsbehov, hvis klageren ønsker at anvende gulvet uden tæppebelægning.

Ankenævnet for Forsikring

14.

101644

Nævnet bemærker, at det ikke er godtgjort, at der er nærliggende risiko for en væsentlig, yderligere skadeudvikling, eller at revnerne har konstruktiv betydning for bygningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck