

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. februar 2025 blev i sag nr. 102049:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 29/7 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Gulvbelægningen i stuen er gået i stykker i en samling. Dette er efter min mening et resultat af en dårlig opretning af gulvet under belægningen. Der hvor der er skade, er der en samling mellem en tilbygning og det oprindelige hus.

Der er en tømrer der har givet mig en hurtig mundtlig vurdering af at det vil koste i hvert fald 150.000,- + moms i 2023 at udbedre sagen, og så er det for mig ikke småting.

Der er klaget over sagen til Domus, og jeg har ikke hørt fra dem siden 05/02/2024

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg har en forventning om at selskabet anerkender der er en skade, der er dækningsberettiget i forhold til udbedring."

Selskabet har den 2/10 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Som advokat for indklagede, Domus Forsikring A/S, i det følgende benævnt Domus Forsikring, skal jeg hermed kommentere den af klagerne indgivne klage.

I. Sagens faktiske omstændigheder

Klager erhvervede ejendommen beliggende ... med overtagelse ifølge købsaftale 15. maj 2021.

Salgsopstilling og købsaftale fremlægges som **bilag A – B**.

I forbindelse med handlen blev tilstandsrapport udarbejdet, hvilken fremlægges som **bilag C**.

Af tilstandsrapporten fremgår, at ejendommen er opført i 1988. Derudover fremgår, at der er opført en tilbygning på ejendommen i 1992.

Klager tegnede 5-årig basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring, og police samt forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag D**.

Klager anmeldte næsten 2 år efter overtagelsen, den 6. marts 2023, forhold vedrørende gulvet i ejendommen.

Af skadeanmeldelsen, der fremlægges som **bilag E**, fremgår følgende:

'Gulvet er sunket i en sammenbygning, så det ovenpå liggende gulv er begyndt at revne/knække i samlingerne.'

Det anmeldte forhold er således registreret i gulvfladen mellem den oprindelige bygning samt tilbygningen.

Klager blev af Domus Forsikring anmodet om yderligere oplysninger, hvilke klager fremsendte den 11. marts 2023. Mail med fotos fremlægges som **bilag F**.

I mailen fremgår det blandt andet fra klager, at:

'Det er ikke ret nemt at tage et billede af skaden.'

Domus Forsikrings taksator besigtigede ejendommen den 24. marts 2023. Taksatorrapport af 25. marts 2023 fremlægges som **bilag G**.

Om forholdet kunne taksator registrere, at:

'Gulvfladen har hældning fra oprindelige hus ud mod tilbygningen. Hældningen er målt ved udlægning af 2 m. vaterpas til ca. 1 cm. Ved betrædning/vægtpåvirkning ses der nedbøjning på 2 – 3 mm.'

Om årsagen anførte taksator følgende:

'En lunke i terrændækket under gulvbelægningen bevirker at gulvplankerne iforb. med vægtpåvirkning synker 2-3 mm.'

'Det er sandsynligt at der før udlægning af gulvplanker har været tæppebelægning i stuen hvilket ikke stiller samme krav til underlagets nøjagtighed.'

Taksator har således ved sin besigtigelse vurderet at gulvene blot er svagt eftergivende.

Taksator har endvidere oplyst Domus Forsikring, at årsagen til at gulvet giver lettere efter i området er, at underlaget ved sammenbygningen er ujævn.

Gulvbelægningen er vinyl og vurderes at være mellem 6 – 10 år gammelt.

Domus Forsikring traf afgørelse den 28. marts 2023, hvilken afgørelse fremlægges som **bilag H**.

Herefter accepterede klager afvisningen.

Klager fremsendte imidlertid indsigelse på afgørelse ca. 6 måneder efter, den 9. oktober 2023, hvilken mail fremlægges som **bilag I**, idet forholdet ifølge klager var blevet værre.

Klager blev anmodet om at fremsende en beskrivelse af forværringen samt fotos heraf.

Klagers mail af 11. januar 2024 med fotos fremlægges som **bilag J**.

I mail af 22. januar 2024, der fremlægges som **bilag K**, svarede Domus Forsikring på indsigelsen og fastholdt sin afgørelse blandt andet under henvisning til, at der ikke var frembragt nye eller yderligere oplysninger, der kunne ændre den afsagte afgørelse.

Klager klagede herefter til Domus Forsikring klage- og kvalitetsafdeling, der herefter traf afgørelse den 21. august 2024. Afgørelsen fremlægges som **bilag L**.

II. Bevis for dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring?

Indledningsvist skal bemærkes, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klager at føre bevis for, at der foreligger et dækningsberettiget forhold under den indtegnede forsikring.

Det er en betingelse for dækning under ejerskifteforsikringen, at der foreligger en skade eller en nærliggende risiko herfor per overtagelsesdagen.

Med skade forstås forhold, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4B.

Med risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis ikke der sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller forebyggende foranstaltninger, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4C.

Klager har ikke med sine fotos fra 2023 og 2024 bevist, at der per overtagelsesdagen forelå en skade, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og stand. Derudover ses det heller ikke bevist, at der per overtagelsesdagen forelå en nærliggende risiko for skade, der krævede særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller forebyggende foranstaltninger.

Endvidere fremgår af taksatorrapporten, at hældningen på gulvet ved besigtigelsen den 24. marts 2023 blev målt til ca. 1 cm, og at nedbøjningen ved vægtpåvirkning udgjorde 2 – 3 mm. Dette understøtter også, at der ikke per overtagelsesdagen, den 15. maj 2021, foreslå en skade, som nævneværdigt nedsætter gulvets værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende ejendomme og ej heller en nærliggende risiko herfor i ejerskifteforsikringens forstand.

Domus Forsikring fastholder således, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringen."

Klageren har i mail af 7/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har et par opfølgende bemærkninger til indlægget: Indlæg af 2. oktober 2024.

1. Påstanden at der ses en afvigelse på ca. 1 cm målt på et 2 meters vaterpas kan jeg godt acceptere, dog vil jeg gerne præcisere, at der er tale om at afvigelsen er målt fra midten af vaterpasset. Det vil sige at den afvigelse taksatoren påtaler, er målt på ca. 1 M. Der er i taksatorrapporten heller ikke angivet at der er en afvigelse på 3-4 mm på ca. 25 – 30 cm. Jeg har herunder indsat et par billeder der er taget d.d.

2. Jeg har undersøgt krav til underlaget for sammenlignelige gulve: ...

Her er der tydeligt angivet der må være en afvigelse på 2 mm målt på en 2 M retskinne.

3. Præmissen med der først klages over en skade efter næsten 2 år forstår jeg ikke helt. Såfremt der er købt en forsikring der dækker i fem år, er der vel ikke nogen krav om at du skal anmelde et eventuelt krav inden for F.eks. tre måneder? Man kan vel ikke anmelde en skade, før man har erfaret at der er en uregelmæssighed?

At vi først anmelder det på det tidspunkt, er udelukkende at vi først erfarer der er et problem i forbindelse med at vi flytter rundt på nogle møbler, og vi dermed kommer til at gå i området.

4. At der går en periode inden vi klager over afgørelsen, skyldes primært 2 ting: Som der skrives i klagen, at vi mener skaden har udviklet sig siden vi anmeldte det første gang, samt at vi vurderede på om vi havde overskuddet til at skulle slås for at forsøge at få det vi mener vi er berettiget til. Men det er af en håndværker vurderet til at være en omfattende opgave at rette op på underlaget, så der ikke sker en skade hvis der skiftes belægning.

5. At der ikke er funktionsnedsættelse af gulvet. Denne påstand er jeg heller ikke enig i. Når gulvet giver så meget efter, at dårligt gående kan skrabe på kanten af det bræt der ligger ved siden af, så der kan rives en skal af, vil det nedsætte levetiden af belægningen betragteligt, samt at brædderne der ligger over lunken, er gået i stykker. Der er not og/eller fer knækket så brædderne reelt ikke hænger sammen i et længere stykke.

Dette er de bemærkninger jeg har til Domus forsikrings repræsentants indlæg, samt uddybninger til sagen generelt."

Selskabet har i brev af 23/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Undertegnede skal herved på vegne af min klient, Domus Forsikring A/S, kommentere på klagers indlæg af 7. oktober 2024, hvor klager linker til lægnings- og montagevejledning fra henholdsvis 2023 og 2024.

Hertil skal indklagede bemærke, at vejledningerne ikke har relevans for nærværende sag, allerede fordi vejledningerne ikke var gældende på det tidspunkt, hvor gulvet blev lagt.

Derudover skal bemærkes, at vejledningerne om de var gældende på tidspunktet for arbejdets udførelse ikke ville have relevans i nærværende sag, idet årsagen til at gulvet er lettere eftergivende i området ved sammenbygningen er, at underlaget i den underliggende konstruktion vurderes at være en smule ujævnt, og skyldes derfor ikke fejl ved lægning/montering af gulvet.

Ankenævnet for Forsikring

5.

102049

Efter fast ankenævnspraksis er skadebegrebet heller ikke opfyldt, blot fordi en given bygningsdel eventuelt ikke i alle henseender måtte være udført håndværksmæssigt korrekt.

Som tidligere anført er der i nærværende sag tale om, at de svagt eftergivende gulve ikke nedsætter værdien eller brugbarheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Indklagede har ikke yderligere bemærkninger, og mener at sagen kan forelægges for nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i mail af 27/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Som tidligere udtalt, mener jeg ikke der er tale om en mindre ujævnhed, og jeg mener stadig skaden burde være dækket under ejerskifteforsikringen.

At jeg har fundet en lægningsvejledning der er opdateret, mener jeg ikke er relevant, da denne vejledning har været gældende i mange år efter mine oplysninger.

Min udfordring er at jeg, formodentligt, ikke ville kunne bede et firma komme og udskifte det defekte område på grund af to ting:

Det gulv der ligger der er udgået, så jeg har ikke mulighed for 'bare' at udskifte det beskadigede område.

Et professionelt firma vil sandsynligvis påberåbe sig at den lægningsvejledning der 'ikke er relevant' skal overholdes.

Jeg kan indhente en udtalelse fra min lokale gulvmand, som et supplement til denne sag, og udbeder derfor at sagen ikke tages til behandling før jeg har indsendt denne.

Et alternativ til dette kunne være at der udpeges en uvildig syn- og skønsmand til at vurdere skaden."

Klageren har herefter i mail af 6/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Har dags dato haft en lokal gulvmand ude at besigtige gulvet, og han vurderer at der er tale om en funktionsnedsættelse af gulvet.

Argumentet han bruger er:

Når noten og feren ikke er i stand til at låse mere, er overflade heller ikke tæt, og når der vaskes gulv, vil der uvægerligt skubbes vand ned i træet, og dermed vil gulvet blive nedbrudt over tid. Dernæst er der tale om et klikgulv, hvor en del af funktionen er at man skal have en 'glat overflade'.

Hans vurdering var, at der ikke er rettet korrekt op i forbindelse med at gulvbelægningen er lagt. Han udtalte at der ved denne type gulv, Timbermann Vicanders kork vinyl gulv, må være en afvigelse på + - 2 mm, fordelt over en 2 m. retholt.

... vil gerne udtale sig i sagen, og kan træffes her:

Ankenævnet for Forsikring

6.

102049

...

Håber i vil tage hans udtalelser med i vurderingen, og bruge hans ekspertise til at tage en korrekt beslutning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 8/2 2021 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 6/3 2023 fremgår bl.a.:

"Claim description:

Gulvet er sunket i en sammenbygning, så det ovenpå liggende gulv er begyndt at revne/knække i samlingerne

Claim discovered:

Det gav sig da vi gik på det."

Af selskabets taksatorrapport af 25/3 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse fra kunde: Gulv som er sunket i sammenbygning

...

Beskrivelse af skaden:

...

Gulvfladen har hældning fra oprindelige hus ud mod tilbygningen

...

Hældningen er målt ved udlægning af 2 m. vaterpas til ca 1 cm.

...

Ved betrædning/vægtpåvirkning ses der nedbøjning på 2 – 3 mm

4. Årsag og omfang

Beskrivelse af årsag og omfang:

En lunke i terrændækket under gulvbelægningen bevirker at gulvplankerne iforb. med vægtpåvirkning synker 2-3 mm. Det er sandsynligt at der før udlægning af gulvplanker har været tæppebelægning i stuen hvilket ikke stiller samme krav til underlagets nøjagtighed."

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 den forsikrede ejendom – der er fra 1988 og med en tilbygning til stuen, som sælger har oplyst, er fra 1992 – den 15/5 2021. Klageren anmeldte den 6/3 2023, at "gulvet er sunket i en sammenbygning, så det ovenpå liggende gulv er begyndt at revne/knække i samlingerne". Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden.

Klageren har anført, at grunden til, at gulvbelægningen er gået i stykker i en samling, er en dårlig opretning af gulvet under belægningen. Klageren har henvist til, at skaden er der, hvor der er en samling mellem det oprindelige hus og tilbygningen. Klageren har anført, at det er korrekt, at der ses en afvigelse på cirka 1 cm på et 2 meters vaterpas, men at der er tale om, at afvigelsen er målt fra midten af vaterpasset, og at afvigelsen således er målt på cirka 1 meter. Klageren har påpeget, at der heller ikke er angivet i taksatorrapporten, at der er en afvigelse på 3-4 mm på cirka 25-30 cm. Klageren har henvist til de fremlagte fotografier. Klageren er uenig i, at der ikke er tale om en funktionsnedsættelse af gulvet. Klageren har anført, at "når gulvet giver så meget efter, at dårligt gående kan skrabe på kanten af det bræt der ligger ved siden af, så der kan rives en skal af, vil det nedsætte levetiden af belægningen betragteligt, samt at brædderne der ligger over lunken, er gået i stykker. Der er not og/eller fer knækket så brædderne reelt ikke hænger sammen i et længere stykke". Klageren har oplyst, at han har fået en gulvmand til at besigtige gulvet, der vurderer, at der er tale om en funktionsnedsættelse af gulvet, og at argumentet gulvmanden bruger er, at "når noten og feren ikke er i stand til at låse mere, er overflade heller ikke tæt, og når der vaskes gulv, vil der uvægerligt skubbes vand ned i træet, og dermed vil gulvet blive nedbrudt over tid. Dernæst er der tale om et klikgulv, hvor en del af funktionen er at man skal have en 'glat overflade'." Klageren har anført, at det er gulvmandens vurdering, at der ikke er rettet korrekt op i forbindelse med, at gulvbelægningen er lagt.

Ankenævnet for Forsikring

8.

102049

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsesdagen forelå en skade, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og stand eller, at der var nærliggende risiko for skade, der krævede særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller forebyggende foranstaltninger. Selskabet har anført, at selskabets taksator har vurderet, at gulvene alene er svagt eftergivende.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker, at det på ejerskifteforsikringens basisdækning ikke i sig selv kan anses for en skade, at en bygningsdel ikke lever op til bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet, eller at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvet i stuen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 15/5 2021, anmeldte forholdet den 6/3 2023, og at klageren ikke har bevist, at der var forhold omkring stuegulvet, der på overtagelsestidspunktet påvirkede gulvets brugbarhed mv. Nævnet henviser til, at det fremgår af sagens oplysninger, at klageren først konstaterede skævhederne i gulvet i forbindelse med, at klageren skulle flytte nogle møbler og dermed kom til at gå i området.

Nævnet har også lagt vægt på oplysningerne om størrelsen på de målte skævheder, de fremlagte fotografier, og at den omstændighed, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

102049

korrekt, ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck