

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. februar 2025 blev i sag nr. 102284:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med basisdækning.

I klageskema af 16/9 2024 har klageren bl.a. anført:

"D. 12. maj 2024 springer vores klinkegulv pludselig op i Køkken/alrum i et stort område på ca. 15-20 m2. Et par uger senere sker samme ml. kogeø og køkkenbord på ca. 6m, så det nu omfatter det meste af køkken og køkken/alrum.

Vi kontakter straks vores husforsikring og efterfølgende ejerskifteforsikring. Mod al forventning afviser Ejerskifteforsikring.

I tilstandsrapporten er forholdet nævnt som en K1 (Mindre alvorlige skader; Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.). Derudover står der flg. Note: "Forholdet er i begrænset omfang og uden betydning for gulvets funktion."

Dette er langt fra hvad der er sket i virkeligheden, og der er ingen sammenhæng ml. den K1'er i tilstandsrapporten, som er baseret på nogle få hultlydende klinker (angivet som at det er i begrænset omfang og uden betydning for gulvets funktion), da ingen kan forvente at et en hel gulvflade springer op i så voldsomt omfang (i så fald skulle det have været anmærket helt anderledes i tilstandsrapporten), hvilket også er dokumenteret af 3 individuelle eksperter som ALLE er enige:

- Byggeleder/hånværkstaksator, ... fra firma ..., 35 års erfaring med ejerskifteforsikringssager.
- Byggesagkynding, ... fra firma ..., 28 års erfaring og har udarbejdet mange tusinde tilstandsrapporter.

- [Medarbejder], ... fra Teknologisk institut, ekspert inden for analyse og vurdering af betonkonstruktioners tilstand.

Det må antages, at ovenstående 3 alle har en solid faglig baggrund ift. denne skade, og især sidstnævnte som må antages at være førende inden for dette område.

Ydermere har vi opsøgt en advokat med speciale inden for bolig- og ejerskifteforsikring, som mener vi har en klokke klar sag, hvor der ikke burde herske nogen tvivl om dækning.

Vi har nu kæmpet i flere mdr. og indhentet dokumentation fra 3 forskellige virksomheder/eksperter samt rådført os med advokat, som alle er enige i, at dette skal dækkes af ejerskifteforsikring. Det er meget kritisk for os som familie med 3 småbørn (tvillinger på 1½ og en pige på 4).

Vi havde naturligvis aldrig nogensinde købt huset såfremt der havde været angivet en K3 eller UN uden det blev udbedret eller tilset inden - det siger sig selv!

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udbedring af skade og nyt gulv som vi er berettiget til."

Selskabet har den 9/10 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører løse fliser, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 15. februar 2021. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 28. august 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 15. maj 2024 og dermed 3 år og 3 måneder efter overtagelsen anmeldte klager, at klinkegulvet i køkkenalrummet var flækket. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 29. maj 2024 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag C.

Den 12. juni 2024 afviste DBF dækning. Afgørelsen påklagedes til DBF's interne klageafdeling, der den 24. juli 2024 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag D.

Efterfølgende indhentede klager en udtalelse fra ... fra ... fra den 12. august 2024. Hertil indhentede klager den 18. august 2024 udtalelse fra håndværkstaksator Endelig indhentede klager også en udtalelse fra Teknologisk Institut dateret den 13. september 2024.

Alle udtalelser har klager fremlagt for ankenævnet.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække omkostninger forbundet med etablering af et nyt klinkegulv i køkkenalrummet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. februar 2021 var skader ved klinkegulvet i køkkenalrummet, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 2007. Gulvkonstruktionen er i køkkenalrummet udført med et klinkegulv på beton.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten udarbejdet den 28. august 2020 og dermed over 3 ½ år før klager anmeldte skader ved klinkegulvet til DBF:

Pkt. 7.2. K1. Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i køkken/alrum og fordelingsgangen. Note: Forholdet er i begrænset omfang og uden betydning for gulvets funktion.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at klinter i køkkenalrum har rejst sig. Konsulenten vurderer, at årsagen til klinterne har løftet sig skyldes, at klinterne ikke på opførelsestidspunktet var smurt på bagsiden, men alene på betonunderlaget, hvilket var en helt sædvanlig måde at lægge klinterne på daværende tidspunkt (bilag C).

Først på et senere tidspunkt blev det mere almindeligt også at smøre bagsiden af fliserne, når der som i dette tilfælde er valgt en større flise. Som eksempel på, at der nu anbefales at smøre bagsiden af fliser før lægning, kan nævnes gældende vejledning fra Alfex, som fremlægges som bilag E.

Konsulenten vurderer også, at en medvirkende årsag til, at fliserne har sluppet vedhæftningen er, at klager ved besigtigelsen oplyste, at der i sommerhalvåret har slukket helt for gulvvarmen.

Når gulvvarmen slukkes om sommeren trækker betonen sig sammen, og når der tændes op igen om efteråret, udvides betonen. Konsulenten vurderer, at disse bevægelser medvirker til, at klinterne har sluppet vedhæftningen.

Klager har bl.a. fremlagt udtalelse fra [Medarbejder på Teknologisk Institut] fra den 13. september 2024. Konsulenten vurderer, at årsagen til klinterne er løse "kan være en kombination af fejl i monteringen af klinterne og så små temperatursvingninger der bevirker at vedhæftningen mellem flise og klæber svigter og fliserne bliver løse".

DBF finder, at vurderingen fra Teknologisk Institut harmonerer med vurderingen af DBF's besigtigelseskonsulent, da begge rådgivere finder, at årsagen til fliser går løse, skyldes manglende smøring af bagsiden af fliserne, sammenholdt med temperaturændringer.

Klager har i forløbet gjort gældende, at det er en fejl, at karakteren i tilstandsrapporten er K1, da fliserne nu er blevet helt løse i køkkenalrummet.

En K1 karakter, som beskriver en mindre alvorlig skade, kan godt udvikle sig til en mere alvorlig skade, hvis man ikke som husejer sørger for at foretage udbedring gennem en årrække.

I dette tilfælde er klageren i tilstandsrapporten blevet advaret om, at gulvklinter i køkkenalrummet, var med mangelfuld vedhæftning på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten den 28. august 2020.

På trods af denne omstændighed har klager efterfølgende ikke foretaget udbedring eks. Ved hjælp af injektion af fliserne, og DBF finder det derfor ikke overraskende, at fliserne 3 år og 3 måneder efter overtagelsen går løse på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Ud over oplysningerne i tilstandsrapporten har klager via brugeradfærd medvirket til, at fliserne går løse ved at tænde og slukke for gulvvarmen hhv. om sommeren og om vinteren.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 15. februar 2021 var forhold ved fliserne i køkkenalrummet, som ud over oplysningerne i tilstandsrapporten udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 15/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"At der nævnes, at gulvvarmen har været tændt og slukket har ingen indflydelse, da det er normal praksis at slukke for gulvvarmen om sommeren, hvilket også anbefales. Vi har en Netatmo indendørs temperaturmåler i køkkenalrummet, og temperaturudsvingene i perioden 1. til 12. maj har været minimale (ca. 1,5 grader) mellem 20,5 og 22 grader Celsius. Se vedlagte bilag "Billede temp 1+2". Så det må antages, at være meget begrænset og inden for det normale.

Derudover henviser forsikringsselskabet til en vejledning omkring påsmøring af fliseklæb, hvilket heller intet har med sagen at gøre. Det var iflg. Teknologisk Institut velkendt, at fliser skulle bagmøsres i 2007. Artiklen indeholder desuden ikke specifikation om dette, men er blot en vejledning til fremgangsmåden.

Forsikringsselskabet skriver, at udtalelse fra ... fra Teknologisk Institut harmonerer med deres egen vurdering, hvilket er faktuel ukorrekt. I hans udtalelse fremstår det klart: "*Det er således ikke forventeligt at nogle få delvise hule klinter skulle kunne føre til at i sig selv vil føre til at klinkebelægningen nu fremstår helt løs. Vi mener ikke der er sammenhæng mellem det anførte i tilstandsrapporten omkring enkelte hule fliser og det skades billede der ses nu med helt løse fliser. I Så fald vil gulvet næppe have fået karakteren K1.*"

Vi har indhentet vurderinger fra tre uafhængige faglige eksperter: en byggeleder/håndværkstaksator, en autoriseret byggesagkyndig samt ... ved Teknologisk Institut. Samtlige vurderinger indikerer, at problemet var til stede ved overtagelsen, hvilket Dansk Boligforsikring også bekræfter i mail til os (Bilag C – Besigtigelsesnota).

Derudover nævnes manglende dilatationsfuger, da disse ikke er til stede overhovedet. Gulvet er er udført uden udvidelsesmuligheder, og der burde have været indlagt dilatationsfuger (ekspansi-

onsfuger) for hver 5 meter samt dilatationsfuger langs alle vægge/ lister. Dette iflg. ... fra Teknologisk Institut, som henviser mig til tidligere sager, hvor han har udtalt sig omkring dilatationsfuger (f.eks sags nr 96057). Dette var også almindelig praksis tilbage i 2007. Det drejer sig om én sammenhængende guvloverflade på 90 m², og der er ikke ét eneste sted nogen dilatationsfuger. Dette bliver også bemærket af håndværkstaksator/byggeleder, ... , med 35 års erfaring i sin konklusion sendt pr. mail (Bilag "Mail fra ... (screenshot)).

I tilstandsrapporten er der anført en K1, baseret på, at enkelte klinker lyder hule. Ingen af disse klinker er dog løse og der er endda tilføjet en note, der angiver, at dette er i begrænset omfang og ikke påvirker gulvets funktion. På baggrund af tilstandsrapporten har vi ikke haft mulighed for at vurdere skadens reelle karakter, omfang og betydning i forbindelse med købet. Havde dette været anført som en K3 eller UN, ville vi aldrig have købt ejendommen uden forbehold (vurdering af skaden eller modtagelse af en mere udførlig beskrivelse inden køb). Det drejer sig ikke om enkelte klinker, men om en hel gulvoverflade, der har rejst sig over 10 cm på et betydeligt areal (+20 m²), hvilket vi ikke kunne forvente baseret på en K1 med den tilknyttede note.

Konklusionen fra samtlige tre eksperter er, at flisearbejdet ikke er udført korrekt ved husets opførelse i 2007 (fejl/mangel og under skjult skade) samt der mangler dilatationsfuger (fejl mangel og under skjult skade), hvilket har medført til høj spænding i gulv/beton og resulteret i en pludselig, omfattende opskydning af gulvet 2 steder, hvorfor hele gulvet derfor skal udskiftes.

Vi er dybt forundrede og frustrerede over, at forsikringsselskabet fortsat fremsætter argumenter, der ikke relaterer sig til den aktuelle skade. Vi har dokumenteret alt i form af e-mails, udtalelser og billeder, som kan findes under bilag, og har derfor ikke yderligere bemærkninger til denne sag. Den nuværende situation er uholdbar for os, især med tre små børn hjemme og et gulv, der er sprunget op i en voldsom og omfattende grad."

Selskabet har i brev af 12/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør i sit høringssvar bl.a. gældende, at det var velkendt i 2007, at der skulle udføres dilatationsfuger samt at fliserne skulle bagsmøres.

DBF besigtigelseskonsulent har den 4. november 2011 fremsendt sine kommentarer til klagers høringssvar, som fremlægges som bilag F.

Besigtigelseskonsulenten med speciale i murerarbejde oplyser, at da han var udførende murer i 2007, var der ikke kommet vejledninger, anvisninger eller BYG-ERFA-blade som anbefalede, at større fliser skulle bagsmøres samt der skulle etableres dilatationsfuger i beboelsesrum med en størrelse på ca. 40 m², som er størrelsen på køkkenalrummet i klagers hus.

DBF finder derfor ikke, at klager har påvist, at det var sædvanlig byggemetode i 2007, at benytte bagsmøring af større fliser samt etablering af dilatationsfuger.

Hertil oplyser konsulenten, at der befinder sig en kogeø i køkkenalrummet, som medvirker til, at det ikke vil være nødvendigt med dilatationsfuger, da kogeøen i sig selv sikrer mod bevægelser i klinkegulvet.

Fliserne er derfor lagt efter helt almindelig gængs byggeskik 2007 og der vil derfor altid være risiko for, at fliser som her bliver løse med tiden, nu hvor der er gået 14 år siden lægning af fliserne og klageren gennem oplysningerne i tilstandsrapporten udarbejdet i 2020 direkte er blevet advaret om, at fliserne mangler vedhæftning.

Klager henviser til udtalelse fra Teknologisk Institut som påpeger, at det ikke er forventeligt, at nogle delvise hule klinker skulle føre til, at klinkebelægningen nu fremstår som løs. DBF besigtigelseskonsulent oplyser, at fliserne med mangelfuld vedhæftning, som klager gennem oplysningerne i tilstandsrapporten blev advaret om, bevæger sig når de bliver belastet.

Når de bevæger sig, skubber de til de klinker der ikke er løse og over tid vil de løsne sig grundet der er skubbet til over mange gange. Dette forklarer, at flere fliser på samme tid er blevet løse og er blevet skubbet op.

På baggrund af kommentarerne fra DBF's konsulent, finder DBF det fortsat ikke overraskende, at fliserne går løse, når klager ikke har udbedret skaderne ved fliserne i køkken/alrummet, som er nævnt i tilstandsrapporten nu 3 år og 9 måneder efter overtagelsen.

Hertil oplyser besigtigelseskonsulenten, at klager kunne have undgået de løse fliser, ved at injicere fliserne nævnt i tilstandsrapporten. Som eks. på, at skrukke og løse fliser kan injiceres fremlægges pjece fra ScanInjekt som bilag G.

Endelig fastholder konsulenten, at medvirkende årsag til fliserne går løse, er den omstændighed, at klager hver sommer har slukket for gulvvarmen. Nærmere herom fremgår af DBF's 1. høringsvar."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget temperaturmålinger fra klagerens køkken på skadetidspunktet, plantegning og fotos af gulvet. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 28/8 2020 fremgår bl.a.:

"7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger: K1. Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i køkken/alrum og fordelingsgangen.

Note: Forholdet er i begrænset omfang og uden betydning for gulvets funktion."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 31/5 2024 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Anmeldte forhold tilskrives til mangelfuld udførelse af limdækning af klinkerne.

Når klinker er større end 30x30 cm skal de bagsmørs med klæb på bagsiden af klinken og med en tandspartel på gulvet. Dette er ikke gjort med de her klinker som er 30x60 cm derfor er limdækningen ikke som den skal være, dette ses på bagsiden af klinkerne hvor der ikke sidder noget klæb

fast på klinken, klæben har sluppet vedhæftningen på klinkerne. FT oplyser at de har slukket for gulvvarmen her for en måned siden og det plejer de at gøre om sommeren og tænder igen om efteråret, det er også med virkende til at klinkerne slippet vedhæftningen når de heller ikke er bagsmurt, for når der slukkes for gulvvarmen, trækker betongulvet sig sammen en lille smule og når der tændes for gulvvarmen udvider betonen sig disse bevægelser er medvirkende til at klinkerne slipper vedhæftningen. Det kan være at forrige ejer ikke har slukket gulvvarmen og haft samme temperatur på gulv året rundt, så en anden bruger adfærd er også medvirkende til klinkerne har sluppet vedhæftningen. Der er udslag på tramex måleren på en plet på betongulvet men 30 cm væk der fra er der ingen udslag, der er lavet trykprøve på gulvvarme og brugsvand, så den fugtplet er der ingen forklaring på.

Klinkerne er fra da huset er blevet opført i 2007

Konstruktionen følger sædvanlig byggemetode, for da huset blev opført i 2007, var det ikke kommet frem med at man skulle bagsmøre klinker.

Der ses ingen følgeskader.

Anmeldte forhold var ikke til stede ved overtagelsen.

...

Udbedring og økonomi

Afdækning med støvvægge

Nedtagning af køkken

Optagning af klinker i køkken og køkken alrum

Slibning for gammel klæb på betongulv

Lægning af klinker

Fuge med hård og blød fuge

Genmontering af køkken

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

130.000-160.000 kr. inkl. moms."

Af mail til klageren af 12/8 2024 fra byggesagkyndig fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået de skaderamte klinkegulve visuelt d.d. og læst korrespondancen mellem jer og forsikringsselskabet; Dansk Boligsikring.

Jeg har følgende bemærkninger til sagen:

For mig er der ingen tvivl om at sagen henhører under Ejerskifteforsikringen og dette begrundes med følgende:

Skaden/fejlen var tilstede ved Købers/Jeres overtagelse af huset i form af at der manglede fliseklæb iht Forsikringsselskabets egen mail af 12.6.2024, og at dette er en skjult fejl/skadesårsag, som netop hører ind under ejerskifteforsikringen.

At det nævnes i tilstandsrapporten (som i øvrigt er gældende i 5 år, og ikke som anført af forsikringsselskabet 6 måneder) at der er hultlydende klinker (benævnt en K1-skade, som iflg. Den bygningssagkyndige ikke vil udvikle sig yderligere) har forholdsvis meget lidt at gøre med de nuværende meget kraftige skader i klinkegulvene. Skaden er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten på daværende tidspunkt, og selvfølgelig har den bygningssagkyndige ikke kunnet se at der manglede fliseklæb; så havde skadeskategorien været i en noget alvorligere klasse.

Ankenævnet for Forsikring

8.

102284

Forsikringsselskabet bemærker desuden at skaden er en kombination af manglende fliseklæb, og at der har været lukket kortvarigt for gulvvarmen. Der er absolut intet belæg for at en slukning af gulvvarmen kan forårsage skader af denne art; skulle man så ikke kunne få etableret klinkegulve hvor rummene er opvarmet med alm. radiatorvarme; forstår ikke at forsikringsselskabet overhovedet nævner en sådan mulighed!!

Forsikringsselskabet nævner også K2-skaderne i badeværelset kunne have en indflydelse på at klinkerne har løsnet sig, men dette må også tilbagevises da en K2-skade iflg. regler for huseftersyn ikke skal kunne brede sig til andre/tilstødende bygningsdele. Kun K3-skader har denne egenskab!

Jeg har udarbejdet tilstandsrapporter i 28 år, og har sjældent (læs: nærmest aldrig) set så kraftige skader i klinkegulve i så forholdsvis nyt et hus.

Jeg mener at I i første omgang skal have taget klagen op i Forsikringsselskabernes ankenævn, og hvis denne instans tilbageviser sagen; så skal I gå videre ad rettens vej. Der hersker ingen tvivl om at retten vil være på jeres side."

Af udtalelse fra håndværkstaksator af 18/8 2024 indhentet af klageren fremgår bl.a.

"Note om besigtigelse og min vurdering.

16 år gammelt hus.

Der er udført fliselægning i køkken/alrum og videre ind i opholdsstue, i entrezone og i bryggers.

Der er ikke udført nogen form for dillatationsfuger i det store flise areal.

Der er tale om flisespændinger pga minimal bevægelses frihed.

Der ud over kan der primært konstateres fliseklæb på beton og ikke på de opløftede fliser.

Konklusion :

Fliselægning er ikke udført vådt i vådt, altså med fliseklæb på både beton og fliser.

Dette medfører risiko for fliseklæb slip på flisebagsider.

Den udøvende effekt påregnes at være spændingerne pga de manglende dillatationsfuger.

Det er ikke usædvanligt at forholdet først viser sig efter mange år.

Der er kun nævnt et forhold omkring enkelte hule fliser i TR.

Håber at I kan bruge det."

Af udtalelse af 13/9 2024 afgivet af medarbejder ved Teknologisk Institut og fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"Fliserne var ikke løse ved overtagelsen af huset, men enkelte fliser lød delvist hule. Der skal således en udefra kommende begivenhed til for at fliserne nu ligger løse. Det kan være en kombination af fejl i monteringen af klinkerne og så små temperatursvingninger der bevirker at vedhæftningen mellem flise og klæber svigter og fliserne bliver løse. Det er således ikke forventeligt at nogle få delvise hule klinker skulle kunne føre til at I selv vil føre til at klinkebelægningen nu fremstår helt løs. Vi mener ikke der er sammenhæng mellem det anførte i tilstandsrapporten omkring enkelte hule fliser og det skades billede der ses nu med helt løse fliser. I Så fald vil gulvet næppe have fået karakteren K1."

Af udtalelse fra selskabets besigtigelseskonsulent indhentet med henblik på nævnssagen af 4/11 2024 fremgår bl.a.:

"Ang. bagsmøring af 60x30 cm klinker var ikke sædvanlig byggemetode i 2007, da jeg selv var udførende murer på det tidspunkt, viste vi ikke på det tidspunkt at klinker i den størrelse skulle bagsmøres og hvilken konsekvens der vil være ved ikke at bagsmører klinkerne. Iht. producenterne anvisning skal limdækningen på klinkerne være på 100% i vandbelastet områder og 80% på ikke vandbelastet områder så som køkkenalrum.

Dilatationsfuger i klinkegulve var noget vi ikke gjorde i 2007 kun ved store gulve ikke et køkkenalrum på 40 m², det først kommer senere, at det anbefales at pr. 5 lbm skal være en dilatationsfuge på gulve med gulvvarme.

Hvad der angår bagsmøringen og dilatationsfuger er der en anvisning fra producenten og ikke lovgivning.

De skriver at de delvist løse klinker som er anmærket i tilstandsrapporten, ikke kan udvikle sig og løsne klinkerne der ligger op af, dette kan lade sig gøre ved at de løse klinker bevæger sig når de bliver belastet, når de bevæger sig skubber de til de klinker der ikke er løse og over tid vil de løsne sig grundet der er skubbet til over mange gange.

Tilstandsrapporten er lavet i august 2020 og anmeldte forhold er anmeldt maj 2024, det vil sige at de løse klinker at påvirket de andre klinker i 3 år og 9 måneder, uden der gjort noget for at sikre vedhæftning på klinkerne."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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 vedligeholdelsesstand. 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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

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 ufyldstgørende, 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."

Nævnets sekretariat har gennemset videosekvenser, der viser det beskadigede gulv, fremsendt af klageren.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, der er opført i 2007, den 15/2 2021. Den 15/5 2024 anmeldte klager, at klinkegulvet, der er lagt på beton i køkkenalrummet, havde rejst sig. Klageren har over for nævnet anført, at "D. 12. maj 2024 springer vores klinkegulv pludselig op i Køkken/alrum i et stort område på ca. 15-20 m². Et par uger senere sker samme ml. kogeø og køkkenbord på ca. 6m, så det nu omfatter det meste af køkken og køkken/alrum." Klageren kræver at selskabet erstatter et nyt gulv.

Selskabet har afvist at yde dækning. Selskabet har henvist til, at klinkerne rejste sig mere end 3 år efter klagerens overtagelse af ejendommen, og at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at det fremgår med karakteren K1 i tilstandsrapporten, at 'Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i køkken/alrum og fordelingsgangen. Note: Forholdet er i begrænset omfang og uden betydning for gulvets funktion.' Selskabet har anført, at forholdet skyldes, at klinkerne på opførelsestidspunktet ikke var smurt med fliseklæb på bagsiden, men alene på betonunderlaget, hvilket var en helt sædvanlig måde at lægge klinkerne på daværende tidspunkt. Først på et senere tidspunkt blev det mere almindeligt også at smøre bagsiden af fliserne, når der, som i dette tilfælde, er benyttet større fliser. Selskabet har over for nævnet uddybende anført, at besigtigelseskonsulenten, der har speciale i murerarbejde, har oplyst, at der ikke var kommet vejledninger, anvisninger eller BYG-ERFA-blade som anbefalede, at større fliser

skulle bagsmøres, samt der skulle etableres dilatationsfuger i beboelsesrum med en størrelse på ca. 40 m², som er størrelsen på køkkenalrummet i klagers hus, da han var udførende murer i 2007. Selskabet finder derfor, at klager ikke har påvist, at det var sædvanlig byggemetode i 2007, at benytte bagsmøring af større fliser samt etablering af dilatationsfuger. Konsulenten har videre oplyst, at der befinder sig en kogeø i køkkenalrummet, som medvirker til, at det ikke vil være nødvendigt med dilatationsfuger, da kogeøen i sig selv sikrer mod bevægelser i klinkergulvet. Selskabet har også anført, at en medvirkende årsag er, at klageren ved besigtigelsen oplyste, at der i sommerhalvåret slukkes helt for gulvvarmen, hvilket bevirker, at betonen trækker sig sammen, og når der tændes op igen om efteråret, så udvides betonen. Selskabets konsulent vurderer, at disse bevægelser har medvirket til, at klinkerne har sluppet vedhæftningen. Selskabet har herudover henvist til, at klageren efter overtagelsen ikke har foretaget udbedring af anmærkningen i tilstandsrapporten om gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget f.eks. ved hjælp af injektion af fliserne, hvilket ville have forhindret løse fliser.

Klageren har anført, at anmærkningen om gulvet i tilstandsrapporten er klart forkert, hvilket bl.a. understøttes af den udtalelse, som klageren har indhentet fra Teknologisk Institut. Klageren har også anført, at det er helt normalt og anbefalet praksis, at man slukker for gulvvarmen om sommeren, og at denne adfærd er uden betydning for skaden. Klageren har også henvist til, at medarbejderen ved Teknologisk Institut har anført, at der burde være etableret dilatationsfuger pr. 5 meter og langs alle væggene, hvilket var almindelig praksis i 2007.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 31/5 2024 fremgår bl.a.: "Konklusion: Anmeldte forhold tilskrives til mangelfuld udførelse af limdækning af klinkerne. Når klinker er større end 30x30 cm skal de bagsmøres med klæb på bagsiden af klinken og med en tandspartel på gulvet. Dette er ikke gjort med de her klinker som er 30x60 cm derfor er limdækningen ikke som den skal være, dette ses på bagsiden af klinkerne hvor der ikke sidder noget klæb fast på klinken, klæben har sluppet vedhæftningen på klinkerne. FT oplyser at de har slukket for gulvvarmen her for en måned siden og det plejer de at gøre om sommeren og tænder igen om efteråret, det er også medvirkende til at klinkerne sluppet vedhæftningen når de heller ikke er bagsmurt, for når

der slukkes for gulvvarmen, trækker betongulvet sig sammen en lille smule og når der tændes for gulvvarmen udvider betonen sig. Disse bevægelser er medvirkende til at klinkerne slipper vedhæftningen. Det kan være at forrige ejer ikke har slukket gulvvarmen og haft samme temperatur på gulv året rundt, så en anden bruger adfærd er også medvirkende til klinkerne har sluppet vedhæftningen. ... Klinkerne er fra da huset er blevet opført i 2007. Konstruktionen følger sædvanlig byggemetode, for da huset blev opført i 2007, var det ikke kommet frem med at man skulle bagsmøre klinker. Der ses ingen følgeskader. Anmeldte forhold var ikke til stede ved overtagelsen. ... Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 130.000-160.000 kr. inkl. moms."

Af mail til klageren af 12/8 2024 fra byggesagkyndig fremgår bl.a.: "For mig er der ingen tvivl om at sagen henhører under Ejerskifteforsikringen og dette begrundes med følgende: Skaden/fejlen var tilstede ved Købers/Jeres overtagelse af huset i form af at der manglede fliseklæb iht Forsikringsselskabets egen mail af 12.6.2024, og at dette er en skjult fejl/skadesårsag, som netop hører ind under ejerskifteforsikringen. At det nævnes i tilstandsrapporten (som i øvrigt er gældende i 5 år, og ikke som anført af forsikringsselskabet 6 måneder) at der er hultlydende klinker (benævnt en K1-skade, som iflg. Den bygningssagkyndige ikke vil udvikle sig yderligere) har forholdsvis meget lidt at gøre med de nuværende meget kraftige skader i klinkegulvene. Skaden er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten på daværende tidspunkt, og selvfølgelig har den bygningssagkyndige ikke kunnet se at der manglede fliseklæb; så havde skadeskategorien været i en noget alvorligere klasse. Forsikringsselskabet bemærker desuden at skaden er en kombination af manglende fliseklæb, og at der har været lukket kortvarigt for gulvvarmen. Der er absolut intet belæg for at en slukning af gulvvarmen kan forårsage skader af denne art; skulle man så ikke kunne få etableret klinkegulve hvor rummene er opvarmet med alm. radiatorvarme; forstår ikke at forsikringsselskabet overhovedet nævner en sådan mulighed!!"

Af udtalelse fra håndværkstaksator af 18/8 2024 indhentet af klageren fremgår bl.a.: "Der er udført fliselægning i køkken/alrum og videre ind i opholdsstue, i entrezone og i bryggers. Der er ikke udført nogen form for dilatationsfuger i det store flise areal. Der er tale om flisespændinger pga minimal bevægelses frihed. Der ud over kan der primært konstateres fliseklæb på be-

ton og ikke på de opløftede fliser. Konklusion : Fliselægning er ikke udført vådt i vådt, altså med fliseklæb på både beton og fliser. Dette medfører risiko for fliseklæb slip på flisebagsider. Den udøvende effekt påregnes at være spændingerne pga de manglende dilatationsfuger. Det er ikke usædvanligt at forholdet først viser sig efter mange år. Der er kun nævnt et forhold omkring enkelte hule fliser i TR. Håber at i kan bruge det."

Af udtalelse af 13/9 2024 afgivet af medarbejder ved Teknologisk Institut og fremlagt af klageren fremgår bl.a.: "Fliserne var ikke løse ved overtagelsen af huset, men enkelte fliser lød delvist hule. Der skal således en udefra kommende begivenhed til for at fliserne nu ligger løse. Det kan være en kombination af fejl i monteringen af klinkerne og så små temperatursvingninger der bevirker at vedhæftningen mellem flise og klæber svigter og fliserne bliver løse. Det er således ikke forventeligt at nogle få delvise hule klinker skulle kunne føre til at i sig selv vil føre til at klinkebelægningen nu fremstår helt løs. Vi mener ikke der er sammenhæng mellem det anførte i tilstandsrapporten omkring enkelte hule fliser og det skades billede der ses nu med helt løse fliser. I Så fald vil gulvet næppe have fået karakteren K1."

Af udtalelse fra selskabets besigtigelseskonsulent indhentet med henblik på nævnssagen af 4/11 2024 fremgår bl.a.: "Ang. bagsmøring af 60x30 cm klinker var ikke sædvanlig byggemetode i 2007, da jeg selv var udførende murer på det tidspunkt, viste vi ikke på det tidspunkt at klinker i den størrelse skulle bagsmøres og hvilken konsekvens der vil være ved ikke at bagsmører klinkerne. Iht. producenterne anvisning skal limdækningen på klinkerne være på 100% i vandbelastet områder og 80% på ikke vandbelastet områder så som køkkenalrum. Dilatationsfuger i klinkegulve var noget vi ikke gjorde i 2007 kun ved store gulve ikke et køkkenalrum på 40 m², det først kommer senere, at det anbefales at pr. 5 lbm skal være en dilatationsfuge på gulve med gulvvarme. Hvad der angår bagsmøringen og dilatationsfuger er der en anvisning fra producenten og ikke lovgivning. De skriver at de delvist løse klinker som er anmærket i tilstandsrapporten, ikke kan udvikle sig og løsne klinkerne, der ligger op af, dette kan lade sig gøre ved at de løse klinker bevæger sig når de bliver belastet, når de bevæger sig skubber de til de klinker der ikke er løse og over tid vil de løsne sig grundet der er skubbet til over mange gange. Tilstands-

Ankenævnet for Forsikring

14.

102284

rapporten er lavet i august 2020 og anmeldte forhold er anmeldt maj 2024, det vil sige at de løse klinker at påvirket de andre klinker i 3 år og 9 måneder, uden der gjort noget for at sikre vedhæftning på klinkerne."

Efter oplysningerne i sagen, herunder de udtalelser, som klageren har fremlagt fra bl.a. Teknologisk Institut, finder nævnet, at klageren har godtgjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder, at klageren på baggrund af oplysningen i tilstandsrapporten ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning forud for købet. Nævnet finder på denne baggrund, at K1-anmærkningen alene kan medføre et fradrag i erstatningen på skønsmæssigt 10.000 kr. inklusive moms. Nævnet henviser til sag 96057 og 92526.

Selskabet skal derfor genoptage sagsbehandlingen med henblik på at fastsætte erstatningen på grundlag af konkrete udbedringsstilbud, der omfatter det nødvendige udbedringsarbejde. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forhold som temperaturændringer og iboende spændinger i klinkegulvet har fået dette til gradvist at løsrive sig fra betonunderlaget og pludseligt rejse sig i større områder, og at dette ikke kan anses som en forventelig følge af tilstandsrapportens K1-anmærkning.

Nævnet har også lagt vægt på, at gulvet er fra 2007, og at det hører til almindelig anvendelse af et gulv med gulvvarme, at der periodevis slukkes for gulvvarmen.

Den omstændighed, at skaden først skete næsten 4 år efter klagerens overtagelse af ejendommen, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

15.

102284

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal udbetale erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne for udbedring af klinkegulvet. Selskabet er berettiget til at foretage et fradrag på 10.000 kr. inklusive moms for K1-anmærkningen i tilstandsrapporten. En eventuel kon-
tanterstatning forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jens Kruse Mikkelsen'.

Jens Kruse Mikkelsen

formand