

Ankenævnet for Forsikring

Den 9. april 2025 blev i sag nr. 102495:

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 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 28/10 2024 har klageren bl.a. anført:

"Påstand

ALM. BRAND FORSIKRING A/S tilpligtes at yde fuld dækning for skaden med skadesnummer ..., med procesrente fra sagens anlæg.

Sagsfremstilling

Indklagede har afvist at yde dækning for skaden med skadesnummer ...

Klager anmeldte den 7. maj 2024 skaden på gulvet i husets køkkenalrum til ejerskifteforsikring. Kvittering for skadesanmeldelsen fremlægges som bilag 1.

Det fremgår af tilstandsrapportens nr. 13, med vurderingen 'gul', at gulvet fjedrer, og at forholdet vurderes at være svigt i understøtning af strøerne. Tilstandsrapporten fremlægges som bilag 2.

Det har dog vist sig, at dette ikke var korrekt. Strøerne og deres understøtning fejlede ingenting. Der var derimod tale om en fejl ved selve gulvet derved, at gulvet er etableret uden nogen form for understøttelse under samlingerne. Billede af forholdet fremlægges som bilag 3.

Indklagede afviste den 7. maj 2024 at yde dækning. Indklagede skrev blandt andet følgende i afvisningen: 'Gulvbelægnings tilstand ved overtagelsen af ejendommen vurderes ikke at opfylde skadebegrebet, og der er ikke hverken fra forsikringen eller tilstandsrapportens vedkommende, givet en garanti for at gulvet kan genanvendes.' Afvisningen fremlægges som bilag 4.

Klager rettede umiddelbart herefter telefonisk henvendelse til Indklagede, og bad Indklagede re-vurdere afvisningen.

Indklagede sendte den 24. maj 2024 mail, hvori afvisningen blev fastholdt. I mailen fremgår blandt andet følgende: 'Uanset den reelle årsag til at gulvet fjedrer, er forholdet bemærket i til-standsrapporten, altså et forhold du før handlen har skulle forholde dig til økonomisk. Årsagen er vurderet, og da ingen har kunne se under gulvbelægningen er der jo ingen garanti for at det er rig-tig vurderet.' Mailen fremlægges som bilag 5.

Klager sendte den 24. maj 2024 en mail til Indklagede, hvor Klager redegjorde for, hvorfor Klager mente, at afvisningen ikke var korrekt. Mailen fremlægges som bilag 6. Argumenterne i denne mail vil i vid udstrækning gå igen i nærværende klageskrift.

Indklagede besluttede på baggrund af mailen fremlagt som bilag 6, at sende en taksator ud for at besigtige skaden.

Den 25. juni 2024 mødte taksator fysisk på Klagers adresse, hvor denne mundtligt fastholdt afvis-ningen, uden at uddybe dette nærmere.

Den 1. juli 2024 sendte taksator hos Indklagede en mail, hvoraf fremgik, at afvisningen blev fast-holdt. Mailen fremlægges som bilag 7.

Det har bevirket nærværende klageskrift.

Anbringender

Til støtte for påstanden gøres det følgende gældende:

Indklagede skrev i den seneste afvisning, fremlagt som bilag 7, at skaden er korrekt beskrevet i til-standsrapporten, hvorfor der ikke ydes dækning. Der henvises i afvisningen til den oprindelige af-visning.

Af mailen fremlagt som bilag 5, hvori den oprindelige afvisning fastholdes, fremgår blandt andet følgende: 'Uanset den reelle årsag til at gulvet fjedrer, er forholdet bemærket i tilstandsrappor-ten, altså et forhold du før handlen har skulle forholde dig til økonomisk. Årsagen er vurderet, og da ingen har kunne se under gulvbelægningen er der jo ingen garanti for at det er rigtig vurderet.'

Det skal hertil bemærkes, at det af ejerskifteforsikringens betingelser punkt 2.3.1 'Hvad dækkes ikke' fremgår følgende: '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 ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betyd-ning i betragtning.' Betingelserne fremlægges som bilag 8.

Det er dermed væsentligt at se på, hvorvidt der var tale om klart forkert beskrevne forhold.

Det fremgår af tilstandsrapportens nr. 13, med vurderingen 'gul', at gulvet fjedrer, og at forholdet vurderes at være svigt i understøtning af strøerne. Det har dog vist sig, at dette ikke var korrekt. Strøerne og deres understøtning fejlede ingenting. Der var derimod tale om en fejl ved selve gul-vet

derved, at gulvet var etableret uden nogen form for understøttelse under samlingerne, som dokumenteret ved bilag 3. Ikke alene var dette en konstruktionsfejl, det var også en fejl der medførte skade på gulvet, som gav udslag i et fjedrene gulv. Det gøres derfor gældende, at der var tale om et forhold, der var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Anbringendet om, at forholdet er klart forkert beskrevet, bestyrkes af, at Klager som køber ikke på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Klager fik forinden indflytning i huset et tilbud på udbedring af strøernes understøtning, beløbene sig til DKK 2.000 inkl. moms. Det var altså det forhold Klager skulle forholde sig økonomisk til. Prisen var bestemt ud fra det i tilstandsrapporten beskrevne, idet gulvet derved kunne genanvendes.

Merprisen som følge af, at hele gulvet skulle lægges om, beløb sig til DKK 12.480 inkl. moms.

Det viste sig som nævnt, at vurderingen i tilstandsrapporten for ukorrekt, hvilket bevirkede en voldsom fordyrelse, idet hele det tidligere gulv skulle fjernes, nyt undergulv og nyt gulv etableres.

Således blev det økonomiske forhold mangedoblet, hvilket forhold Klager som forbruger ikke har kunnet forudse forinden handlens gennemførsel.

Når Indklagede i sin afvisning anførte, at der var tale om en vurdering, som viste sig at være forkert, er det naturligvis ikke Klager som den svage part, forbrugeren, der bør bære konsekvensen. Det bør i stedet være Indklagede som den professionelle part, eller den bygningssagkyndige. Eftersom det har vist sig, at den bygningssagkyndiges vurdering er klart forkert, burde den bygningssagkyndige have taget forbehold herfor i sin vurdering, hvilket ikke er sket. Således burde den bygningssagkyndige ikke have vurderet forholdet 'gul' men i stedet som noget der burde undersøges nærmere.

Det bemærkes i øvrigt, at hele opbygningen af en tilstandsrapport tager udgangspunkt i et vurderingssystem. Således fremgår der af tilstandsrapportens side 11 en beskrivelse af, hvordan vurderingssystemet fungerer. Desuden fremgår det af rapportens side 29, hvordan bygningssynet er udført: 'Bygningerne vurderes ud fra det, den bygningssagkyndige umiddelbart kan se'. Der ses altså generelt at være tale om en vurdering, når der udarbejdes en tilstandsrapport, og det er således ikke hverken sagligt eller logisk, skulle forsikringsselskaber kunne afvise dækning med den begrundelse, at der er foretaget en vurdering. Det ville i øvrigt gøre ejerskifteforsikringen illusorisk.

Indklagede skrev derudover følgende i afvisningen fremlagt som bilag 5: 'Faktisk står der at det vurderes at være svigt i understøtning af strøerne, hvilket jo i virkeligheden er korrekt - da der ikke er en understøtning.'

Ovenstående må bero på en sproglig misforståelse derved, at det ikke er korrekt, at der er svigt i understøtning af strøerne.

Den Danske Retskrivningsordbog definerer understøtning som følger: 'konstruktion der holder noget oprejst eller på plads ved at bære vægten af det, støtte det eller afstive det'.

Strøernes understøtning havde ingen fejl, som det dog er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Som tidligere nævnt og dokumenteret, var det i stedet gulvet der var lagt forkert, hvilket havde medført en skade.

Indklagede skrev endvidere i mailen fremlagt som bilag 5: *'Forsikringen omfatter ikke ulovlige bygningindretninger, eller at - i dette tilfælde - at gulvet ikke er lagt efter fabrikantens anvisninger. At gulvet ikke kan genbruges efter udbedring af en anført skade, er ikke en del af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.'* - Denne del er Klager enig med Indklagede i. Dog er det en fejlslutning at konkludere, at der ikke er dækning af nærværende forhold, fordi forsikringen ikke dækker ulovlige bygningsindretninger, eller at gulvet ikke er lagt efter fabrikantens anvisninger.

Således fremgår det af betingelsernes 2.2.1 'Hvad dækkes?' følgende: *'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, 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.'

I nærværende sag ses definitionen af en skade i 2.2.1 at være opfyldt derved, at der er tale om (I) aktuelle skader, der udgør (II) svækkelse og ødelæggelse, ligesom brugbarheden nedsættes nævneværdigt, idet indtil flere kvadratmeter af boligen ikke ville kunne anvendes, blev skaden ikke udbedret.

Der henvises desuden til forsikringsankenævnets afgørelse 91197. I denne sag havde forsikrings-tageren klaget over afvisning af dækning af underlag under gulv. Selskabet afviste at yde dækning med henvisning til det i tilstandsrapporten beskrevne. Af denne fremgik, at der var enkelte fliser uden fuld vedhæftning i køkken/gang. I sagen bestod den konkrete skade dog i, at hele gulvets underlag skulle støbes om. Selskabet argumenterede for, at forholdet der var konstateret, ikke gik ud over, hvad klager med rimelighed kunne have forventet.

Nævnet var dog af en anden opfattelse. Således afsagde nævnet afgørelse til klagers fordel, og anførte heri blandt andet: *'Nævnet finder, at forholdet vedrørende den underliggende gulvkonstruktion ikke er undtaget i tilstandsrapporten, hvoraf det med karakteren K1 fremgår, 'enkelte fliser uden fuld vedhæftning i køkken/gang'. Selskabet er derfor ikke berettiget til at afvise dækning med henvisning til anmærkningen i tilstandsrapporten. Nævnet finder herefter, at selskabet skal anerkende, at der er tale om en dækningsberettigende skade.'*

Præcis som i nærværende sag, var der tale om en skade, der var beskrevet forkert i tilstandsrapporten, og følgelig var denne dækningsberettiget. I henhold til gældende praksis er nærværende skade ligeledes dækningsberettiget.

Der findes anden lignende praksis, men for denne skrivelser omfangs skyld, denne ikke citeres.

Det kan konkluderes, at der er tale om en skade i overensstemmelse med definitionen i betingelsernes 2.2.1. Det kan desuden konkluderes, at der er tale om klart forkert beskrevne forhold i tilstandsrapporten, hvorfor betingelsernes bestemmelser om hvad der ikke er omfattet af dækning ikke finder anvendelse.

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

102495

Allerede derfor findes forholdet at være dækningsberettiget, hvorfor Indklagede skal yde dækning."

Ankenævnet for Forsikring

6.

102495

Selskabet har den 19/11 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det fremgår af klagen, at der klages over, at Alm. Brand Forsikring har afvist dækning for klagers anmeldelse vedrørende gyngende gulv i huset.

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

...

Sagens forløb

Klageren overtog ejendommen den 1. juni 2024 med dispositionsret den 1. maj 2024. Ejendommen er opført i 1973.

Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 1. maj 2024 med en udvidet dækning og klageren konstaterede skaden den 6. maj 2024.

Forsikringspolice er fremlagt som bilag A.

Det fremgår af klagerens anmeldelse fra den 7. maj 2024, at gulvene i spisestuen skal udskiftes grundet reparation af strøerne, hvor det er konstateret, at gulvene ikke kan genanvendes som forventet.

Der henvises til bilag 1 fremlagt af klageren.

Selskabet vurderede, at forholdet ikke var dækningsberettiget og afviste den 7. maj 2024 at dække skaden som følge heraf. Der blev lagt vægt på, at ejendommen blev købt med kendskab om gulvenes tilstand med henvisning til den gule anmærkning i tilstandsrapporten, og at det ikke kunne anses at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at gulvene ikke kunne genanvendes i forbindelse med en udbedring af anmærkningen.

Der henvises til bilag 4 fremlagt af klageren.

Klageren vendte den 9. maj 2024 tilbage med følgende meddelelse:

'Hej

Der er nye oplysninger i sagen.

Da vi brækkede gulvet op viste det sig, at strøerne ikke fejler noget, som ellers angivet i tilstandsrapporten! Årsagen til det fjedrende gulv er forkert lægning/anvendelse af gulvet. Således er gulvets samlinger lavet uden understøttelse af strøerne, som ses på vedlagte billeder.

Forretningen der sælger samme type gulv oplyser, at den type gulv slet ikke må lægges direkte på strøer, men skal lægges på en solid træplade lagt ovenpå strøerne, eller på et støbt gulv.

Jeg anmoder derfor om dækning på min ejerskifteforsikring.

Ankenævnet for Forsikring

7.

102495

Jeg formoder, at samme fejlkonstruktion er lavet i stuen, hvor der dog ikke har vist sig fjedrende gulv endnu. Jeg skal samtidig anmode om dækning til at udskifte dette gulv.

Mvh. [klageren]'

Klageren fremsendte den 24. maj 2024 supplerende oplysninger:

'Jeg vil supplerede oplyse, at såfremt der alene var tale om en skredet strøer, som beskrevet i tilstandsrapporten, kunne gulvet være repareret lokalt.

Men eftersom gulvet er monteret ukorrekt, var det nødvendigt at udskifte hele gulvet. Dermed er den økonomiske udgift øget betydeligt som følge heraf.

Således vil det ikke være korrekt, hvis konklusionen er den, at vi skulle skifte gulvet uanset og dermed ikke har en øget økonomisk udgift. Håndværker ved tidligere ejer ligesom håndværker jeg har adspurg, har begge sagt, ud fra troen at strøer var skredet, at skaden kunne repareres og gulvet genanvendes. Det var ikke tilfældet, eftersom hele gulvet er lagt forkert. Der er altså tale om en helt anden skade i en anden størrelsesorden. Foruden nyt gulv var det nødvendigt at etablere underlag til gulvet oven på strøerne, og som følge heraf nødvendigt at lave nye fodlister og justere døren.

Mvh [klageren]'

Klagerens fremsendte billeder er fremlagt som bilag B.

Selskabet foretog besigtigelse af gulvene hos klageren den 25. juni 2024 og her konstaterede taksatoren, at skaden ved gulvet var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og at vi derfor fastholdt afvisningen af den 24. maj 2024.

Besigtigelsesrapport er fremlagt som bilag C.

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelserne

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, jf. bilag 8, pkt. 2.2.1 på s. 6:

...

Derudover fremgår det af forsikringsbetingelserne, jf. bilag 8, pkt. 2.3.1 på s. 7, at følgende ikke er dækket af forsikringen:

'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.'

Selskabet fastholder sin vurdering

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

Selskabet skal overordnet gøre gældende, at det er klageren, der efter almindelige forsikringsretlige principper, har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Det er selskabets opfattelse, at denne bevisbyrde ikke er løftet, idet klager ikke har dokumenteret, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren har gjort gældende, at der ikke er fejl ved strøerne som beskrevet i tilstandsrapporten, men derimod en fejl ved selve gulvet, som er etableret uden understøttelse under samlingerne.

Klageren er derfor af den opfattelse, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Af tilstandsrapporten fra den 11. december 2023 i punkt 13 på s. 14, jf. bilag 2 fremgår det:

BEBOELSE - Stueplan - Alrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Gulvet fjedrer ved belastning.	Det skønnes der er risiko for at forholdet på sigt vil udvikle sig.	Årsagen vurderes at være svigt i understøtning af gulvstrøerne.

En gul anmærkning beskriver alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Det er selskabets opfattelse, at der ud fra anmærkningen sandsynligvis er et generelt problem med gulvene, og at forholdet ikke går ud over hvad klageren måtte forvente i forhold til anmærkningen i tilstandsrapporten inden overtagelse af ejendommen. Forholdet kan derfor ikke siges at være klart

forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende således, at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning forinden købet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.3.1.

At gulvet ikke kan genbruges efter en udbedring af gulvstrøerne, som er anmærket i tilstandsrapporten, anses ikke for at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1.

Klageren henviser i sin klage til ankenævnskendelse 91197.

Selskabet er dog ikke enig i, at den pågældende sag er sammenlignelig med den nærværende sag, idet der i den pågældende sag var tale om en nyere gulvbelægning fra 2009, hvor anmærkningen i tilstandsrapporten i øvrigt var af mere generel karakter og alene var anmærket med karakteren K1.

Dette er ikke tilfældet i nærværende sag.

Selskabet skal derimod henvise til ankenævnets kendelse 95035. Sagen handlede om, at kunden havde overtaget en ejendom, hvor der blev etableret et badeværelse med nye gulvfliser i 1990 af tidligere ejer. Kunden anmeldte, at fliserne på badeværelsesgulvet var begyndt at hæve sig og at fugerne var begyndt af løsne sig. Kunden ønskede derfor dækning for et nyt badeværelsesgulv med el-gulvvarme og fliser. Selskabet afviste dækning med henvisning til en anmærkning i til-

standsrapporten med karakteren K2, hvor det fremgik: 'at der er områder med manglende vedhæftning af gulvklinkerne i badeværelset på 1. sal f.eks. i brusenichen'. Her konkluderede nævnet, at der sandsynligvis var et generelt problem med flisegulvets vedhæftning til underlaget og at den stedvise forværring af overgulvets tilstand efter overtagelsen ikke gik ud over, hvad kunden måtte forvente på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten. At elvarmen skulle udskiftes, hvis der blev lagt et nyt fliselag, havde i øvrigt ikke betydning for selskabets afvisning af forholdet.

Klageren har endvidere gjort gældende, at gulvet ikke er lagt efter fabrikantens anvisninger.

I forhold til klagers udvidede dækning bemærkes det, at gulvene ikke er ulovligt udført i henhold til bygningsreglementet på udførelsestidspunktet, og at eventuelle håndværksmæssige fejl ved udførelsen, ikke er omfattet af klagerens udvidede dækning over ejerskifteforsikringen.

Selskabet fastholder på baggrund af ovenstående, at klager ikke har påvist, at forholdet skulle være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og vurderer således ikke, at forholdet går ud over hvad der måtte forventes af gulvenes tilstand i forhold til anmærkningen, hvorfor forholdet ikke er dækningsberettiget."

Klageren har i brev af 26/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagede anfører, at forholdet vedrørende gulvet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at beskrivelsen er klart forkert eller misvisende.

Det gøres forsat gældende, at forholdet beskrevet i tilstandsrapportens punkt 13 er klart forkert beskrevet, idet det i tilstandsrapporten angives, at gulvet fjedrer på grund af svigt i understøtningen af strøerne, mens den reelle årsag til problemet var en alvorlig konstruktionsfejl ved selve gulvet, hvor samlingerne manglede nødvendig understøtning. Denne fejl havde betydelige økonomiske konsekvenser, da den reelle skade krævede en total udskiftning af gulvet og etablering af et korrekt underlag. Rapportens beskrivelse gav ikke klager mulighed for at tage det reelle forholds omfang i betragtning før handlen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.3.1.

Til støtte herfor henvises forsat til afgørelse 91197 fra Forsikringsankenævnet, hvor en tilsvarende misvisende beskrivelse i en tilstandsrapport blev anerkendt som dækningsberettiget. Indklagedes bemærkninger om, at forholdet i den refererede sag var mærket K1, og at forholdet i nærværende sag ikke er det, er faktisk korrekte. Dog forholder det sig således, at gulvet slet ikke kunne være mærket efter K-skalaen, idet denne er blevet erstattet af en farve-skala, hvor der ikke er sammenfald mellem beskrivelserne. Således er den tidligere markering K2 ikke sammenfaldende med den nugældende markering gul.

Indklagedes argument savner derfor mening.

I øvrigt forholder indklagede sig ikke til relevant praksis, hvorefter der skal være sammenhæng mellem fejlen omtalt i tilstandsrapporten og den senere faktisk konstaterede fejl. Der henvises til FED2002.1455. I sagen var mindre revnedannelser i badeværelsegulv omtalt i rapporten og givet karakteren K2. Sælger kunne kræve erstatning fra ejerskifteforsikringen for omfattende revner i badeværelse- og bryggersgulve. Således var forholdet klart forkert beskrevet i rapporten.

Indklagede anfører i sit klagesvar, at klager ikke har dokumenteret, at forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Argumentet savner mening. Hele årsagen til at indbringe indklagedes afvisning for Ankenævnet for Forsikring, er at få Ankenævnet til at afgøre, hvorvidt det korrekt, at forholdet er klart forkert beskrevet.

Udtrykket 'forkert beskrevet' er et objektivt kriterium i den forstand, at det er uden betydning, om der eventuelt kan gøres erstatningskrav gældende mod den bygningssagkyndige. Udtrykket omfatter såvel tilfælde, hvor fejlens fysiske karakter og omfang er forkert beskrevet, som, hvor fejlen er forkert kategoriseret med hensyn til dens betydning og behovet for udbedring, jf. de anvendte rapportskemaers inddeling af skaderne i kategorierne grå, gul, rød og ?. Der henvises til U.2010.3165H:

A, B og C ejede en ejendom, der var opdelt i to ideelle anparter. A og B havde ved erhvervelsen tegnet ejerskifteforsikring i forsikringsselskabet D, mens C havde tegnet forsikring i selskabet E. I forbindelse med købet af de respektive anparter havde A, B og C hver fået udleveret en tilstandsrapport, hvoraf det fremgik, at der var sætningsskader beskrevet ved karakteren K2 (alvorlige skader). Det viste sig efterfølgende, at huset var funderet på en sådan måde, at ekstrarundering var nødvendig, og skaderne burde have været beskrevet som K3 eller UN. Højesteret fandt, at sætningsskaderne måtte anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket gjorde, at A, B og C ikke havde fået sådanne oplysninger, at de havde haft mulighed for at tage sætningsskadernes reelle betydning i betragtning. På denne baggrund var sætningsskaderne ikke undtaget fra forsikringsdækningen.

Overført til nærværende sag, burde den bygningssagkyndige have markeret forholdet '?', idet den bygningssagkyndige reelt ikke kunne konstatere forholdet, eftersom gulvet skjulte forholdet. Dette bestyrkes da også i kommentaren fra den bygningssagkyndig:

*'Årsagen **vurderes** at være svigt i understøtningen af gulvstrøerne.'*
(egen fremhævning)

Indklagede ses i øvrigt ikke at skelne mellem forhold hvor (I) fejlens fysiske karakter og omfang er forkert beskrevet, og hvor (II) hvor fejlen er forkert kategoriseret med hensyn til dens betydning og behovet for udbedring. Indklagede synes i stedet at anse det som kumulative betingelser, hvilket er åbenlyst forkert.

Det forhold at en fejl nok er kategoriseret korrekt, udelukker således ikke, at den er klart forkert beskrevet, i det tilfælde at fejlens fysiske karakter og omfang ikke stemmer overens med i tilstandsrapportens beskrivelse.

Afgørende er, om en køber på grundlag af rapportens beskrivelse af det pågældende forhold har været tilstrækkeligt advaret om fejlens karakter, omfang og betydning. Der henvises her til U.2002.2300V:

I sagen var tilstandsrapports beskrivelse af sætningsrevner - der alene anbefalede udbedring for at hindre frostsprængninger - så misvisende, at køber ikke var afskåret fra dækning efter ejerskifteforsikringen, da det ikke var bevist, at køberen - der var tømrermester - på overtagelsestidspunktet havde kendskab til, at huset havde sat sig og var skævt.

Overført til nærværende sag - hvor køberen alene er menig forbruger og ikke tømrermester - er forholdet vedrørende gulvet klart forkert beskrevet, idet forholdet faktisk ikke angår gulvstrøerne, men i stedet den måde hvorpå gulvet er lagt.

Indklagede anfører, at gulvene ikke er ulovligt udført i henhold til bygningsreglementet på udførelsestidspunktet, og at eventuelle håndværksmæssige fejl ved udførelsen, ikke er omfattet af klagers udvidede dækning over ejerskifteforsikringen. Dette anbringende er udokumenteret. Indklagede opfordres til (I) at dokumentere dette anbringende. Anklagede anfører, at der efter deres opfattelse er et generelt problem med gulvene.

Således skriver indklagede blandt andet følgende:

'Det er selskabets opfattelse, at der ud fra anmærkningen sandsynligvis er et generelt problem med gulvene, og at forholdet ikke går ud over hvad klageren måtte forvente i forhold til anmærkningen i tilstandsrapporten inden overtagelse af ejendommen.

Forholdet kan derfor ikke siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldstgørende således, at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning forinden købet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.3.1.'

Indklagede sætter dermed lighedstegn mellem, hvad der er selskabets opfattelse – den professionelle part - og hvad der er klagers opfattelse - forbrugeren. Det er yderst belejligt, at indklagede er af den opfattelse, at der ud fra anmærkningen er et generelt problem med gulvene. Det er uklart, om indklagede med sin brug af ordet 'gulvene', og ikke 'gulv' dermed mener, at husets resterende gulve også er fejlbehæftede, og at fejl herved ikke vil være dækkede af ejerskifteforsikringen. Indklagede opfordres til (II) at redegøre for, hvorledes brugen af ordet 'gulvene' skal opfattes.

Anklagede henviser til ankenævnskendelse 95035. Sagen adskiller sig dog klart fra nærværende sag. I sagen anmeldte klageren det forhold, at fliserne var begyndt at hæve sig og fugerne begyndt at løsne sig. Af tilstandsrapporten fremgik med anmærkningen K2, at der var områder med manglende vedhæftning af gulvklinter i badeværelset på 1. sal f.eks. i brusenichen. Selskabet konstaterede ved en besigtigelse, at omkring 1 m² fliser var løse. Det anmeldte forhold stemte dermed overens med et i rapporten beskrevne.

Klager skal i stedet henvise til ankenævnskendelse 59340, hvor der på trods af generel beskrivelse af ejendommen som dårlig var tilstandsrapports beskrivelse af skader i vinduer og etageadskillelse så ufyldstgørende, at forsikringstager ikke var behørigt advaret om skadernes reelle karakter og omfang, hvorefter selskabet skulle anerkende skaderne som dækningsberettigede."

Selskabet har i brev af 19/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

" Klageren har generelt anført, at anmærkningen i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet, idet der er tale om en alvorlig konstruktionsfejl ved selve gulvet, hvor samlingerne mangler nødvendig understøtning. Selskabet bemærker hertil, at klager fortsat ikke har dokumenteret, at der skulle være fejl ved selve gulvet i form af manglende understøttelse under samlingerne og at dette skulle være årsagen til, at gulvet fjedrer ved belastning.

Klager har anført, at årsagen til at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring er for at afgøre, om forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet gør fortsat gældende, at det er klageren, der efter almindelige forsikringsretlige principper, har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade og at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Klager henviser til U.2010.3165 H. Sagen handler om et hus fra 1950'erne, hvor der i tilstandsrapporten var angivet, at der ved soklen og facaden var sætningsrevner med henholdsvis karakteren K1 og K2. Efter overtagelse konstaterede man, at huset var skævt og at huset havde sat sig som en kasse, jf. syn og skøn. Landsretten konkluderede, at sætningen af huset var en skade i forsikringsforstand og at beskrivelse og bemærkninger om revnerne i tilstandsrapporten var så misvisende, at der ikke kunne afvises dækning.

Selskabet er ikke enig i, at den nævnte dom er sammenlignelig i nærværende sag. Selskabet bemærker, at der i den pågældende sag konkret var en anmærkning omkring revner og at der ikke fremgik noget omkring husets skævhed. I nærværende sag er der ikke misvisende oplysninger om gulvets tilstand, idet det som beskrevet fjedrer ved belastning.

Klager har endvidere henvist til U.2002.2300 V. Sagen handlede om, at der i tilstandsrapporten fremgik, at der var sætningsskader med karakteren K2 (alvorlige skader). Selskabet vurderer dog heller ikke, at denne sag er sammenlignelig med nærværende sag, idet der konkret ud fra en geoteknisk undersøgelse blev påvist at være tale om sætningsskader der udviklede sig hurtigt og voldsomt og som krævede en ekstrarundering af ejendommen. Dette er ikke tilfældet i den nærværende sag, hvor klager blot mener, at der er tale om en alvorlig konstruktionsfejl ved selve gulvet uden at have dokumenteret dette.

Klager har opfordret selskabet til at redegøre for, hvorledes brugen af ordet 'gulvene' skal opfattes.

Selskabet skal berigtige, at der er tale om 'gulvet' og ikke 'gulvene' i selskabets 1. klagesvar og skal således beklage for den skrevne tastefejl.

Klager har slutteligt henvist til AK 59.340, som selskabet endvidere ikke mener er sammenlignelig med nærværende sag, idet der alene var tale om en anmærkning af generel karakter, hvilket ikke gav et retvisende billede af bygningens reelle tilstand.

Selskabet gør afslutningsvist gældende, at klager ud fra anmærkningen i tilstandsrapporten er gjort tilstrækkelig opmærksom på, at der er noget galt med den underliggende konstruktion og at klager således ikke kan forvente, at gulvet kan genbruges efter en udbedring heraf."

Klageren har i brev af 7/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagede gør gældende, at klager ikke har dokumenteret, at der skulle være fejl ved selve gulvet i form af manglende understøttelse under samlingerne og at dette skulle være årsagen til, at gulvet fjedrer ved belastning.

Det fremgår tydeligt af bilag 3, at gulvet fremstod uden understøttelse ved samlingerne. Det savner således mening når indklagede påstår, at dette forhold ikke er dokumenteret.

Det skal i øvrigt bemærkes, at der ikke er foretaget håndværksmæssige indgreb ved strøerne, idet disse fremstod uden defekter. Således er der alene foretaget bortfjernelse af det eksisterende gulv, samt opførelse af undergulv og nyt parketgulv efter gældende retningslinjer.

Ankenævnet for Forsikring

14.

102495

Som bilag 9, 10 og 11 fremlægges yderligere billeder af forholdet, der dokumenterer, at der ikke var undergulv.

Klager anser sagen for værende klar til ankenævnets afgørelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår bl.a. af tilstandsrapporten:

"Ejendomstype:
Enfamilieshus

...

Byggeår:
1973

...

Skadesoversigt

...

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:

-  **Kritiske skader**
Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.
-  **Alvortige skader**
Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.
-  **Mindre alvortige skader**
Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.
-  **Mulige skader**
Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvortig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

...

Beboelse – stueplan – flisegulve

...

BEBOELSE - Stueplan - Alrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Gulvet fjedrer ved belastning.	Det skønnes der er risiko for at forholdet på sigt vil udvikle sig.	Årsagen vurderes at være svigt i understøtning af gulvstrøerne. "

Det fremgår bl.a. af klagerens skadesanmeldelse af 7/5 2024:

"**Dato for skade:** 06-05-2024

...

Beskrivelse af uheldet?

Gulv skal skiftes som følge af forhold vedr. strøer. Håndværker gav tilsagn om, at gulvet kunne genbruges, hvilket det desværre ikke kan. Strøer er omtalt i tilstandsrapport, men at gulvet skal skiftes er uforudset og ikke påregneligt - selv for en fagmand (håndværker. Hurtig ekspedition ønskes, idet vi snarligt skal flytte ind.

Hvilke(n) bygning/bygningsdele/gensta... Gulv i spisestue

Hvad tror du er årsagen til skaden? At gulvet uforudset er skruet fast

...

I hvilken forbindelse blev skaden kon.... At gulvet skulle fjernes for at reparere strøer.

Hvad er alderen på bygningsdelen? Kendes ikke præcist. 1973 eller 2001.

Er skaden helt eller delvist nævnt i ...

Nej. Strøer er nævnt, men ikke gulv. Og både håndværker i sælgers ejertid og i min ejertid (to forskellige håndværkere) vurderede at gulvet kunne genbruges."

Det fremgår bl.a. af selskabets besigtigelsesrapport af 25/6 2024:

"Dækning: Ikke dækket

Årsag til afgørelse: Opfylder ikke skadebegrebet

...

Reparation startet: Nej."

Det fremgår bl.a. af mail fra selskabet af 1/7 2024:

"Som nævnt ved besigtigelsen den 25-06-2024 er skaden vedr. gulvet korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og vi fastholder dermed som nævnt vores afgørelse af den 24-05-2024."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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, deformation, 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 nedsætter 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 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."

Nævnet har fået forelagt fotografier af det anmeldte forhold.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der blev opført i 1973 – den 1/6 2024 med dispositionsret den 1/5 2024. Klageren anmeldte den 7/5 2024, at gulvet i spisestuen skulle skiftes som følge af forhold vedrørende strøerne. Selskabet afviste dækning den 7/5 2024. Selskabet besigtigede forholdet den 25/6 2024, og fastholdt sin afvisning den 1/7 2024. Klageren ønsker fuld dækning.

Klageren har anført, at tilstandsrapportens beskrivelse af gulvet er klart forkert, idet det alene fremgår i rapportens nr. 13 med vurderingen "gul", at gulvet fjedrer, og at forholdet vurderes at være svigt i understøtning af strøerne. Klageren har anført, at strøerne og understøtningen ikke fejler noget, men at der derimod er tale om en fejl ved selve gulvet, idet gulvet er etableret uden understøttelse under samlingerne. Klageren har anført, at dette både udgør en konstruktionsfejl, og skade på gulvet. Klageren har anført, at han inden indflytning fik et pristilbud på udbedring af strørernes understøtning på 2.000 kr., og at prisen var bestemt ud fra det i tilstandsrapporten beskrevne, idet gulvet derved kunne genanvendes. Klageren har anført, at merprisen som følge af, at hele gulvet skal lægges om, beløb sig til 12.480 kr. inkl. moms. Klageren har anført, at skadesdefinitionen er opfyldt. Klageren har henvist til nævnets afgørelse i sag 91.197 og 59.340, samt FED 2002.1455, U.2010.3165 H og U 2002.2300 V. Klageren har anført, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten i stedet burde have markeret forholdet med "?", idet den bygningssagkyndige ikke reelt kunne konstatere forholdet, idet gulvet skjulte dette.

Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at det anmeldte forhold er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at forholdet er beskrevet med gul markering i tilstandsrapporten, og at en gul markering beskriver alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Selskabet har anført, at der ud fra anmærkningen i tilstandsrapporten sandsynligvis er et generelt problem med gulvene, og at forholdet ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente i forhold til anmærkningen i tilstandsrapporten inden overtagelse af ejendommen. Selskabet har anført, at det forhold, at gulvet ikke kan genbruges efter en udbedring af gulvstrøerne, ikke anses for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har henvist til nævnets afgørelse i sag 95.035. Selskabet har anført, at gulvet ikke er ulovligt udført i henhold til bygningsreglementet på udførelsestidspunktet, og at eventuelle håndværksmæssige fejl ved udførelsen ikke er omfattet af klagerens udvidede dækning. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at der skulle være fejl ved selve gulvet i form af manglende understøttelse under samlingerne, og at dette skulle være årsagen til at gulvet fjedrer ved belastning.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, 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. Det fremgår af punkt 2.3.1, at forsikringen ikke dækker forhold som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevi-

Ankenævnet for Forsikring

18.

102495

se, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved gulvet, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskipteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold er ulovligt udført i henhold til bygningsreglementet på udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 13, at "gulvet fjedrer ved belastning", at "der skønnes risiko for at forholdet på sigt vil udvikle sig", og at årsagen "vurderes at være svigt i understøtning af gulvstrøerne". Forholdet har fået vurderingen "gult hus", der dækker over en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, og at dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Nævnet finder det herefter godtgjort, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten inden overtagelsen af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

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.

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

102495

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck