

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. august 2025 blev i sag nr. 103187:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring og husforsikring. I klageskema af 3/3 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg ønsker at klage over den rådgivning jeg har fået og at forsikringsselskabet afviser en skjult skade, der er gammel. Den er åbenlyst ikke opstået i den tid jeg har ejet huset. Jeg har købt en husforsikring og en ejerskifteforsikring, for at forsikre mig mod skader, jeg ikke har kunnet se i forbindelse med den almindelig gennemgang af huset, jeg foretog sammen med byggesagkyndige inden købet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

jeg ønsker at de dækker udgifter ift. udskiftning af gulv. Og hvis det viser sig at råd i gulv skyldes gammel usynlig rørskade, at de også dækker det."

I brev af 3/3 2025 har klageren bl.a. anført:

"Sagsforløbet kort beskrevet:

Den 1. dec. 2024 overtog jeg mit hus på ..., som jeg købte pr. 1. januar 2025. Jeg gennemgik huset med en byggesagkyndig, forud for køb. Jeg gjorde alt det man bliver rådet til at gøre forud for køb af hus og dette er mit første huskøb alene.

Den 17. januar skete der det, at jeg opdagede et hul i gulvet på min søns værelse. I Hjørne under vindue hvor hans sengeben var gået igennem. Jeg kontaktede mit forsikringsselskab som sendte en mand ud for at se på skaden. Han kom d. 29. januar og var hos mig i ca. 1 time. Han forsikrede mig om, at det var en skade forsikringsselskabet skulle dække. Han mente at gulvet var råddent pga. en gammel skade med fugt. Han sagde også, at der under gulvet nu var tørt. Vi læste i til-

standsrapporten sammen og han forsikrede mig om, at den standardanmærkning, der er med et rødt hus, ikke har noget at gøre med den skade han opdagede. Senere ringede han og beklagede. Hans chef havde forklaret ham, at han havde misinformeret mig, at forsikringsselskabet højst sandsynligt ville afvise skaden grundet anmærkning. Han sagde: 'Det kan de desværre gøre – men det svarer til, at de ikke vil dække en skade du har på fronten af din bil, og det du melder er en skade på døren'. I den skaderapport han sendte til forsikringsselskabet, skriver han, til trods for advarsel, noget helt andet end vi talte om da han var i mit hus: Han skriver: Forsikringsselskab kan muligvis afvise skaden pga. anmærkning. Og det gjorde de så!

Jeg købte en ejerskifteforsikringen til xx kr. , fordi jeg af forsikringssælgeren blev rådet til at købe denne, da den ville stille mig bedst. Hun nævnte skader på rør og tagkonstruktion, som mulige skader, som jeg burde købe forsikring for. Jeg har endvidere købt en husforsikring, for at være dækket mod alle uforudsete skader, der måtte opstå efter købet af mit hus. Nu hvor jeg så oplever en skjult skade, afviser forsikringen at dække udbedringen heraf. Jeg står derfor tilbage med en fornemmelse af, at jeg er blevet dårligt rådgivet af forsikringsselskabet, fordi de forsikringer jeg har købt ikke dækker det, jeg var blevet stillet i udsigt ved købet.

Klage:

Jeg ønsker at klage over den rådgivning jeg har fået og at forsikringsselskabet afviser en skjult skade, der er gammel. Den er åbenlyst ikke opstået i den tid jeg har ejet huset. Jeg har købt en husforsikring og en ejerskifteforsikring, for at forsikre mig mod skader, jeg ikke har kunnet se i forbindelse med den almindelig gennemgang af huset, jeg foretog sammen med byggesagkyndige inden købet.

Selve tilstandsrapporten, og formuleringerne heri, ser meget standardmæssige ud. Det er derfor meget uigennemsigtigt, hvis en standardformulering kan bruges som grundlag for at afvise alle typer af skjulte og gamle skader, der måtte opstå efter jeg har købt hus.

Jeg bemærker endvidere, at forsikringsselskabet i afslaget af 5. februar 2025, selv skriver, at 'Vi medgiver, at punkt 11 har et par fejl i ordlyden, som ikke passer med det konstaterede ved gulv afløb.'.

Når forsikringsselskabet, selv anerkender at ordlyden i ejerskifteforsikringen, ikke passer til den konstaterede skade, stiller jeg mig uforstående overfor, at jeg får afslag på dækning af skaden."

Selskabet har den 21/4 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage over rådgivning samt afvist dækning for utæthed i afløb i badeværelse, som har medført skade på gulv i værelse ved siden af badeværelset.

Sagens fakta

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1966. Den 13. september 2024 udarbejdes tilstandsrapport (bilagt klagen). Vores forsikringstager overtager ejendommen med dispositionsret pr. 1. december 2024 og tegner samme dato basis ejerskifteforsikring for en 5-årige periode (bilag A) med forsikringsbetingelser (bilag B). Klager tegner desuden husforsikring (bilag C) med forsikringsbetingelser (bilag D).

Tilstandsrapport

Anmærkning nr. 11 og 12 er relevant for det anmeldte.

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse og bryggerset				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløbet under vasken i badeværelset og langs væggen i bryggerset.	Det vurderes, at der er risiko for utætheder og indtrængning af vand til gulvkonstruktion, som kan forårsage tæring på eventuelle installationer, samt tilstødende konstruktioner.	-
12		Der er defekte fuger omkring badekarret.	Der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner.	-

Overordnet sagsfremstilling

Den 22. januar 2025 modtager vi anmeldelse fra klager om gulv i værelse giver efter og et sengebæn er gået igennem gulvbræt.

Sagen tilknyttes projektleder ([ingeniørfirma]), som rekvirerer netværkshåndværker til besigtigelse og udarbejdelse af rapport til brug for vurdering af det anmeldte. Netværkshåndværker besigtiger det anmeldte og udfører nærmere undersøgelse af afløb til håndvask, fuge ved badekar samt gulv i værelse.

Netværkshåndværker undersøger såvel gulv i værelse som afløb mm i badeværelse. Det ses spor af

tidligere fugt påvirkning, men ingen aktuel fugt i gulv mod badeværelse. I afløb til håndvasken er tætnet med betonkant, som i kombination med de utætte fuger ved badekar har medført opfugtning ikke bare i badeværelsets underliggende konstruktion, men også i den del af gulvet i det tilstødende værelse op til badeværelset (bilag E) samt billeder (bilag F).

Vi modtager opsamlende rapport fra projektleder (bilag G), som angiver at nedbrydning i værelse skal henføres til de forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten nr. 11 og 12.

Da såvel forholdet ved afløb og badekar, men også følgeskade i de tilstødende konstruktioner i form af gulve i den del af gulv i værelse, som støder direkte op til gulvafløb og badekar i badeværelse afvises forholdet som dækningsberettigende både under ejerskifte- og husforsikringen.

Vores vurdering

Vi forstår, at klagen angår den rådgivning, som klager har modtaget i forbindelse med tegning af ejerskifte- og husforsikring, hvilket vi vil kommentere i det følgende. Indledningsvist vil vi dog begrundede vores afslag på dækning under såvel ejerskifte- og husforsikringen.

Hvis klagen angår andre forhold en det ovenfor nævnte bedes dette præciseret overfor os med henblik på afgivelse af bemærkninger.

Ankenævnet *for* Forsikring

4.

103187

Ad Forsikringsteknisk vurdering

Det er vores opfattelse, at badeværelsets konstruktioner er det oprindelige fra 1966, henset til udførelsen samt fliser mm.

Netværkshåndværker anfører i sin interne rapport til projektlederen (bilag E):

'Ved besigtigelsen ved Ft anmelder at gulv parketgulv i værelse har givet efter og at sengeben er gået igennem dette. Skaden er sket ved væg mod badeværelse.

Der kan ikke ses fugt, men det er meget tydeligt at gulvet tidligere har været meget vådt. At det ikke er våd nu gør at der ikke mistænkes aktiv lækage.

Ved undersøgelse af afløb kan der konstateres at gulvafløbet er utæt vandstanden falder relativt hurtigt ved tæthedsprøvning.

Nede i gulvafløbet er der synlig beton, dog ikke i form af en overstøbning men det ser nærmere ud som om man har forsøgt at reparere en utæthed på afløbsskålen med beton, støbejernsdelen når op til det korrekte niveau. Der er anmærkning i TR på dette afløb, der står at der er synlig betonkant mellem afløbsskål og rist. Skaden på afløbet kan sandsynligvis ikke dækkes grundet anmærkningen.

Rådskaden på gulvet i værelse kan anmeldes til ejerskifte.'

Af projektleders vurdering i opsamlende rapport til skadeafdelingen (bilag G) anføres i årsagsbeskrivelse:

'Nedbrudt gulv i værelse tilstødende badeværelse som følge af utæthed på gulvafløb i badeværelse og utætte fuger omkring badekar. Begge forhold nævnt i TR, derfor umiddelbart ikke dækningsberettigelse.

FT har overtaget ejendommen 1-12-2024 og opdager i januar 2025 at et sengeben er gået gennem trægulvet i værelset ved siden af badeværelset. Derfor mistanke om rørbrud el. lign.

Det nedbrudte trægulv støder op til badekar hvor der er utætte fuger samt gulvafløb med utæthed. Der vurderes derfor årsagssammenhæng mellem skaden på gulvet og forhold nævnt i TR.

Ved undersøgelse af VVS findes ikke mistanke til rørbrud men til utæthed på gulvafløb som følge af tidligere reparation med beton. VVS mener umiddelbart ikke at der er 'aktiv' lækage nu idet trægulvet ikke er vådt.'

Videre anføres i skadebeskrivelse anføres:

'Nedbrudt gulv i værelse tilstødende badeværelse som følge af utæthed på gulvafløb i badeværelse og utætte fuger omkring badekar. Begge forhold nævnt i TR, derfor umiddelbart ikke dækningsberettigelse.'

På baggrund af såvel netværkshåndværkeres konstateringer og projektleders vurdering må vi fastholde, at den delvise nedbrydning/råd i gulvet i værelset, skal henføres til utætheder i badeværelsets gulvafløb samt utætte fuger ved badekar.

Netværkshåndværker har ved sin undersøgelse konstateret, at nedbrydning af gulv i værelse, skal henføres til utæthed i afløb til håndvask i badeværelse samt fuger ved badekar. Utætheden i afløbet er udbedret med beton, som i sig selv kan medføre opfugtning. Vi vurderer, at der er tale om en ældre udbedring på baggrund af sagens billeder (bilag F).

Den del af gulvet som er nedbrudt/rådskadet, er placeret i netop det område af værelset, som støder direkte op til den del af badeværelset hvor gulvafløb og badekar er placeret, jf. plantegning (bilag H).

Vi må herefter konstatere, at den afdækkede partielle nedbrydning i gulv i værelse skal henføres til utæthed i afløb med risiko for skade i tilstødende konstruktioner samt fuger ved badekar, som er anmærket i tilstandsrapporten nr. 11 og 12 med rødt hus, svarende til Kritisk skade.

For så vidt angår anmærkning nr. 11 om afløb er vi opmærksom på, at anmærkningen i skadebeskrivelsen angiver, at

Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløbet under vasken i badeværelset og langs væggen i bryggerset.

Risikobeskrivelsen svarer således ikke fuldkommen til de faktiske forhold, da netværkshåndværker beskriver, at betonkanten langs i afløbets kant er en reparation.

Det er imidlertid vores vurdering, at uanset om betonkanten er udtryk for blottet gulvkonstruktion i afløbet eller udtryk for en reparation er forholdet udtryk for samme risiko, idet betonkanten vil opfuges af vandpåvirkningen i afløbet og dermed udgøre en konkret og aktuel risiko for at udsætte den omkring liggende, men også den øvrige nærliggende gulvkonstruktion for fugtpåvirkning, ganske som er der beskrevet i anmærkningens skadebeskrivelse:

'Det vurderes, at der er risiko for utætheder og indtrængning af vand til gulvkonstruktion, som kan forårsage tæring på eventuelle installationer, samt tilstødende konstruktioner.'

Hertil, at en 'Rød hus' anmærkninger svarer til kritiskskade i form af '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 skade på andre bygningsdele', jf. tilstandsrapportens oplysning.

Det er herefter vores opfattelse, at køber med anmærkningen er informeret om, at der er konkret og aktuel risiko for utæthed i gulvafløbet (og ved fuger ved badekar), som kan og muligt allerede har medført, at vand er trængt ind til gulvkonstruktionen med skade til følge. I anmærkningen præciserer, at skadebeskrivelsen også gælder de tilstødende konstruktioner, som netop svarer til det anmeldte gulvområde i det tilstødende værelse.

Vi må herefter fastholde, at anmærkningen både med sin farveangivelse samt risiko- og skadebeskrivelse korrekt og i tilstrækkeligt omfang er egnet til at informere køber om de faktiske forhold, herunder også mulig aktuel følgeskade. Køber har herefter med tilstandsrapportens oplysninger haft mulighed for at disponere/tage sine forholdsregler i forbindelse med indgåelse af ejendoms-handlen.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som er anmærket tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 'Hvad dækker forsikringen ikke' punkt a (bilag B, side 3), hvorefter det anmeldte ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

For så vidt angår husforsikringen er policen (bilags C, side 4, Særlige betingelser) påført klausul, som angiver, at 'Forsikringen dækker ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten'.

Tilstandsrapporten er et centralt og betydende dokument i en ejendomshandel, hvorfor en køber bør gøre sig bekendt med indholdet uanset hvilke vilkår ejendomshandlen gennemføres under.

På samme måde bør en køber ligeledes gøre sig bekendt med indholdet af forsikringspolisen og gældende forsikringsbetingelser, herunder betydningen af policeklausuler.

Klager har eller i hvert fald burde som køber af ejendommen, således være bekendt med de to anmærkninger i tilstandsrapporten og betydningen heraf, hvorfor forholdet heller ikke af den grund er omfattet af husforsikringens dækning.

Vi bemærker i tilknytning hertil det ovenfor anførte, at klager med sin viden om tilstandsrapportens indhold under alle omstændigheder ikke har lidt et tab, jf. forsikringsaftalelovens § 39.

Klager er således heller ikke berettiget til dækning under husforsikringen.

Ad Rådgivning

Klager oplyser, at hun af forsikringssælger blev rådgivet til at tegne ejerskifteforsikring, som ville stille klager bedst. I den forbindelse blev skader på rør og tagkonstruktion nævnt.

Vi har ingen optegnelser eller andet om mulig dialog ved indtegnning af hverken ejerskifte- eller husforsikringen, heller ikke om policemæssige dækninger.

På det foreliggende grundlag, herunder klagers oplysninger i klagen, er det under alle omstændigheder vores opfattelse, at der ikke er grundlag for at konstatere, at vi skulle have rådgivet klager på en måde eller i et omfang, hvorefter klager har lidt et tab, som vi skulle hæfte for på et erstatningsretligt grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 13/9 2024 fremgår bl.a.:

"I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:

[Rødt Hus] Kritiske skader

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller allerede have medført skader på andre bygningsdele.

[Gult Hus] Alvorlige skader

Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

...

BEBOELSE - Stueplan - Værelse mod nordvest

Nr. 10

Vurdering Gult Hus

Skade Trægulvet slår kraftigt fra i samlingerne i hjørnet mod sydvest.

Risiko Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.

...

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse og bryggerset

Nr. 11

Vurdering Rødt Hus

Skade Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløbet under vasken i badeværelset og langs væggen i bryggerset.

Risiko

Det vurderes, at der er risiko for utætheder og indtrængning af vand til gulvkonstruktion, som kan forårsage tæring på eventuelle installationer, samt tilstødende konstruktioner.

...

Nr. 12**Vurdering Rødt Hus**

Skade Der er defekte fuger omkring badekarret.

Risiko Der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner."

Af husforsikringens police af 1/12 2024 fremgår bl.a.:

"Forsikringen dækker ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten".

Af besigtigelsesrapport fra netværkshåndværker indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Skadetype:

Skjulte rør

Rørskade

Skadedato: 19-01-2025

...

Årsag til afgørelse:

Nedbrudt gulv i værelse tilstødende badeværelse som følge af utæthed på gulvafløb i badeværelse og utætte fuger omkring badekar. Begge forhold nævnt i TR, derfor umiddelbart ikke dækningsberettigelse.

FT har overtaget ejendommen 1-12-2024 og opdager i januar 2025 at et sengeben er gået gennem trægulvet i værelset ved siden af badeværelset. Derfor mistanke om rørbrud el. lign.

Det nedbrudte trægulv støder op til badekar hvor der er utætte fuger samt gulvafløb med utæthed. Der vurderes derfor årsagssammenhæng mellem skaden på gulvet og forhold nævnt i TR.

Ved undersøgelse af VVS findes ikke mistanke til rørbrud men til utæthed på gulvafløb som følge af tidligere reparation med beton. VVS mener umiddelbart ikke at der er 'aktiv' lækage nu idet trægulvet ikke er vådt.

VVS gør opmærksom på at der er risiko for asbest i gulvfliser i badeværelse."

Af besigtigelsesrapport fra ingeniørfirma indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Overordnet Skadebeskrivelse:

Resultat af forundersøgelse:

Ft anmelder at gulv parketgulv i værelse har givet efter og at sengeben er gået igennem dette. Skaden er sket ved væg mod badeværelse. Der kan ikke ses fugt men det er meget tydeligt at gulvet tidligere har været meget vådt. At det ikke er våd nu gør at der ikke mistænkes aktiv lækage. Ved undersøgelse af afløb kan der konstateres at gulvafløbet er utæt vandstanden falder relativt hurtigt ved tæthedsprøvning. Nede i gulvafløbet er der synlig beton, dog ikke i form af en overstøbning men det ser nærmere ud som om man har forsøgt at reparere en utæthed på afløbsskålen med beton, støbejernsdelen når op til det korrekte niveau. Der er anmærkning i TR på dette afløb, der står at der er synlig betonkant mellem afløbsskål og rist. Skaden på afløbet kan sandsynligvis ikke dækkes grundet anmærkningen. Rådskaden på gulvet i værelse kan anmeldes til ejerskifte.

Er skade akut:

Nej

Indgreb før/ved besigtigelse:

Nej

Berørte rum:

Værelse

Berørte materialer:

Gulv

Samlet omkostning for skade over under 50.000 kr.:

Vurderes under 50.000 kr.

Kunde er gjort opmærksom evt. egenbetaling:

Ja

Forslag for udbedring:

En del af gulvet skal skiftes og det samme skal gulvafløbet

Involverede faggrupper:

VVS murer og tømrer

Relevant tilstandsrapport:

Ja

Risiko for asbest:

Ja i badeværelse.

Andet relevant for sagen:

Nej"

Af ejerskifteforsikringens forsikringsbetingelser fremgår bl.a.:

"Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra ovenstående punkt: a. 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."

Det fremgår af husforsikringspolice:

"Forbehold for tilstandsrapport
Forsikringen dækker ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er fra 1966 – den 1/12 2024. Klageren anmeldte den 22/1 2025, at gulv i værelse mod nordvest ved siden af badeværelset havde givet efter, og et sengeben var gået igennem gulvbræt. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klagerens ejerskifteforsikring eller husforsikring ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Klageren er utilfreds med selskabets rådgivning i forbindelse med tegning af ejerskifteforsikring og husforsikring. Klageren ønsker dækning af udgifter til "udskiftning af gulv. Og hvis det viser sig at råd i gulv skyldes gammel usynlig rørskade at de også dækker det".

Klageren har anført, at "Den 17. januar skete der det, at jeg opdagede et hul i gulvet på ... værelse. I Hjørne under vindue ... sengeben var gået igennem. Jeg kontaktede mit forsikringsselskab som sendte en mand ud for at se på skaden. Han kom d. 29. januar og var hos mig i ca. 1 time. Han forsikrede mig om, at det var en skade forsikringsselskabet skulle dække. Han mente at gulvet var råddent pga. en gammel skade med fugt. Han sagde også, at der under gulvet nu var tørt. Vi læste i tilstandsrapporten sammen og han forsikrede mig om, at den standardanmærkning der er med et rødt hus, ikke har noget at gøre med den skade han opdagede. Senere ringede han og beklagede. Hans chef havde forklaret ham, at han havde misinformeret mig, at forsikringsselskabet højst sandsynligt ville afvise skaden grundet anmærkning. Han sagde: 'Det kan de desværre gøre – men det svarer til, at de ikke vil dække en skade du har på fronten af din bil, og det du melder er en skade på døren'. I den skaderapport han sendte til forsikringsselskabet, skriver han, til trods for advarsel, noget helt andet end vi talte om da han var i mit hus: Han skriver: Forsikringsselskab kan muligvis afvise skaden pga. anmærkning". Klageren har anført, at skaden ikke er opstået i hendes ejertid. Klageren har anført, at hun har købt en husforsikring og en ejerskifteforsikring for at være forsikret mod skader, som hun ikke har kunnet se i

forbindelse med den almindelige gennemgang af huset, som hun inden købet foretog sammen med den byggesagkyndige. Klageren har anført, at tilstandsrapportens formuleringer ser meget standardmæssige ud. Det er derfor meget uigennemsigtigt, hvis en standardformulering kan bruges som grundlag for at afvise alle typer af skjulte og gamle skader, der måtte opstå. Klageren har anført, at selskabet har anerkendt, at ordlyden i tilstandsrapporten ikke passer til den konstaterede skade med henvisning til, at selskabet i afslaget af 5/2 2025 har skrevet: "Vi medgiver, at punkt 11 har et par fejl i ordlyden, som ikke passer med det konstaterede ved gulvafløbet". Klageren har anført, at hun af forsikringssælgeren blev rådet til at købe ejerskifteforsikring, da den ville stille hende bedst. Forsikringssælgeren nævnte skader på rør og tagkonstruktion som mulige skader. Klageren har anført, at hun har købt en husforsikring for at være dækket mod alle uforudsete skader, der måtte opstå efter købet af huset.

Selskabet har anført, at der ikke er grundlag for at konstatere, at selskabet skulle have rådgivet klageren på en måde eller i et omfang, hvorefter klageren har lidt et tab, som selskabet skulle hæfte for på et erstatningsretligt grundlag. Selskabet har anført, at den delvise nedbrydning/råd i gulvet i værelset skal henføres til utætheder i badeværelsets gulvafløb samt utætte fuger ved badekar. Selskabet har anført, at anmærkningerne med farveangivelser samt risiko- og skadebeskrivelser korrekt og i tilstrækkeligt omfang er egnet til at informere køber om de faktiske forhold, herunder mulig aktuel følgeskade. Selskabet har anført, at klageren med tilstandsrapportens oplysninger har haft mulighed for at disponere/tage sine forholdsregler i forbindelse med indgåelse af ejendomshandlen. Selskabet har anført, at "for så vidt angår anmærkning nr. 11 om afløb er vi opmærksom på, at anmærkningen i skadebeskrivelsen angiver, at 'Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløbet under vasken i badeværelset og langs væggen i bryggerset'. Risikobeskrivelsen svarer således ikke fuldkommen til de faktiske forhold, da netværkshåndværker beskriver, at betonkanten langs i afløbets kant er en reparation. Det er imidlertid vores vurdering, at uanset om betonkanten er udtryk for blottet gulvkonstruktion i afløbet eller udtryk for en reparation er forholdet udtryk for samme risiko, idet betonkanten vil opfugtes af vandpåvirkningen i afløbet og dermed udgøre en konkret og aktuel risiko for at udsætte den omkringliggende, men også den øvrige nærliggende gulvkon-

struktion for fugtpåvirkning, ganske som er der beskrevet i anmærkningens skadebeskrivelse: 'Det vurderes, at der er risiko for utætheder og indtrængning af vand til gulvkonstruktion, som kan forårsage tæring på eventuelle installationer, samt tilstødende konstruktioner'".

Det fremgår af tilstandsrapport af 13/9 2024 vedrørende "**BEBOELSE** - Stueplan - Værelse mod nordvest **Nr. 10 Vurdering** Gult Hus **Skade** Trægulvet slår kraftigt fra i samlingerne i hjørnet mod sydvest. **Risiko** Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt". Det fremgår vedrørende "**BEBOELSE** - Stueplan - Badeværelse og bryggerset **Nr. 11 Vurdering** Rødt Hus **Skade** Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløbet under vasken i badeværelset og langs væggen i bryggerset. **Risiko** Det vurderes, at der er risiko for utætheder og indtrængning af vand til gulvkonstruktion, som kan forårsage tæring på eventuelle installationer, samt tilstødende konstruktioner ... **Nr. 12 Vurdering** Rødt Hus **Skade** Der er defekte fuger omkring badekarret. **Risiko** Der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner". Det fremgår videre, at "[**Rødt Hus**] **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. [**Gult Hus**] **Alvorlige skader** Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele".

Det fremgår af besigtigelsesrapport fra netværkshåndværker indhentet af selskabet, at "Nedbrudt gulv i værelse tilstødende badeværelse som følge af utæthed på gulvafløb i badeværelse og utætte fuger omkring badekar. Begge forhold nævnt i TR, derfor umiddelbart ikke dækningsberettigelse. FT har overtaget ejendommen 1-12-2024 og opdager i januar 2025 at et sengeben er gået gennem trægulvet i værelset ved siden af badeværelset. Derfor mistanke om rørbrud el. lign. Det nedbrudte trægulv støder op til badekar hvor der er utætte fuger samt gulvafløb med utæthed. Der vurderes derfor årsagssammenhæng mellem skaden på gulvet og forhold nævnt i TR. Ved undersøgelse af VVS findes ikke mistanke til rørbrud men til utæthed

på gulvafløb som følge af tidligere reparation med beton. VVS mener umiddelbart ikke at der er 'aktiv' lækage nu idet trægulvet ikke er vådt".

Det fremgår af besigtigelsesrapport fra ingeniørfirma indhentet af selskabet, at "Ft anmelder at gulv parketgulv i værelse har givet efter og at sengeben er gået igennem dette. Skaden er sket ved væg mod badeværelse. Der kan ikke ses fugt men det er meget tydeligt at gulvet tidligere har været meget vådt. At det ikke er våd nu gør at der ikke mistænkes aktiv lækage. Ved undersøgelse af afløb kan der konstateres at gulvafløbet er utæt vandstanden falder relativt hurtigt ved tæthedsprøvning. Nede i gulvafløbet er der synlig beton, dog ikke i form af en overstøbning men det ser nærmere ud som om man har forsøgt at reparere en utæthed på afløbsskålen med beton, støbejernsdelen når op til det korrekte niveau. Der er anmærkning i TR på dette afløb, der står at der er synlig betonkant mellem afløbsskål og rist. Skaden på afløbet kan sandsynligvis ikke dækkes grundet anmærkningen. Rådskaden på gulvet i værelse kan anmeldes til ejerskifte".

Det fremgår af husforsikringspolisen, at "Forsikringen dækker ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten".

Det fremgår af ejerskifteforsikringens betingelser, at forsikringen ikke dækker "Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvet i værelset, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for

skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder, 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. Nævnet finder, at selskabet har bevist, at forholdet er omfattet af husforsikringens klausul, hvorefter forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der har været sådanne fejl og mangler ved selskabets rådgivning i forbindelse med indtegnning af klagerens ejerskifteforsikring og klagerens husforsikring, at selskabet på almindeligt erstatningsretligt grundlag ifalder erstatningsansvar over for klageren. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens anmærkning nr. 11, der er vurderet som en kritisk skade (rødt hus), at der i badeværelset "er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløbet under vasken i badeværelset", og at "der er risiko for utætheder og indtrængning af vand til gulvkonstruktion, som kan forårsage tæring på eventuelle installationer, samt tilstødende konstruktioner".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens anmærkning nr. 12, der er vurderet som en kritisk skade (rødt hus), at der i badeværelset "er defekte fuger omkring badekarret", og at "Der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner".

Nævnet bemærker, at et rødt hus i en tilstandsrapport beskriver kritiske 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".

Nævnet har desuden henset til, at det fremgår af tilstandsrapporten anmærkning nr. 10, der er vurderet som en alvorlig skade (gult hus), at trægulvet i værelset mod nordvest, der formentligt er det værelse, der er anmeldt skade i, "slår kraftigt fra i samlingerne i hjørnet mod sydvest".

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

103187

Hvad angår klagerens krav om dækning af skaden over husejerforsikringen, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der i klagerens husforsikringspolice er indsat forbehold for dækning af skader, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at selskabet har ydet mangelfuld rådgivning i forbindelse med indtegningen af klagerens ejerskifte- og husforsikring.

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