Ankenævnet for Forsikring

Den 2. september 2015 blev i sag nr. 87522:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager ved sin advokat og sin rådgivende arkitekt over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte skader vedrørende gulve, terrændæk, sætninger af badeværelsesgulv og mangelfuld understøtning af spær i tagkonstruktion.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til policeforbehold, forsikringens skadebegreb og igangværende ombygningsarbejder på ejendommen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1969. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/11 2013.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Bemærkninger

	Ja	Nej
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐

Gulve under møbler og tæpper.Adgang til tagrum ikke muligt pga. ringe højde og manglende gangbro - tagrum er kun inspiceret i begrænset omfang fra loftlem.Vegetation på nordsiden dækker sokkel & delvis facade, læmur syd er dækket af vegetation.Havestue er dækket af vegetation mod syd.Gulv i havestue dækket af tæppe.

…

Registrering af bygningens tilstand

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Revne i murværk mod øst.
2.2 Beklædninger	K2	Gavl mod vej med defekter.
2.3 Læmure	K2	Store revner og fugeudfald. Note: Læmuren er under nedbrydning.
…		
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er stedvis hultlydende gulvfliser(Mangler vedhæftning til underlaget) i bad ved soveværelse. Note: Forholdet giver risiko for vandindtrægning i den bagvedliggende skjulte konstruktion.
	K3	Der er stedvis hultlydende gulvfliser(Mangler vedhæftning til underlaget), samt stifter mangler i stiftmosaiken i bryggers. Note: Forholdet giver risiko for vandindtrægning i den bagvedliggende skjulte konstruktion.
…		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulve knirker lidt, bl.a. i gang.
…		
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	Revner over dør til værelse mod have i gang.
	K2	Flere revner i bryggersvægge.

Af policen fremgår:

"For policen gælder disse forbehold/klausuler

…

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse.

…

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra det ubesigtigede tilgængelige lofts- /tagrum. Årsagen er, at det af tilstandsrapporten side 6, punkt 2 fremgår, at det ikke har været muligt at besigtige hele det tilgængelige lofts- /tagrum.

- Dette tilbud er udarbejdet med forbehold. Antallet af forbehold begrænser forsikringsdækningen i et sådan omfang, at vi har reguleret præmien. Præmieregureringen er et udtryk for, at den begrænsede dækning udgør en mindre risiko end en forsikring med færre forbehold.

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.12, 2.1, 2.2, 2.3, 4.2, 6.1, 7.1, 8.1 og 9.4, bygning C punkt 1.1, 2.1 og 4.2. Dette skyldes, at deri tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

3. 87522

I klageskemaet af 6/1 2015 er ved klagerens arkitekt anført:

> **"Gulvkonstruktionen i hele huset inkl. baderum**
> er udført som en svømmende gulvkonstruktion opbygget med ikke trykfaste isoleringsbatts (75 mm), lagt på en plastfolie på terrændæk af beton og på ovenpå batts, et ca. 10-40 mm betonpudslag med tæpper, nogle steder med en tynd spånplade og et blindgulv (pergo/spån). Der var under pergo gulve tillige udlagt en plastmembran som ikke burde være der, da der er udlagt membran det rigtige sted: på terrændækket!
>
> Der forekommer revner i den trykfordelende beton, og der forekommer tillige forskellige pudslagstykkelser m.m.
>
> Konstruktionen er ikke byggeteknisk korrekt opbygget; bløde isoleringsbatts må ikke anvendes i denne konstruktion og betonpudsplaget er ikke egnet som trykfordelende overflade, ej svindarmeret/armeret og tykt nok, der forekommer tillige revnedannelser.
>
> I bade- og toiletrum konstateret sætningsskader i form af revner mellem gulv og vægge.
>
> Ved udførelsen er der tale om byggesjusk og manglende kendskab til byggeskik og lovkrav.
>
> **Terrændæk:** …
> Terrændæk af beton er udlagt direkte på muld, uden et kapilarbrydende lag. Der er hugget op i terrændækket flere steder og der også her konstateret, at terrændækket er udlagt direkte på meget mørk jord uden kapilarbrydende lag. Denne konstruktion er udført i hele huset også under baderum.
>
> Vi kan konkludere, at konstruktionen ikke er udført korrekt.
>
> Byggeteknisk må jorden, hvis muld, ikke benyttes som et bærende element. Det manglende kapilarbrydende lag gør, at de fugttekniske forhold ikke er i orden. Den udførte konstruktionen strider mod de reglementskrav der var gældende på opførelsestidspunktet.
>
> Der forekommer tillige sætninger som ses i badeværelser og på terrændækket.
>
> Det er vores klare opfattelse, at det er uansvarsmæssigt og byggeteknisk uforsvarligt at bygge videre på denne konstruktion, der som nævnt ikke er i overensstemmelse med tidligere og nuværende gældende krav i Bygningsreglementet.
>
> Det er vores opfattelse, ud fra en byggeteknisk vurdering, konstruktionen fortsat vil sætte sig, at der trækker fugt op, og at der fremover udvikles yderligere skader, hvis ikke der foretages en opretning; dvs. udskiftning af terrændæk, fjernelse af muld og sikring af, at der indbygges et kapilarbrydende lag.
>
> Det gør sig også gældende for de 2 baderum.
>
> Efter aftale med taksator efter dennes besigtigelse, kunne arbejdet fjernelse af gulvkonstruktionen fortsætte.

Baderum:
I det største baderum ses store revner mellem gulv- og vægfliser, særligt udtalt ved ydervæggen, hvor der er fortaget udbedring ad åre, op til flere gange, udbedret efter hånden som sætninger i terrændæk og bevægelser i underlaget for klinkerne har vist sig.

Ved det mindste baderum ses, at terrændæk har sat sig meget ved døren og ved yderdøren.

Det er i forbindelse med fjernelse (efter aftale med taksator) af gulvkonstruktionen på terrændækket, konstateret tilstedeværelse af rotter i baderummet i isoleringslaget og i rummet der støder op til det store baderum (se foto med granuleret batts).

Baderumsgulve er således opbygget som de øvrige gulve på blød isolering med et blødt isoleringslag.

Det anføres i eftersynsrapport under 6.1, at der stedvis er hult lydende gulvfliser (manglende vedhæftning til underlaget) i bad ved soveværelse.

Det er ud fra en byggeteknisk vurdering, vores opfattelse, at det hult lydende skyldes konstruktionsopbygningen - den svømmende gulvkonstruktion og det forhold, at der har været rotter under gulvet! Når gulvet betrædes virker det fjedrende!

Det er vores opfattelse, ud fra en byggeteknisk vurdering, at terrændækket fortsat vil sætte sig, flisegulve og dets underlag sætter sig, at der trækker fugt op, og at der fremover udvikles yderligere skader, hvis ikke der foretages en opretning; dvs. udskiftning af terrændæk, fjernelse af muld og sikring af, at der indbygges et kapilarbrydende lag og gulve i baderum. Dette forhold gør sig også gældende for de 2 baderum.

Spær:
Der er konstateret en delvis tvivlsom understøtning af hovedspær over en 75 mm gasbeton væg - der er manglende understøtning. Understøtning på en eksisterende 75 mm gasbeton væg er ikke statisk egnet som understøtning!

Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
Anerkendelse af og økonomisk kompensation for opretning af anmeldte ovennævnte forhold."

Af taksatorrapport af 12/3 2014 fremgår:

"1. Ikke korrekt opbygget svømmende gulvkonstruktion.
…
Gulvkonstruktionen er opbygget anderledes end som angivet på medsendte tegningsudsnit (Tegning nr. 7 af eksist. forhold).

Gulvet er under tæpper mv. opbygget af et 2-4 cm tykt uarmeret betonlag, der er udlagt på en mineraluldsbatts med dårlig bæreevne. Mineraluld er udlagt på plastfolie, direkte på et råbetondæk. Men der er ikke kapilarbrydende lag under råbetondækket.

Det uarmerede 2-4 cm tykke uarmerede betonlag er skadet idet der er revner og ujævnhed/sætninger i betonlaget idet mineralulden ikke har kunnet bære.

Under råbetonen er der muld mener entreprenøren. Men jeg mener ikke at det er muld, men råjords fyld, da der ikke er rester er rødder i de prøver jeg besigtigede. Råjord er ikke kapilarbrydende, men der er ikke observeret opfugtning af råbetonen.

Der er heller ikke konstateret sætninger i råbetondækket, men kun en geoteknisk vurdering kan afklare om der er risiko for dette.

2. Spær er tvivlsom understøttet.
…
Spærene ved vinkelbygningen er understøttet på en 75 mm gasbeton væg, hvilket var normal byggeskik på opførelses tidspunktet. Men spærene er understøttet på de yderste 8-10 cm fra endetræet, hvilket er en usædvanlig konstruktion. Men der er ikke observeret nogen skader som følge heraf."

Klageren har indhentet en ingeniørrapport af 22/5 2014. Heraf fremgår:

"Det skal pointeres, at undertegnede ikke har haft mulighed for ved selvsyn at konstatere de aktuelle påklagede forhold, men alene behandler sagen ud fra forelagte fotos og oplysninger i sagen.
…

For det aktuelle skadesforhold er oplyst følgende:
I forbindelse med overtagelse og istandsættelse af ejendommen blev der konstateret større åbne sætningsrevner mellem gulv og væg i det store badeværelse med en revnevidde op til 5-6 mm.

Endvidere sætninger i gulv ved dør i det lille badeværelse. Ingen af disse forhold er beskrevet i tilstandsrapporten.

Ved fjernelse af tæpper i opholdsrum, konstateres det at underliggende pudslag havde op til flere åbne revner og afskalninger.

Det kan konstateres, at væg til væg tæpper - som udgør den endelige gulvbelægning, er monteret oven på et 2-4 cm tyndt uarmeret pudslag. Denne opbygning oplyses også at være udført i badeværelserne.

Pudslaget der udgør underlaget for tæppe gulvbelægningen viser sig at være udført på en ca. 75 mm tyk ikke trykfast glasulds isolering udlagt på et betonklaplag med en mellemliggende plastfolie som 'fugtsikring'. Det har tillige vist sig, at der ikke er udført en på opførelsestidspunktet lovkrævet terrændækkonstruktion med et kapilarbrydende lag under betonklaplaget.

Bristede forventninger:
Ved skadelidtes [klagerens] køb af ejendommen var intentionerne, at kunne benytte ejendommen som det kan forventes af en ny køber af en ældre ejendom. Nemlig at istandsætte denne til en brugbar bolig efter nutidig standard.

Under denne istandsættelse konstateres ovennævnte skader på ejendommen, som umuliggør at boligen kan anvendes uden større omsiggribende ombygninger. En ombygning som viser sig at blive betragtelig større end det var tiltænkt og nødvendigt - såfremt boligen var opført og udført i henhold til dagældende forskrifter. Der er derfor tale om bristede forventninger til den nyerhvervede bolig.

…

Ikke beskrevet skadesforhold:
Som hovedargument for at skaden bør dækkes af FRIDA forsikring, skal fremføres, at der reelt er tale om, at der foreligger et skadeforhold med revner og sætninger i badeværelsesgulvene, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Udbedring af denne skade, viser sig kun at kunne udbedres ved, at udbedre den fejlagtigt udførte terrændækkonstruktion. Da den fejlagtige udførte konstruktion findes overalt i huset - og under lette skillevægge, er der en sammenhængende skadessituation, som kun lader sig udbedre ved en samlet indsats ved, at foretage en opretning af terrændæk konstruktionen i hele huset.

Da [klageren] i forvejen har planer om indretningsændringer, med hensyn til at flytte skillevægge, bæres omkostningerne til dette arbejde (MU - EL - TØ - MA) af ejeren selv. Men omkostninger til ændring af terrændæk konstruktionen - inklusive lovliggørelse, må bæres af ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat har i brev af 12/9 2014 til selskabet bl.a. anført:

"Forbehold af den generelle karakter, som Frida Forsikring har taget i policen for ejerskifteforsikring, lever ikke op til bekendtgørelsens krav og forudsætningerne i loven, idet forbeholdene som sagt er af helt generel karakter.

Ankenævnet for Forsikring har tidligere og for nyligt taget stilling til forbehold af denne karakter og fastslået, at sådanne forbehold ikke er gyldige. Jeg henviser til AK 84.782 og AK 79.403, der vedhæftes.
…

Retlig relevante skader
Jeg har noteret mig, at Frida Forsikring har afvist dækning vedrørende terrændækkonstruktionen, bl.a. med henvisning til at Frida Forsikring ikke mener, at konstaterede forhold opfylder skadesbegrebet.

På baggrund af udtalelserne fra arkitekt … samt ingeniør … kan det vedrørende terrændækkonstruktionen bl.a. konstateres, at:

- terrændækkonstruktionen er formentlig opført i 1969 og dermed i forbindelse med ejendommens opførelse,
- der er konstateret større, åbne sætningsrevner mellem gulv og væg i det store badeværelse,
- der er konstateret sætninger i gulv ved dør i det lille badeværelse,
- ved fjernelse af tæpper i opholdsrum er det konstateret, at underliggende pudslag havde flere, åbne revner og afskalninger,
- terrændækkonstruktionen er udført i klar strid med gældende forskrifter på udførelses-tidspunktet, idet det bl.a. er konstateret, at pudslaget er udført på en ca. 75 mm tyk ikke trykfast glasuldsisolering udlagt på et betonklaplag med en mellemliggende plastfolie som fugtsikring, ligesom der ikke er udført den på opførelsestidspunktet krævede terrændækkonstruktion med et kapillarbrydende lag under betonklaplaget,
- det konstaterede indebærer bl.a., at lette skillevægge ikke vil kunne monteres på terrændæk-konstruktionen (således som den var udført).

Idet det således er konstateret, at terrændækkonstruktionen ikke er udført i henhold til gældende forskrifter på udførelsestidspunktet, at dette har medført skader i form af fysiske svigt, og idet det endvidere må lægges til grund, at terrændækkonstruktionen, således som den var udført, indebar, at der ikke vil kunne opsættes lette skillevægge uden omfangsrige ændringer af terrændækkonstruktionen, indebærer dette efter undertegnedes vurdering, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Jeg vedhæfter i så henseende dom afsagt af Østre Landsret den 12. juni 2009, hvor Østre Landsret i relation til forholdet vedrørende terrænbeklædning på sommerhusets yderside (se domsudskriften side 11) udtalte:

> *'Selv om dette ikke med sikkerhed var i strid med udtrykkelige regler i den dagældende bygningslovgivning, findes den anvendte fremgangsmåde i hvert fald at afvige så stærkt fra gængse normer for håndværksmæssig forsvarlig udførelse, at forholdet er dækningsberettiget efter den tegnede forsikring.'*

Denne afgørelse viser efter undertegnedes opfattelse, at selvom et givent forhold ikke nødvendigvis er i strid med forskrifter i dagældende bygningslovgivning, kan forholdet afvige så stærkt fra gængse normer for god håndværksmæssig skik, at forholdet alene som følge heraf opfylder skadesbegrebet."

Selskabet har i brev af 16/2 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Såvel en *ekstern* konsulent … (rådgivende ingeniør og byggesagkyndig af baggrund) som vores byggetekniske chef … (ingeniør og mangeårig specialtaksator inden for blandt andet ejerskifteforsikring) har været inde over skadesagens byggetekniske vurdering.

Vi henviser i det hele til skadesagens korrespondance og supplerer blot korrespondancen med dette indlæg.
…

Punkt 1 - Gulvkonstruktionen
Vores kunde påstår, at gulvkonstruktionen ikke er opbygget byggeteknisk korrekt.

Det er et faktum, at gulvkonstruktionen har eksisteret siden 1969, hvor huset blev opført. At der kan være revner i terrændæk er ikke usædvanligt for et ældre hus.

I det konkrete tilfælde får vi først anmeldt forholdet med gulvkonstruktionen i forbindelse med, at et omfattende byggeprojekt er i gang på ejendommen. De igangværende omfattende arbejder kan sagtens have forvoldt skader på gulvkonstruktionen ud over de skader, der i forvejen var konstateret i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at der er konstateret revner såvel alvorlige som mindre alvorlige såvel udvendigt som indvendigt i væggene. Herudover er der oplyst om kritiske skader i gulvkonstruktionen i bryggers og i bad ved soveværelse.

Endelig er der den omstændighed, at vores kunde i forvejen havde planlagt et ganske omfattende ombygningsprojekt for ejendommen.

Punkt 2 - Muld under terrændæk

…
Vores taksator har modsat [ingeniør] rent faktisk besigtiget huset. Vi kan ikke se, at vores kundes rådgiver [ingeniør] bliver mere konkret i forhold til, om vores taksator har taget fejl i sin vurdering, og hvori fejlen i givet fald består.

[Ingeniør] kommenterer på fotos og konkluderer, at der er revner i gulvet og et tyndt pudslag som gulv, hvilken konklusion vi selv er nået frem til for nogen tid siden. Der er således ikke afgørende nye oplysninger i [ingeniørs] udtalelse.
…
Herudover var der allerede omfattende ombygningsarbejder i gang på tidspunktet for vores kundes skadeanmeldelse.

At undergulvet for tæppebelægningen er et uarmeret 2-4 cm pudslag i en ejendom fra år 1969, er ikke i sig selv en skade i Ejerskifteforsikringens forstand. Undergulvet kan fungere som undergulv for tæppebelægning, uanset der er revner i undergulvet. Og at der er muld nedenunder er heller ikke i sig selv en skade, idet der ikke i ejendommen - i hvert fald ikke for ombygningsarbejdet blev udført - er anmeldt revner ud over, hvad der fremgår af tilstandsrapporten.

Der er ikke inden de omfattende ombygningsarbejder gik i gang påvist, at der var revner i betongulvet eller huset i øvrigt, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Det er dermed heller ikke påvist, at den omstændighed, at det er muld nedenunder i sig selv genererer flere sætninger end de almindelige og allerede oplyste revner, som vores kunde blev oplyst om inden købet.

Vi bemærker, at vores taksator i øvrigt ikke kunne konstatere muld i de prøver, som han fik forevist ved besigtigelsen. Vi henviser til taksatorrapporten.

Det er vores vurdering, at undergulvet i stue fortsat ville have kunnet fungere som undergulv for fx tæppe med den fotograferede mindre revne og at baderummenes gulve fortsat kan benyttes som underlag for klinker, uanset den samlingsrevne, der er i overgangen mellem gulv og væg.

Vi kan se, at sælger har benyttet gulvet i sin mere end 40 årige ejertid tilsyneladende uden problemer. Vores kundes problemer med undergulvet opstår åbenbart alene af hans ønske om, at få en anden gulvbelægning og den planlagte istandsættelse, hvor ejendommen opgraderes til nutidig standard og ud-/ombygges til at indeholde flere nyistandsatte boliger/beboelsesrum i et decideret bosted.

Den omstændighed, at der er muld under terrændækket er ikke nødvendigvis i sig selv en skade. Vi henviser til jeres kendelse 65801.

Vi henviser til vores argumentation under ovenstående punkt og minder om, at ejendommen har stået, som den er bygget siden 1969 og dermed omkring 45 år.

At der kan være revner i betonlaget er ikke usædvanligt - og det kan ikke udelukkes, at omfattende ombygningsarbejde har kunnet medføre revnedannelser.

Vi minder om, at Ejerskifteforsikringen er købt uden udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger. Derfor skal forsikringen ikke vurdere ulovlighed.

Vi resumerer de grunde, som vi ser medfører, at vi ikke kan erstatte det anmeldte forhold ved gulve:

- Der er en planlagt renovering i gang, som omfatter gulve
- Der er forbehold på policen
- Undergulvene ville fortsat kunne benyttes som undergulve for en tæppebelægning

Punkt 3 - revner mellem gulv- og vægfliser i baderum
Vi henviser til vores forklaring under punkt 2.

Vores kunde har tilføjet skadesagen en ny dimension i klagen til jer, idet han oplyser, at revnerne har været forsøgt repareret tidligere.

Vi kan ikke se, at det af hans egen rådgivers ([ingeniørs]) rapport fremgår, at der kan konstateres tidligere forsøg på reparation af revnerne. Vores taksator kunne ikke ved sin besigtigelse konstatere forsøg på reparation. Vi må derfor afvise dette, da hverken [ingeniør] eller vores taksator har kunnet konstatere dette.

Punkt 4 - spær
I vores tidligere breve til vores kunde har vi oplyst, at:

> *'Vores taksator kunne ved sin besigtigelse konstatere, at:*
> *Spærene ved vinkelbygningen er understøttet på en 75 mm gasbeton væg, hvilket var normal byggeskik på opførelses tidspunktet. Men spærene er understøttet på de yderste 8-10 cm fra endetræet, hvilket er en usædvanlig konstruktion. Men der er ikke observeret nogen skader som følge heraf.*
>
> *At en konstruktion er uhensigtsmæssig eller usædvanlig er ikke i sig selv en skade, når konstruktionen virker efter hensigten og der ikke er sket nogen skader på grund af konstruktionen. Ejerskifteforsikringens skadebegreb er heller ikke opfyldt i forhold til spærkonstruktionen.*
> *…*
> *Vi gentager, at ejendommen ses, at være under en større renovering, hvor du har tilknyttet en arkitekt og gentager at arbejder i forbindelse med en planlagt renovering af en ejendom, ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen.*
>
> *I forhold til spærene gør vi også opmærksom på, at tagrummet kun er besigtiget i begrænset omfang fra loftslem, og at vi af den grund har taget et forbehold i policen for tagrummet.'*

Som I kan se, er vi blandt andet nået til det resultat, at skadebegrebet ikke er opfyldt, hvad angår spærene. Der er ikke konstateret en skade og spærkonstruktionen er fra husets opførelse i 1969. Henset til dette, er I måske alligevel nok enig med os i, at risikoen for skade ikke kan være så nærliggende endda. Vi henviser fx til kendelserne 85270 og 83532.

Forholdet er ikke ulovligt, og hvis forholdet var ulovligt, gør vi opmærksom på, at forsikringen ikke er købt med udvidet dækning og dermed er der ikke dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Vi henviser også her til FAL § 22 og beder vores kunde løfte bevisbyrden for, at forholdet berettiger til erstatning under Ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat har i mail af 12/3 2015 til klageren bl.a. bemærket:

"Såfremt det af Frida Forsikring anførte skal forstås således, at Frida Forsikring med henvisning til det forhold, at en beskikket bygningssagkyndig har oplyst, at bygningsdele, der er normalt tilgængelige, ikke har kunnet besigtiges, mener, at disse bygningsdele er undtaget for forsikringsdækning under ejerskifteforsikringen, er dette ukorrekt.
…

Frida Forsikring bemærker dernæst, at der i tilstandsrapporten er oplyst om kritiske skader i gulvkonstruktionen i bryggers, bad samt soveværelse. Dette er ikke korrekt.

I tilstandsrapporten er der oplyst om kritiske skader i form af hult-lydende gulvfliser (manglende vedhæftning), hvilket imidlertid ikke er en kritisk skade i gulvkonstruktionen.
…

Det må lægges til grund, at gulvkonstruktionen er opført i strid med gældende byggetekniske forskrifter på udførelsestidspunktet. Ejendommen er opført i 1969. Under disse omstændigheder kan selve den manglende udførelse af gulvkonstruktionen i overensstemmelse med dagældende byggetekniske forskrifter meget vel være en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Jeg vedhæfter AK72.731, som efter min opfattelse støtter dette synspunkt og dermed støtter sagen.
…

Ad Spær
…
Det forbehold, som Frida Forsikring mener at have taget i forsikringspolicen, kan ikke fritage Frida Forsikring for dækningspligt under ejerskifteforsikringen."

Klagerens arkitekt har i mail af 13/3 2015 til nævnet bl.a. tilføjet:

"Revner i undergulvet blev konstateret da fastmonterede tæpper blev fjernet og vi må fastholde at skaderne ikke er opstået på grund af det konkrete byggeri. …

Undergulvet - under de fastmonterede tæpper - var udført i en meget svag beton, nogle stedet i ca. 10 mms tykkelse, partiel med hulrum og lagt på en blød isolering. En sådan konstruktion er ikke byggeteknisk korrekt, ikke lovlig og væsentligt er, at konstruktionen kan ikke optage alm. langtidsbelastninger uden skader; d.v.s. revner og deformationer.
…

Jeg skal gøre opmærksom på, der på intet tidspunkt var planlagt en udskiftning af selve gulvkonstruktionen.

Der henvises til fremsendte bilag …, hvor undertegnede har redegjort for, at gulvkonstruktionen ikke var planlagt udskiftet, men kun partielt ændret, d.v.s. ændret der, hvor gl. skillevægge nedtages og hvor nye skillevægge m.m. skal opstilles.

Endvidere, at de 2 eksisterende baderum var forudsat genanvendt. Til dokumentation herfor, er der som bilag til sagen også fremsendt aktuelt projektmateriale vedr. nedrivningsarbejdet og tømrerarbejde.
…

Frida oplyser 'at der ikke inden de omfattende ombygningsarbejder gik i gang er påvist, at der var revner i betongulvet eller i huset i øvrigt'. Jeg skal gøre opmærksom på:

- endnu engang, at der ikke var tale om omfattende ombygningsarbejder - se ad gulvkonstruktionen og tidligere svar herpå i fremsendte bilag,
- at påvisning af revner i betongulvet ikke kunne påvises, al den stund, at der forekom fastlimende tæppebelægninger og tyndpladeparket,
- at der ikke er oplyst om revner i undergulvet / betongulvet inden købet,
- at gulvkonstruktionen er ulovligt udført, lagt direkte på jord uden et kapilarbrydende lag,
- at den primære bærende konstruktion - betondækket - der er lagt direkte på et jordlag altid giver risiko for sætninger i større eller mindre grad og at den overliggende ikke byggetekniske korrekte udførte konstruktion på ingen måde kan optage selv mindre sætninger med revner til følge.

…

Ad Revner mellem gulv og vægfliser i baderum.
Undertegnede er ikke enig i Fridas betragtning om, at der ikke kunne ses efterreparationer af fuger mellem gulv og væg. Der ses aftegninger af fugemateriale på vægfliser - se foto. De store revner skyldes sætninger i undergulvet.

Ad Spær
Jeg skal påpege, at den udførte tagkonstruktion, hvor flere hovedspær er understøttet af og afsat på en 75 mm tyk gasbeton væg, ikke er stabil i sig selv og medfører, at der er stor risiko for skader; revner i vægge og sætninger i lofter. Konstruktionen er ikke udført byggeteknisk og statisk korrekt."

I brev af 14/4 2015 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"På baggrund af tilstandsrapporten har vi i policen indsat forbehold for bygningsdele, som det normalt er muligt at besigtige, men som ikke i det konkrete tilfælde blev besigtiget, fordi tæpperne ikke blev løftet/taget af og en simpel gangbro ikke blev etableret.

Hvis det havde været meget væsentligt for vores kunde, at få en dækning for gulve under tæpper, har det været muligt, at få afklaret tilstanden af gulvene ved at få sælger til, at aftaget tæpperne og udført en simpel gangbro, hvor en del af tagrummet dermed kunne besigtiges. Formålet med tilstandsrapporten er netop, at dette bilag med oplysninger om ejendommen konkret kan indgå i forhandlingen med sælgeren om prisen for ejendommen og/eller om at få afklaret forhold nævnt i tilstandsrapporten.
…

Vores kunder kunne ikke med rette forvente, at der ikke kunne være problemer med gulvene under tæpperne og tagrummet, når der er en konkret oplysning i tilstandsrapporten om, at dette normalt er tilgængeligt, men i den her situation ikke kunne besigtiges på grund af tæpper dækkede og der manglede gangbro.

Det er en risiko, som vi fravalgte at forsikringsdække for vores kunde. På det tidspunkt, hvor vi gav tilbuddet, var vi ikke klar over, at der skulle drives erhverv fra ejendommen og at en meget omfattende ombygning var planlagt. Vi minder om, at ejendommen tilsyneladende blev købt alene til det erhvervsmæssige formål og ombygningen var planlagt før købet. Vi mener naturligvis, at det er oplysninger, som vores kunde ikke burde have været uvidende om kunne have betydning for os.

Det fremgår af købsaftalen, at:

'Ejendommen er ved den offentlige vurdering vurderet til kr. 1.400.000,00.
Købesummen kr. 1.050.000,00.'

At der reelt skete en forhandling om ejendommens pris på grund af tilstandsrapportens oplysninger kan ikke udelukkes henset til prisen for ejendommen. Det fremgår ikke af købsaftalen og derfor er der ingen dokumentation for, at det er sket — men heller ikke for, at det ikke er sket. Vi mener dog, at det må være indlysende, at en erhvervsmæssig køber med et formål om, at ombygge ejendommen til et erhvervsmæssigt bosted næppe køber en ejendom uden at forhandle prisen for forhold nævnt i tilstandsrapporten. Ombygningen var planlagt forud og måske har der også været en arkitekt med inde over allerede på det tidspunkt af hensyn til mulighederne på ejendommen. Ejendommen fremstår da også nu, som et erhvervsmæssigt bosted med flere beboere."

Klagerens arkitekt har i mail af 24/4 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Dernæst omtaler Frida Forsikring som noget helt nyt, *at der skulle være sket en forhandling om ejendommens pris på baggrund af* tilstandsrapportens oplysninger. Frida Forsikring bruger udtrykket, at det ikke kan 'udelukkes'.

Ejendommen var beboet af en enlig ældre dame som ønskede af afhænde ejendommen for at flytte til en mindre lejebolig, hvor der ikke er have og bygningsvedligehold at tage sig af. Sælger var meget meget opsat på, at få solgt ejendommen og var villig til at sælge for købesummen på et tidspunkt, hvor boligmarkedet var gået helt i stå, udsigterne til et snarligt salg lå langt ude i horisonten. Der er ikke givet eller forhandlet om nedslag for de skader som sagen her handler om, i det køber handlede i god tro uden kendskab til de problemer der er gjort gældende i denne sag. Vi må klart afvise Fridas tankespind.

Frida bliver ved med, at anføre 'at der skulle ske en særdeles omfattende ombygning'. Jeg må henvise Ankenævnet til vores svarskrivelse af 13. marts 2015 og bilag af 3. oktober 2014. Her har vi har redegjort og fremlagt dokumentation for, at der ikke er tale om en omfattende ombygning og ej heller en udskiftning af gulvkonstruktionen - der henvises tillige til dokumentationen som er fremlagt projektmateriale vedr. nedrivning og tømrerarbejder.

Frida Forsikring omtaler i sammenhæng hermed, at køber skulle have valgt, at ombygge ejendommen til et erhvervsmæssigt bosted. Denne påstand er ukorrekt, i det pointeres, at ejendommen er bygget om til lejligheder.

Vi finder, at det er uden betydning for Frida Forsikrings pligt til at dække forhold under ejerskifteforsikringen, at der er sket en ombygning af ejendommen, idet vi gør opmærksom på, at der ikke kræves erstatning af ejerskifteforsikringen for forhold, som på forhånd var planlagt at ombygge/ændre på."

13. 87522

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"4. Hvilke skader dækker forsikringen**
> **A** Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
>
> **B** Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> **C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> …
>
> **5. Hvilke skader dækkes ikke**
> …
> **B** Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
> …
> **M** Forsikringstagers 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 el-installationsrapporten. Sådanne forhold er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt', se vilkårenes punkt 4 B."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Policeforbehold

Det fremgår af § 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at der på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Af policen fremgår, at "forsikringen ikke dækker skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrappor-

ten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse".

Nævnet finder, at denne klausul helt undlader at oplyse konkret om, hvilke bygningsdele selskabet herved tager et særligt dækningsforbehold for, og at klausulen fremstår så generel og uklar, at selskabet er uberettiget til at afslå dækning for en anmeldt skade med henvisning til denne klausul.

Selskabet har endvidere i en klausul i forsikringspolicen taget forbehold for skade, følger af skade og årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra en række forhold i tilstandsrapporten. Selskabet har i klausulen taget forbehold for hovedparten af de forhold, der gav anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, og klausulen er efter nævnets opfattelse af en sådan generel karakter, at den ikke er i overensstemmelse med § 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Nævnet finder, at denne klausul derfor ikke kan opretholdes som gyldig. Nævnet bemærker, at nævnet i tidligere sager, eksempelvis sagsnr. 84.782, 85.837 og 85.886, har fundet, at tilsvarende policeklausuler ikke har kunnet opretholdes som gyldige.

Afgørende for, om klageren er berettiget til dækning, er herefter, om de anmeldte forhold er dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelsernes almindelige bestemmelser.

Gulvkonstruktion

Konstruktionen er opbygget af bløde isoleringsbatts, hvorpå der er støbt et betonpudslag af varierende tykkelse på ca. 10-40 mm. Betonlaget er belagt med tæpper, nogle steder med træundergulv. Af taksatorrapport af 12/3 2014 fremgår, at det uarmerede betonlag er skadet, idet der er revner og ujævnheder/sætninger, fordi isoleringsbatts ikke har kunnet bære. Taksatoren anfører, at det er en ikke korrekt opbygget svømmende gulvkonstruktion.

Klagerens arkitekt har anført, som gengivet i klageskemaet af 6/1 2015, at bløde isoleringsbatts ikke må anvendes i denne konstruktion. Betonpudslaget er ikke egnet som trykfordelende overflade, det er ej svindarmeret/armeret og tykt nok, og der forekommer revnedannelser. Han vurderer, at konstruktionen ikke er opbygget byggeteknisk korrekt.

Han har videre anført, at baderumsgulve er opbygget som de øvrige gulve på blød isolering med et blødt isoleringslag. I det største baderum ses store revner mellem gulv- og vægfliser, hvor der løbende er foretaget udbedring ad åre. Ved det mindste baderum har terrændæk sat sig meget ved dør og ved yderdøren. Når gulvet betrædes, virker det fjedrende. Nævnet lægger til grund, at disse forhold kan henføres til fejl ved gulvkonstruktionens opbygning.

Nævnet finder det herefter bevist, at gulvkonstruktionen er byggeteknisk forkert opbygget, at forholdet har givet anledning til revner som følge af dårlig bæreevne i konstruktionen, og at forholdet på overtagelsestidspunktet indebar en nærliggende risiko for, at der ville udvikle sig yderligere skade.

Af tilstandsrapportens punkt 7.1 fremgår med karakteren K1, at gulve knirker lidt, bl.a. i gang. Nævnet finder, at klageren ikke herved er advaret mod det langt alvorligere forhold, at der er fejl ved gulvkonstruktionens opbygning, som indebærer nærliggende risiko for skade herpå. Nævnet finder, at forholdet er klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal anerkende, at den fejlagtigt opbyggede gulvkonstruktion udgør et dækningsberettigende forhold over ejerskifteforsikringen. Nævnet finder, at selskabet ikke har sandsynliggjort, at en udbedring heraf er en del af den renovering af ejendommen, som klageren alligevel havde tænkt sig at udføre, og at selskabet af den grund er berettiget til at afslå at yde dækning.

Terrændæk

En forsikringstager har som udgangspunkt bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter nævnets opfattelse har klageren med det fremlagte i en sådan grad sandsynliggjort, at der kan foreligge en dækningsberettigende skade, at selskabet skal bekoste udgifterne til en undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen og herunder afdække, hvorledes skaden i givet fald bør udbedres. Undersøgelsen skal foretages af en bygningskyndig, som parterne i fællesskab udpeger.

Spær

Taksatoren har i rapport af 12/3 2014 anført, at spær ved vinkelbygningen er understøttet på en 75 mm gasbetonvæg, hvilket efter hans opfattelse var normal byggeskik på opførelsestidspunktet. Han har tilføjet, at det er en usædvanlig konstruktion, at spær er understøttet på de yderste 8-10 cm fra endetræet, men at der ikke er observeret nogen skade herved.

Klagerens arkitekt har anført, at understøtningen på gasbetonvæggen ikke er statisk egnet som understøtning, idet gasbetonvæggen ikke er stabil i sig selv. Han har anført, at konstruktionen ikke er udført byggeteknisk korrekt.

Nævnet finder, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at forholdet indebærer en nærliggende risiko for skade på bygningen. Nævnet har lagt vægt på, at konstruktionen må antages at have bestået siden husets opførelse i 1969, og at der ikke er konstateret skader, der kan henføres til konstruktionen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at husets gulvkonstruktion udgør en dækningsberettigende skade.

17. 87522

Selskabet skal endvidere genoptage sagsbehandlingen for så vidt angår terrændækket og bekoste, at en bygningskyndig, som parterne i fællesskab udpeger, besigtiger terrændækket med henblik på at konstatere og beskrive, dels om der er forhold ved terrændækket, der udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade, dels om, og i givet fald hvorledes, der bør foretages udbedring heraf.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Poul Sørensen