Ankenævnet for Forsikring

Den 17. juni 2015 blev i sag nr. 87679:

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. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for skader på undergulv/betongulv i et sommerhus.

Selskabet har ophævet forsikringen med tilbagevirkende kraft til tegningstidspunktet. Selskabet har anført, at klageren har fortiet, at hun og ægtefællen har købt sommerhuset af ægtefællens far, som havde ejet det i ca. 32 år. Selskabet henviser til, at det af forsikringstilbuddet fremgår, at det var en forudsætning for forsikringen, at forsikringstager eller dennes samboende ikke havde "indgående kendskab" til ejendommen.

Selskabet har i anden række anført, at de anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringens forstand, og at udbedringen af forholdene endvidere er en del af en allerede planlagt renovering af huset.

Det forsikrede sommerhus er opført i 1965. Klageren overtog ejendommen den 1/3 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/11 2013.

I skadeanmeldelse af 16/12 2014 hedder det:

"I forbindelse med renovering af vores sommerhus skulle vi have lagt trægulv i stue og værelser. Da håndværkerne går i gang tirsdag d. 9 dec., med at fjerne gulvtæpper konstaterer de, at rå-betongulvet og undergulv er stærkt svækket - der er store revner og det er ikke udført korrekt, se venligst udtalelse … fra Byggefirma … og vedhæftede billeder.

Byggefirma … fraråder på det kraftigste at udføre yderligere arbejde på gulvet før skader og følgeskader er udbedret - firmaet oplyser, at det ikke er forsvarligt at lægge nogen former for færdig belægning oven på betongulvet.

Til udbedring af skader og følgeskader er beregnet 185.000 DKK. Og derfor søger vi dækning for dette beløb via vores ejerskifteforsikring. Se vedhæftede tilbud …

Vi vedhæfter endvidere købsaftale og skøde, men da sommerhuset er handlet uden ejendomsmægler er der ikke udarbejdet en salgsopstilling."

Ophævelse af forsikringen

Selskabet konstaterede efter en gennemgang af skadeanmeldelsen, at sælger og klagerens ægtefælle havde samme mellem- og efternavn. Klagerens ægtefælle oplyste på forespørgsel, at sælger var hans far.

Af selskabets tilbud på ejerskifteforsikring af 29/11 2013, på side 4 af 5, fremgår:

"Her kan du se vores forudsætninger for tilbuddet

…

- Du eller en samlevende må ikke være tidligere lejer af huset eller på anden måde have indgående kendskab til huset før overtagelsen."

I mail af 18/12 2014 til klageren og hendes ægtefælle har selskabet bl.a. anført:

"Når din far har ejet ejendommen i 32 år kan det ikke undgås, at du har fået et indgående kendskab til ejendommen.

…

Vi har ikke været klar over, at sælger er din far. Uanset forudsætningen i tilbuddet, har I accepteret tilbuddet om Ejerskifteforsikring og på den baggrund har vi udstedt en police, da vi naturligvis måtte gå ud fra, at der ikke var en relation, som var så nær, at du havde et indgående kendskab til ejendommen.

Da forudsætningerne for at tilbyde jer en Ejerskifteforsikring ikke har været opfyldt, må vi desværre bringe forsikringen til ophør og tilbagebetale prisen for forsikringen. I vil derfor hurtigst muligt modtage betalingen retur."

Klagerens advokat har i brev af 22/12 2014 til selskabet bl.a. anført:

"Indledningsvis skal jeg bestride, at mine klienter på nogen måde har et indgående kendskab til ejendommen, hvorfor jeres grundlag for annulleringen af forsikringen allerede af den grund synes at være grundløs.

Der er tale om et sommerhus, som mine klienter forud for købet har besøgt kortvarigt en eller 2 gange om året i forbindelse med [klagerens ægtefælles] fars fødselsdag.

Der er således grundlæggende ikke sket et svigt af jeres forudsætning.

Dertil kommer det forhold, at det må antages, at I heller ikke har fundet, at købere alene ved den familiære relation til sælger har haft et indgående kendskab til ejendommen på det tidspunkt, hvor I har tilbudt ejerskifteforsikringen.

Forud for jeres tilbud har I modtaget dels elinstallationsrapport samt tilstandsrapport, hvorfra det klart fremgår, at der må være tale om familiære relationer mellem sælger og køber. På trods af dette har I alligevel uden yderligere opklarende spørgsmål tilbudt en ejerskifteforsikring.

Det forekommer herefter åbenbart, at I således ikke nu, hvor der faktisk er sket en skadesanmeldelse, kan annullere en aftale alene under henvisning til den familiære relation mellem køber og sælger.

Jeg skal supplerende anføre, at der er tale om en aftale med forbrugere, og at der ikke på jeres hjemmeside er anført noget som helst om nogen forpligtelser for køber til at oplyse omkring en familiær relation med sælger.

Dertil kommer, at forudsætningen selvfølgelig er anført for, at en køber ikke kan få dækket skader/mangler, som denne har kendt på købstilbuddet, men uden at disse forhold er registreret af den byggesagkyndige, der udarbejder tilstandsrapporten/ elinstallationsrapporten.

I vores sag er der dog tale om en skjult mangel, der først bliver klarlagt efter, at gulvkonstruktionen er blotlagt.

Der er således på ingen måde tale om, at mine klienter på nogen måde har spillet med fordækte kort.

Som det allerede fremgår af det anførte, synes jeres annullering af den indgåede kontrakt, at være uberettiget, hvorfor jeg skal anbefale jer at realitetsbehandle mine klienters skadesanmeldelse samt anerkende, at den tegnede ejerskifteforsikring fortsat er gældende."

Selskabet har i brev af 3/3 2015 til nævnet anført:

"Vi har svært ved at forestille os, at vores kundes forældre kan eje et sommerhus gennem 32 år uden, dels at medtage deres søn på ferieophold i sommerhuset gennem hans opvækst/ungdom, dels at sønnen ikke som voksen har besøgt sin far i sommerhuset mere end 1-2 gange årligt eller måske endda selv har holdt ferie der med sin familie. Vi kan se, at [klagerens ægtefælle] er født i 1967.

Herudover er det også svært at forestille sig, at sommerhuset og dets udvikling og vedligeholdelse aldrig har været drøftet mellem far og søn på nogen måde.
…

Vi mener, at vi klart er berettiget til at opsige forsikringsforholdet, fordi vores kunde har fortiet omstændigheder, som vi meget tydeligt har gjort opmærksom på i tilbuddet har betydning for vores risikobærer.

…

At der nu anmeldes en skade er ikke den primære grund til opsigelsen, idet vi ikke mener, at skaden bliver dyr at udbedre i overensstemmelse med de erstatningsbestemmelser, som gælder for forsikringen.

Den primære grund er, at vi ikke ville have indtegnet forsikringen, hvis vi havde været bekendt med den rette sammenhæng med, at køber var søn af sælger og dermed med al sandsynlighed havde en større kendskab til ejendommen end enhver anden køber normalt ville få via tilstandsrapporten og dette ville kunne medføre spekulation mod forsikringen.

Her er forløbet om tilbudsgivningen
I den konkrete sag har den forsikringssøgende bedt om et tilbud og vedhæftet elinstallationsrapport samt tilstandsrapport …
…

Vores kunde oplyser ikke i forbindelse med accepten, at vores forudsætning ikke er eller måske ikke er opfyldt fra hans side. Derfor har der ikke været nogen dialog i den forbindelse. Vi mener, at det er vores kunde pligt at give os oplysningen, når han klart og tydeligt kan se, at det er en forudsætning for tilbuddet.
…

Vores kunde mener, at navnesammenfaldet i sig selv umuliggør opsigelsen
Det er rigtigt, at efternavnet i tilstandsrapporten og i begæringen om forsikringstilbud har navnesammenfald.

Vi kan ikke i en indtegningssituation se, om navnesammenfaldet skyldes en fjern fætter til sælger, et tilfælde eller et decideret nært slægtsskab. Derfor gør vi meget klart og tydeligt opmærksom på, at i situationer, hvor en boligkøber må antages at have erhvervet sig en vis insider-viden om ejendommen før købet, kan vi ikke tilbyde Ejerskifteforsikring.
…

Vi gør opmærksom på, at der er tale om en særlig indtegningsregel, som gælder for alle Ejerskifteforsikringer hos os. Særlige indtegningsregler skriver vi ikke ind på vores hjemmeside eller i de forsikringsbetingelser, hvilke forsikringsbetingelser i øvrigt er afstemt efter Justitsministeriets bekendtgørelse herom.

Derimod skriver vi klart og tydeligt i vores tilbud til vores kunder et separat sted med fed overskrift, så vores kunder ikke burde kunne undgå, at se vores forudsætning for at kunne afgive tilbud til dem.

Vores kunde oplyser, at de kun har besøgt ejendommen 1 til 2 gange årligt
…
Det er besøg gennem 32 år, som danner grundlag ud over den almindelige familiære dialog om sommerhuset, som vi ikke kan forestille os andet end at far og søn ind i mellem har haft indbyrdes, fordi det er almindeligt og naturligt ved en så nær familierelation.

Vi kan i øvrigt også se, at sælger har haft udført selv-/medbygprojekter. Herudover har sælger også ansøgt om byggetilladelse til et gæstehus på ejendommen og den 1. april 2004 fået tilladelsen. Vi kan ikke forestille os, at far og søn ikke på noget tidspunkt har

debatteret disse tiltag/arbejder og andre forhold ved sommerhuset gennem de 32 år, hvor sælger har ejet sommerhuset.

Disse dialoger kræver ikke ophold i sommerhuset, men kan ske under samvær i helårsboligen.

Vi henviser til Forsikringsaftalelovens regler om urigtige oplysninger
Det fremgår af Forsikringsaftalelovens § 4, at har forsikringstageren ved forsikringens tegning svigagtigt givet urigtig oplysning om eller fortiet en omstændighed, som må antages at være af betydning for selskabet, er aftalen ikke bindende for selskabet. Det samme gælder, hvis forsikringstagerens forhold i øvrigt har været af en sådan art, at det ville stride mod almindelig hæderlighed at gøre aftalen gældende.

Hvis det forholdt sig sådan, at en forsikringstager ved at fortie omstændigheder ved købet af forsikringen, og hvilken omstændighed - indlysende - var af betydning for selskabet, fordi selskabet specifikt nævner, at det er en forudsætning, at forsikringstageren ikke har et indgående kendskab til ejendommen, ville en forsikringstager kunne spekulere mod forsikringen.

Det har næppe umiddelbart været intensionen med Huseftersynsordningen, at fx familieoverdragelser, lejeres køb af lejemål etc. skulle kunne omfattes af Huseftersynsordningen på præcis samme måde, som for personer uden forudgående kendskab til den ejendom de køber.

Og en sådan mulighed for spekulation mod forsikringer, ville uundgåeligt kunne føre til vinding for forsikringstagere."

Klageren har i mail af 9/3 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"… Frida Forsikring [tilkendegiver], at de har noteret sig navnesammenfaldet - det er korrekt at de ikke kan se hvilken relation der er tale om, men da de tillægger familierelationen så stor betydning når de vurderer hvorvidt at der er 'indgående kendskab', så burde de have stillet uddybende spørgsmål da de så navnesammenfaldet.

De er således ikke i god tro - de sælger forsikringen og spekulerer klart i, at i tilfælde af skade så vil de afvise skaden med begrundelse i familierelationen = det indgående kendskab. Vi har således ikke fortiet noget.

Sommerhuset har være udlejet ad flere omgange i de forgange år og grunden til at vi købte sommerhuset er fordi mine svigerforældre er folkepensionister som har meget gæld i sommerhuset og derfor har de ikke råd til at betale for det længere. Det skyldes ikke at sommerhuset har noget med tætte familiemæssige oplevelser at gøre."

I mail af 24/3 2015 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vedlagt får I vores taksatorkonsulents rapport efter besigtigelsen. Vi bemærker, at vores kunde tilsyneladende har haft mange dejlige stunder i sommerhuset sammen med sælger:

'Efter et behageligt møde med den tidligere ejer Hr. …, kunne jeg forstå at nuværende ejer havde nydt mange sommerferier som barn og i sine unge år på stedet. Og han var glad for at det stadig blev i familiens eje.'

…

Vi har i forbindelse med skadesagen noteret os navnesammenfaldet og har i den forbindelse spurgt ind til dette hos vores kunde. Det ændrer ikke ved, at vores kunde i såvel tilbud som police har været udtrykkeligt gjort opmærksom på, at det var af betydning for forsikringens tegning, at køber ikke havde indgående kendskab til ejendommen.

Hvad angår de familiemæssige oplevelser, så henviser vi til, hvad sælger uopfordret har oplyst til vores konsulent."

Klageren har hertil i mail af 30/3 2015 til nævnet bemærket:

"Der bliver refereret til en samtale mellem min svigerfar og taksator. I de seneste mange år har vores brug af sommerhuset været yderst begrænset (som også angivet i vores anmeldelse til ankenævnet) og samtalen er fordrejet i sin gengivelse. Således har min svigerfar ikke brugt udtrykket 'unge år' og 'mange' sommerferier. Hvis vi skulle sætte år på hvornår min mand sidst har afholdt en ferie i sommerhuset som barn så er det ca. 30 år siden. Det mener vi bestemt ikke hører ind under 'indgående kendskab'."

Den anmeldte skade

Tilstandsrapporten indeholder ikke registrerede skader vedrørende gulvkonstruktionen.

Af rapporten fremgår:

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

7. Gulvkonstruktion og gulve	
Væg-til-væg tæppe	A
Tæppe på beton	A
Klinkegulv på beton	A

Klagerens entreprenør har i *"beskrivelse og svar til ejerskifteforsikringen"* af 16/12 2014 anført:

"Der er i forbindelse ved besigtigelse blevet konstateret at rå-betongulv og undergulv … ikke er udført korrekt som man kunne have forventet af bygningskonstruktioner af rå-betongulv og undergulv fra 1965.

Iflg. Bygningskonstruktioner af rå-betongulv og undergulv fra denne periode af omkring 1965 burde rå-betongulv og undergulv være opbygget på følgende måde:

Gulv opbygget Lecca 100-150 mm, Beton grovlag 80 mm, Beton slidlag 50 mm, Fundament opbygget 1 stk. 100 mm lecca sat i beton.

Der er i forbindelse med besigtigelse blevet konstateret følgende:
Betongulv er kun udført med 30-15 mm betongulv og under betongulv er der udført 40 mm lecca direkte ned på eksisterende jordlag. Dette bevirker, at der er meget store revnedannelser i betongulv og gulvet er meget ujævn. Der kan ikke udføres nogen former for færdig belægning oven på betongulv.

Ligeledes er der blevet konstateret at ved besigtigelse at skillevægge står oven på betongulv og ikke er udført med nogle, former for forstærkninger eller fundament.

Dette bevirker at skillevægge bryder sammen ved optagning og nedbrydning af betongulve sammen med dette elinstallationer, tømrer snedkerarbejde og malerarbejde da det er udført i henholdsvis skillevægge, gulv og delvis loft m.m.

Vi mener ikke der kan arbejdes videre på det eksisterende betongulv og skillevægge og vil på det kraftigste advare mod at arbejde videre på betongulv og skillevægge, da arbejdet ikke er udført korrekt."

Selskabet har i brev af 3/3 2015 til nævnet anført:

"Her får I vores holdning til selve erstatningskravet
På dette tidspunkt har vi endnu ikke besigtiget ejendommen.

Vi beder vores taksator besigtige hurtigst muligt.

Vores kunde oplyser, at håndværkeren har ringet og oplyst, at gulvet er svækket med revner og det er sunket og konstrueret forkert i henhold til forskrifterne fra 1965. At støbe nyt gulv vil få betydning for nogle af væggene, som derved skal rives ned.

Vi beder vores kunde sende os dokumentation for, at de krav der blev stillet i forbindelse med byggetilladelsen før opførelsen af sommerhuset, ikke er blevet opfyldt samt hvor i det dagældende bygningsreglement, at det fremgår, at gulvkonstruktionen ikke er udført som den burde udføres dengang.

Det fremgår af byggesagens akter, at byggetilladelsen er givet den 15. april 1966. Da bygningsreglementet 1966 først trådte ikraft den 1. august 1966, er det bygningsreglementet fra 1961 (BR 61) under kapitel 13 for sommerhusbyggeri, at vi skal finde kravene til et sommerhus gulvkonstruktion.

Det fremgår af BR 61, kapitel 13, stk. 5, at:
'Stk. 5. Husenes fundamenter, etageadskillelser, væg- og tagkonstruktioner skal udføres på forsvarlig måde.'

En gulvkonstruktion i et sommerhus, der allerede har holdt i 50 år kan næppe siges ikke at være forsvarligt udført og konstruktionen opfylder kravene til en sådan gulvkonstruktion i BR61.

At der efter 50 års brug i et sommerhusbyggeri, som generelt set ofte var simplere ud-/opførte byggerier i tidligere tider kan konstateres revner og skævhed i gulvkonstruktionen, er ikke ud over, hvad vores kunde med rette kan forvente.

Det fremgår af byggefirmaets tilbud, at:
'I værelser og stue er der trægulve'

Det betyder, at undergulvet alene skal repareres og derigennem bringes i en stand, hvor det fortsat kan fungere som undergulv for en trægulvsbelægning. Det kan formentlig typisk ske gennem en spartling af undergulvet før det nye trægulv lægges.

Vi gør derfor gældende, at får vores kunde medhold i sin klage hos jer, vil det alene være en reparation af det eksisterende undergulv, der skal erstattes af Ejerskifteforsikringen med fradrag af selvrisiko.

Fjernelse af det ældre trægulv og lægning af nyt trægulv vil i så fald ikke dækket af forsikringen, fordi der er tale om en planlagt renovering. Når vi mener, at det er en planlagt renovering skyldes det, at vores kunde i skadeanmeldelsen selv oplyser om, at:

'I forbindelse med renovering af vores sommerhuse skulle vi have lagt trægulv i stue og værelser.'

Det betyder samtidigt, at det ikke er nødvendigt, at fjerne vægge for, at kunne reparere undergulvet."

Klageren har i mail af 9/3 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Frida Forsikring udtaler at det ikke bliver dyrt at udbedre skaden og at det formentlig kan udbedres af en spartling. Den løsning har vi selv foreslået vores håndværkere, men den fraråder de på det kraftigste, da de vurderer at gulvet vil synke igen (grundet konstruktionen). En spartling er således ikke en holdbar løsning.
…

Den planlagte renovering af sommerhuset skulle finde sted i stuen, badeværelse og køkken - ikke i værelserne. Dette fremgår meget tydeligt ved besigtigelse af sommerhuset. Vi ønsker at belægge gulvet i værelserne med træ efter at betongulvet er blevet støbt/repareret - gulvene har pt gulvtæpper på. De vægge som er omfattet af renoveringen er allerede blevet fjernet og ikke indeholdt i omtalte tilbud."

I taksatorrapport af 19/3 2015 hedder det bl.a.:

"Er skadebegrebet i forsikringsbetingelserne opfyldt?
Hvis nej, hvorfor ikke? Nej

1. For det første er der tale om planlagt renovering af huset. Man ønsker at det bliver isoleret nedefra og der er samtidig gjort klar til nye lofter, bad, køkken mm. Og da ville have en ordentlig lofthøjde er man nød til at gå ned ad loft højde uden loft beklædning er pt. 225 cm.

2. Der er tale om et sommerhus opført i 1965 hvor der ikke var retningslinjer for småhuse, man kunne efter tilladelse fra den lokale kommune med antal m2 bygge efter skitser.

Og måden med at sætte en sokkel i leca blok sat i beton var normalt på tidspunktet, der blev lag ca. 20 cm kapilar brydende lag som den gang var normalt at lægge i grus, der er lagt plastfolie og derefter ca. 10 cm beton som er glittet til der kunne lægges tæpper, dette var på opførelsestidspunktet normalen.

Der har aldrig været trægulve i sommerhuset jf. tidligere ejer … som er far til den nye ejer.

Er der tale om nærliggende risiko for skade? NEJ
Hvis nej- hvorfor? nej

Gulvet som betegnes som skaden har lagt der i 50 år uden der har været sket noget og kunne have ligget endnu i 50 år hvis man ikke havde påbegyndt at hugge op til nye gulve med isolering.
…

Hvad er forholdets årsag og omfang?
Det er hele huset det er opført på ovenstående måde, og da man er gået i gang bør man fortsætte, det vil give et isoleret hus således det vil opfylde kravene til ny opførelse i dag for sommerhuse, men det er planlagt da man ved at købe familie ejendommen har ville lave det til ens eget.
…

Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet/skaden?
Er der alternative udbedringsmuligheder, og hvis ja, hvilke? Ja lade gulvet der ikke er hugget op eksistere, og støbe det ophugget område ved bad til som man skal efter de nye regler for renovering BR10 småhuse."

Selskabet har i mail af 24/3 2015 til nævnet bl.a. anført, at taksatorrapporten er udarbejdet af en konsulent, som er bygningskonstruktør og tømrermester af baggrund, og som derfor fuldt ud er i stand til at vurdere forholdet.

Klageren har i mail af 30/3 2015 til nævnet bemærket:

"Der står bl.a *'at man ønsker at det bliver isoleret nedefra...'* ... Vi har ikke planlagt at foretage isolering 'nedefra'. Vi har planlagt at flytte og renovere køkkenet og badeværelset samt loft og derfor er der gravet ud. Det område som er gravet ud relaterer sig til køkken og badeværelse og er ikke indeholdt i skadeanmeldelsen. I stuen var planen at vi blot skulle have nyt beklædning af gulvene - ikke at isolere og støbe nye gulve. I værelserne var ingen planer om at udskifte gulvtæpper. Vi vedlægger tilbuddet på vores renovering som dokumentation. Da håndværkerne fjerner gulvtæpperne i stuen så opdager de gulvets dårlige forfatning og kontakter os. Da gulvene i værelserne undersøges så er de i lignende dårlige forfatning og derfor indgår de i skade anmeldelsen. Den skade som vi har meldt (og kravet på de 185.000 DKK) har intet med vores planlagte renovering at gøre.
…

'Gulvet som betegnes som skaden har lagt der i 50 år uden der har været sket noget og kunne have ligget endnu i 50 år hvis man ikke havde påbegyndt at hugge op til nye gulve med isolering.' Det er ikke korrekt at der ikke er sket noget i løbet af de 50 år. Der er opstået store revner og gulvet synker (se tidligere fremsendte dokumentation) hvilket gør at det er umuligt at lægge ny gulvbelægning på uden at få støbt nye gulve. Vi har ikke planlagt at isolere stuegulvet. Der skulle blot lægges ny belægning på. Taksator forholder sig ikke til at gulvet har store revner, at det synker mv og forholder sig heller ikke til hvorvidt der kan lægges nyt belægning på stuegulve.

Der er billeder hvor det tilsyneladende fremgår at betongulvet er støbt med 8-10 cm beton. Vores håndværkere udtaler at gulvet er støbt med 1,5-3 cm beton samt 4 cm lecca. Der er brug for en mere detaljeret gennemgang af hvor tykt beton gulvet rent faktisk er og dette skal udføres af uvildig person (et firma som ankenævnet udpeger). Der er således muligvis forskellig tykkelse på gulvet."

Klageren har indhentet et notat af 19/4 2015 fra en rådgivende ingeniør. Af notatet fremgår:

> "I henhold til aftale, har jeg den 16.04.2015, besigtiget ejendommens betongulv, med henblik på en afklaring af gulvets egnethed til at kunne fungere i fremtiden, herunder om det er udført på forsvarlig måde.
>
> Henvisende til vedlagte fotos ses gulvet udført som terrændæk, udført af beton, delvist lecabeton, lagt på en plastfolie. Under plastikken er grus, delvist blandet med sten og brokker. Betonlaget har meget varierende tykkelse, svingende fra 4 cm, til ca. 8-9 cm. Der er ingen armering i betonlaget.
>
> Gulvet har endvidere revner og skævheder, og ved skillevæg mod vest, kan ses forskydning i betonlaget, hvilket primært skønnes at skyldes skillevæggen som er funderet direkte på gulvet. Ca. midtfor, ved de viste revner, har gulvet 'rejst sig' ca. 20 mm.
>
> Jf. Bygningsreglement for købstæderne og landet, udfærdiget af Boligministeriet 1. marts 1961, kap. 13, stk. 5, skal *'Husenes fundamenter, etageadskillelser, væg- og tagkonstruktioner, udføres på forsvarlig måde'*.
>
> Efter min bedste overbevisning er det nuværende gulv, og skillevægsfundamenter, ikke udført på 'forsvarlig måde'. Dette begrundes bl.a. med at fundering af skillevægge på et betongulv, uden yderligere tiltag, og af ringe udførelse, ikke er godt nok.
>
> Endvidere er et uarmeret betongulv med en tykkelse ned til ca. 4 cm selvsagt ikke er en holdbar løsning, og vil give problemer med sætninger, skævheder og revner, idet betonen trækstyrke er yderst ringe i så lille tykkelse.
>
> Efter min bedste overbevisning er det nuværende gulv ikke udført på forsvarlig måde, og er i så ringe stand at det ikke egnet til bygge videre på, herunder udføre ny gulvbelægning på."

I brev af 24/4 2015 fra selskabet til nævnet hedder det:

> "Der er tale om et ældre sommerhus …
> …
> Det er først i forbindelse med vores kundes omfattende egen ombygningsarbejder, at de når det resultat, at ejendommen ikke er holdbar i sin nuværende form til de fremadrettede ønsker til husets indretning og brug, som vores kunde har.
>
> Ejendommen har holdt til sit formål som sommerhusbebyggelse siden 1965. Ejendommen har overlevet diverse storm- og skybrudsskader til trods for, at sommerhuse dengang blev bygget efter simplere regler end der gælder i dag. At påstå, at kravene til gulvkonstruktionen i et sommerhus fra 1965 ikke er opfyldt, mener vi ikke er rigtigt.
> …
>
> > *'Kap 13. Sommerhusbebyggelse.*
> > *…*
> > *Stk. 5. Husenes fundamenter, etageadskillelser, væg- og tagkonstruktion skal udføres på forsvarlig måde. Når der ikke udføres støbt fundament, skal der foretages sikringsforanstaltninger mod indtrængen af rotter, jfr. …'*

Det fremgår ikke af BR 61, at der gjaldt særlige specifikke krav til tykkelsen af betongulvet i en sommerhusbolig beregnet til periodevis og begrænset beboelse. Derimod fremgår det, at fundamentet ikke behøver at være støbt (der står i BR61 'når der ikke udføres støbt fundament' ... og det betyder, at der ikke behøver støbes fundament).

Det mener vi understreger, at ved ældre sommerhusbyggerier er der tale om en lettere bygningstype uden særlige krav til udførelsen af bygningens gulvkonstruktion, herunder tykkelsen.

Betongulvets tilstand er som vores kunder med rette kan forvente i et ældre sommerhusbyggeri og er nu alene problematisk for vores kunde, fordi det ikke er bæredygtigt i forhold til de fremadrettede ønsker til huset, der er besluttet og som er i fuld gang. Det er da også først i forbindelse med de omfattende arbejder, at det går op vores kunde eller entreprenøren, at den ældre bygning ikke er gearet til det planlagte projekt i sin nuværende form.

Vi må fastholde, at forsikringen er opsagt på et korrekt og sagligt grundlag. Vi må også fastholde, at der er flere grunde til, at forholdet ikke ville have været omfattet af Ejerskifteforsikringen, hvis forsikringen var fortsat. Forholdet er ikke en skade i forsikringens forstand, fordi betongulv m.m. ikke afviger fra, hvad der er almindelig og forventeligt i et ældre sommerhus. Forsikringens skadebegreb er ikke opfyldt. Betongulvet kunne have fungeret fortsat som undergulv med tæppe eller anden enkel overgulvsbelægning og uden yderligere ombygning. Planlagte arbejder er ikke omfattet af forsikringen."

Advokatomkostninger

Klageren har i mail af 12/2 2015 til nævnet anført:

"Hvis vi får medhold i at Frida forsikring ikke bare kan opsige vores forsikring, så vil vi mene at det er rimeligt at Frida Forsikring dækker de advokat omkostninger som vi har haft i forbindelse med de indledende 'dialoger' med Frida. Det drejer sig om 17.500 DKK, som jeg har dokumentation for.

Vi har ikke længere advokat på sagen da den nu køres igennem Ankenævnet for forsikring."

I brev af 3/3 2015 fra selskabet til nævnet hedder det:

"Vi mener ikke, at det har været nødvendigt med advokatbistand i skadesagen på dette tidspunkt. Vores kunde kunne have fortsat dialogen med os eller han kunne have indbragt sagen for jer direkte efter vores vurdering og opsigelse stod ham klart og han var uenig heri. I stedet fik vi blot disse linier pr. mail:

Hej …,
Vi har bedt vores advokat om at gå sagen igennem, da vi mener at jeres grundlag for opsigelse af forsikringen er forkert. I hører nærmere.
Mvh …

Vores kunde har derfor ikke på noget tidspunkt selv taget dialogen med os om uenigheden.

> Hvis vi - mod vores forventning - ikke får medhold i klagesagen og I samtidigt mener, at vores kunde har haft et reelt behov for juridisk bistand på det tidlige tidspunkt i skadesagen, bør der alene være tale om et beskedent beløb henset til, at der alene er tale om en gennemgang af de ganske få og meget overskuelige bilag i den samlede forsikringssag og at advokaten har eller burde have kendskab til området og derfor ikke behøver meget lang tid til at sætte sig ind i sagens problemstilling."

Klageren har i mail af 9/3 2015 til nævnet bemærket:

> "At få en opsigelse som svar på en skadeanmeldelse er en voldsom besked at få. En opsigelse inviterer ikke til dialog - derfor tog vi kontakt til advokat med det samme. Vi ønskede som udgangspunkt at indgå en mindelig aftale med Frida Forsikring for at undgå den lange sagsbehandlingstid i Ankenævnet, da vi er midt i en renovering af sommerhuset."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"4. Hvilke skader dækker forsikringen**
> …
> **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."

Nævnet udtaler:

Ophævelse af forsikringen

I forsikringstilbuddet fra selskabet er anført, at det er en forudsætning for tilbuddet, at forsikringstageren eller en samlevende ikke må "være tidligere lejer af huset eller på anden måde have indgående kendskab til huset før overtagelsen."

Som forudsætningen er formuleret, er der ikke et krav om, at klageren ikke må have en tæt familiemæssigt tilknytning til sælgeren, men derimod alene et krav om, at klageren ikke må have indgående kendskab til huset.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det er selskabet der har bevisbyrden for, at klageren havde indgående kendskab til huset forud før købet.

Selskabet har til nævnet blandt andet anført, at "vi har svært ved at forestille os, at vores kundes forældre kan eje et sommerhus gennem 32 år uden, dels at medtage deres søn på ferieophold i sommerhuset gennem hans opvækst/ungdom, dels at sønnen ikke som voksen har besøgt sin far i sommerhuset mere end 1-2 gange årligt eller måske endda selv har holdt ferie der med sin familie." Selskabet anfører videre, at det også er "svært at forestille sig, at sommerhuset og dets udvikling og vedligeholdelse aldrig har været drøftet mellem far og søn på nogen måde."

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke har bevist, at klageren havde et sådan kendskab til huset før købet, at forudsætningen ikke er opfyldt. Selskabet kan derfor ikke bringe forsikringen til ophør med henvisningen til forudsætningen. Ejerskifteforsikringen er derfor stadig i kraft.

Den anmeldte skade

I stuen og de to værelser var der ved overtagelsen væg-til-væg gulvtæppe på betondækket. I forbindelse med, at klageren ville lægge nyt trægulv i stuen på det eksisterende betonlag, konstaterede håndværkere, at betonlaget var i dårlig forfatning. Det blev herefter konstateret, at betonlaget under tæpperne i værelserne var i tilsvarende dårlig stand.

Klagerens ingeniør har i notat af 19/4 2015 anført, at betonlaget er uarmeret og af varierende tykkelse fra 4 cm til 8-9 cm. Gulvet har bl.a. revner og skævheder, og ingeniøren vurderer, at det ikke er udført på en forsvarlig måde og er i så ringe stand, at det ikke er egnet til at bygge videre på, herunder udføre en ny gulvbelægning.

Den forsikrede ejendom er et sommerhus, som efter oplysningerne i tilstandsrapporten er opført i 1965. Betongulvet tjente på overtagelsestidspunktet som undergulv for et væg-til-væg gulvtæppe, og nævnet finder, at det ikke er bevist, at betongulvet er i en sådan forfatning, at det ikke fortsat vil kunne anvendes som undergulv for et væg-til-væg gulvtæppe.

Nævnet finder, at de af ingeniøren beskrevne fysiske forhold vedrørende betongulvene ikke i sig selv nedsætter værdien eller brugbarheden af sommerhuset nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte sommerhuse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder, at forholdene derfor ikke udgør en skade i forsikringens forstand. Den omstændighed, at gulvet muligt er uegnet som underlag for en ny trægulvskonstruktion, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Advokatomkostninger

Nævnet finder, at det ikke er godtgjort, at selskabets sagsbehandling har været af en sådan karakter, at det har været nødvendigt for klageren at søge juridisk bistand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for klagerens advokatomkostninger. Nævnet har lagt vægt på, at klageren har søgt bistand fra sin advokat straks efter selskabets første brev af 18/12 2014.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at ophævelsen af ejerskifteforsikringen var uberettiget, og at forsikringen derfor stadig er i kraft.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Poul Sørensen