Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. oktober 2018 blev i sag nr. 91683:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen den 1/9 2016 på baggrund af tilstandsrapport af 2/4 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> **"Registrering af bygningens tilstand**
> …
> **6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)**
> 6.1 Gulvkonstruktion/-belægning — K1 Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i begge badeværelser og i bryggers.
>
> Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning. Da fuger/fliser er intakte, og den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
>
> …
> **7. Gulvkonstruktion og gulve**
> 7.2 Belægninger — K1 Gulvbelægningen i entré har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget.
>
> Note: Der er kun konstateret enkelte klinker med mangelfuld vedhæftning og forholdet er uden betydning for gulvets funktion."

Af tilstandsrapport af 8/5 2018, som klageren har ladet udarbejde i forbindelse med salg af huset, fremgår bl.a.:

> **"Registrering af bygningens tilstand**

…

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1 Der er stedvis klinker med mangelfuld vedhæftning uden for direkte vandbelastede områder i bryggers. K3 Der er stedvis klinker med mangelfuld vedhæftning i direkte vandbelastet område i badeværelser. Note: Der er risiko for opfugtning af andre bygningsdele.
6.3 Fuger	K2 Der er defekte fuger i bryggers. Ses omkring skydedøre.

…

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger	K2 Der er stedvist dårligt vedhæftede klinker på gulv i entre.

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge	K1 Der er revner i indvendige væg mellem badeværelse og soveværelse 1 sal. Ses fra soveværelse omkring dør og fra badeværelse omkring bund mod nord."

I klageskema af 8/12 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Sagsfremstilling
Klinkegulve i mit hus er defekte, langt udover hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Huset har jeg taget i bytte med mit tidligere hus, med henblik på at bo der en tid og derefter sælge det igen.

Derfor har jeg ikke gennemgået huset før køb, men udelukkende forholdt mig til tilstandsrapporten, salgsopstillingen og det faktum at huset ikke er særligt gammelt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg vil gerne have udbedret forholdene, så mine gulve igen er fuldt funktionsdygtige og huset sælges uden nedslag for defekte gulve."

Selskabet har i brev af 31/12 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta
…
Den 18. april 2017 anmelder forsikringstager, at klinkerne flere steder ligger løst, og måske vil kunne medføre følgeskader. Det anføres at problemet ses alle de områder, hvor den pågældende klinke på 60 x 60 cm er lagt, dvs. badeværelser, entre og bryggers. Han vedlægger købsaftale og tilstandsrapport.
…

3. 91683

Den 22. maj 2017 modtager vi beskrivelse af det anmeldte forhold fra murer, hvoraf det fremgår, at 40 m2 klinker (på stueplan og 1. sal) er løse og skrukke, at en årsag kan være en sætning. Der angives en pris på ca. 111.000 kr. inkl. moms for udbedring heraf. Af forsikringstagers beskrivelse anføres, at det kan skyldes sætning, forkert brug af klæber, eller for hurtig udtørring.
…
Den 15. juni 2017 foretages besigtigelse af ejendommen, og der optages foto.

Samme dag fremsendes e-mail til Dansk Injektion for deres vurdering af sagen og der aftales besigtigelse på ejendommen den 22. juni 2017.

Den 27. juni 2017 fremsender forsikringstager en e-mail til taksator, hvori han ønsker en kontanterstatning på 80.000 kr., mod at han selv sørger for reparation heraf.

Vores taksator svarer ved e-mail af 18. juli 2017, at flere af forholdene er anført i tilstandsrapporten og som følge heraf ikke dækket af forsikringen, hvorfor han må påregne at afholde en del af udbedringsudgiften under alle omstændigheder. Der tilbydes en kontant erstatning på 50.000 kr. til fuld og endelig afgørelse for klinker og revne i skillevæg efter fradrag af selvrisiko.

Den 31. juli 2017 fremsender forsikringstager en e-mail, hvori han fastholder beløbet på 80.000 kr. med henvisning til at omfanget er langt større end anført i tilstandsrapporten, at problemer måske også ligger under vådrumssikringen med betydelig risiko for følgeskader.

Den 25. august 2017 fremsender taksator en e-mail til forsikringstager, hvori afgørelsen fastholdes med henvisning til, at der efter 6 år ikke er sket følgeskader. Forligsstilbuddet på 50.000 kr. opretholdes. Der gives klagevejledning.
…
Den 30. november 2017 fremsender forsikringstager en e-mail, hvori han anfører, at Dansk Injektion vurderede at skaden lå dybere, at fuger ikke er intakte, at klinker ligger helt løst, og at det er nærliggende at mene, at der er sammenhæng mellem murværket som har sat sig på 1. sal og betonlaget.

Den 6. december 2017 svarer vi forsikringstager, at sagen har været vendt med Dansk Injektion og taksator, og at afgørelsen fastholdes.

Den 7. december 2017 spørger forsikringstager om eventuel yderligere erstatning, såfremt klinkerne optages og der konstateres yderligere skader end antaget af taksator.

Vi svarer ved e-mail af 8. december 2017, at forligsbeløbet er til fuld og endelig afgørelse vedrørende vådrumsmembran og slidlag under klinkerne, eller hvis selve klinkerne har fejl, samt for revne i skillevæg på 1. sal, men at vi gerne ser på sagen, hvis der ved destruktivt indgreb viser sig at være yderligere forhold.
…
Vores vurdering
…
Der er tale om en ejendom, som er opført i 2011. Ca. 8 måneder efter overtagelsen anmelder forsikringstager, at klinker på 60 x 60 cm ligger løse i badeværelser, entre og bryggers. Det oplyses endvidere, at en årsag kunne være en sætning, forkert brug af klæber eller for hurtig udtørring.

Taksator konstaterer ved sin besigtigelse, at der flere steder konstateres skrukke fliser i 60 x 60 cm fliser. I bryggers ved udgangsdør og entre ved trappen registreres ca. 2 skrukke klinker, på badeværelse på stueetagen registreres ca. 4 skrukke klinker i brusenichen, og på badeværelse 1. sal registreres ca. 1/2 af klinkerne skrukke. Omfanget af skrukke klinker fremgår af fotorapport og oversigtstegning på fotorapporten. Der konstateres ingen revner i klinkerne eller løse klinker, og i henhold til taksators fotorapport er der alene ét sted – i bryggers – konstateret en minimal revne i fugen, og af forsikringstagers foto fremgår én mindre revne langs en fuge. Der er dog alene tale om minimale revner, som ingen betydning har for gulvets funktion, og vi bemærker samtidig, at det ikke usædvanligt, at der forekommer almindelige svindrevner i fuger – også ved klinker, som ikke er skrukke – og at der i øvrigt ikke er konstateret revner i fuger andre steder, hvilket underbygges af taksators rapport. Det bemærkes for god ordens skyld, at de 2 i taksators billedrapport side 2 billede 1 og 3 ikke ligger i fugen men i murstensvæggen og ikke har nogen sammenhæng med skrukke fliser.

Dansk Injeksering har også foretaget besigtigelse af de skrukke klinker. Desværre foreligger ingen rapport herom, men vi har efterfølgende talt med Dansk Injeksering jf. udprint af vort forsikringssystem, som oplyser, at de ikke husker revner i klinker, men således alene at der var skrukke klinker.

Det fremgår i øvrigt også af samtalen med Dansk Injeksering, at der ikke er konstateret, at der mangler vådrumssikring, idet der ikke er optaget klinker for nærmere konstatering heraf, men alene er foretaget bankning på klinkerne.

Det er således *ikke* bekræftet eller dokumenteret, at der skulle være fejl i vådrumssikringen eller underlaget.

Det skal videre anføres, at vi ved vores besigtigelse ikke har konstateret fugtskader som følge af skrukke klinker, og at dette heller ikke er dokumenteret af forsikringstager.

Det anføres af forsikringstagers murer, at årsagen til skrukke fliser kunne være en sætning, forkert brug af klæber eller for hurtig udtørring. Vi skal hertil bemærke, at der – udover enkelte minimale revner jf. ovenstående – i øvrigt ikke er konstateret revner i klinkerne eller fugerne jf. ovenstående, men alene skrukke klinker. Såfremt en sætning skulle være årsag til skrukke klinker vil der være andre gennemgående revner i selve gulvkonstruktionen, hvilket ikke er konstateret. Endvidere har forsikringstager selv oplyst, at der alene er konstateret skrukke klinker i de pågældende områder, hvor der er udlagt 60 x 60 cm klinker, og der er således ikke konstateret andre skader, revner eller lignende på den øvrige del af gulvkonstruktionen, som kunne underbygge en sætningsskade i den underliggende gulvkonstruktion.

På baggrund heraf må det også bemærkes, at de pågældende revner, som er konstateret 2 steder på vægge på 1. sal, dvs. på væg mellem stue og walk-in closet på 1. sal og på væg ved hjørne af soveværelse således ikke har sammenhæng med de skrukke fliser jf. ovenstående, og derfor behandles særskilt som skade 3. At der ingen sammenhæng er mellem de skrukke fliser underbygges også af, at disse revner alene er konstateret på vægge på 1. sal, og i en anden del af bygningen i forhold til f.eks. skrukke klinker på stueplan jf. oversigtstegningen på fotorapporten fra taksator. Disse pågældende revner, som er konstateret på vægge på 1. sal, er omfattet af Ejerskifteforsikringen, og såfremt forsikringstager ikke ønsker at acceptere vores fremsatte forligsforslag på

50.000 kr., skal vi bede forsikringstager indhente tilbud på udbedring heraf med henblik på vores eventuelle godkendelse heraf. Vi henviser til den gældende selvrisiko pr. skade.

Det er vores vurdering, at årsagen til skrukke fliser skyldes manglende klæbning under klinker. Der er tale om store klinker på 60 x 60 cm, og det er et velkendt problem – også i nyopførte huse – at det er vanskeligt at foretage en fuld fliseklæbning under så store klinker, hvilket medfører såkaldte skrukke fliser.

Dansk Injektion har også udtalt, at det er meget svært at foretage en fuld injektion (efterfølgende fliseklæbning) netop på grund af flisernes størrelse. Manglende klæbning anføres også som en mulig årsag af forsikringstagers murer jf. forsikringstagers e-mail af 22. maj 2017 med beskrivelse fra murer.

At der ikke er fuld vedhæftning under fliserne har ingen betydning for gulvets funktion eller anvendelsen af gulvet i de pågældende rum. Det har i øvrigt heller ikke haft nogen betydning for selve klinkerne, idet der ikke ses hverken revnede klinker eller nævneværdigt revnede fuger som følge af skrukke klinker jf. ovenstående.

I relation til skrukke fliser på badeværelserne bemærker vi, at der nu 7 år efter lægning af klinkerne ikke er konstateret fugtskader som følge af manglende vedhæftning, og at det således også må antages, at der er udført en vådrumsmembran under klinkerne i henhold til gældende bygningsreglement på tidspunkt for udførelsen heraf. Dette underbygges af, at der ikke er konstateret fugtskader i badeværelset, ligesom det ikke er påvist, at der ikke er udført en vådrumsmembran under klinkerne.

På baggrund heraf må vi fastholde, at der alene er konstateret skrukke fliser som skyldes manglende vedhæftning, at der ikke er konstateret skader som følge af manglende vedhæftning i form af revner i klinkerne, nævneværdige revner i fugerne eller fugtskader på badeværelserne. Således har forholdet ingen betydning for anvendelsen af gulvene eller bygningen. Da der efter 7 år efter udførelsen heraf ikke er konstateret aktuelle skader på gulvene / bygningen som følge af manglende vedhæftning, må vi også fastholde, at der heller ikke er nærliggende risiko for skader på bygningen som følge heraf.

At det ikke har nogen funktionsmæssig betydning understøttes i øvrigt også af den bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten, idet han i tilstandsrapporten har anført, at der er skrukke fliser både i entre, bryggers og på badeværelser, og i tilstandsrapporten anført sin vurdering af betydningen heraf, herunder, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader, at det er uden betydning for gulvet funktion med karakteren K1, som er en mindre alvorlig skade jf. nærmere herom nedenfor.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at der ikke er godtgjort, at der er tale om en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygning af samme alder, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt.

…

Det er i tilstandsrapporten under pkt. 6.1 med karakteren K1 anført, at gulvbelægningen i områder i badeværelser og bryggers har mangelfuld vedhæftning. I noten er anført, at der er fundet enkelte klinker – dvs. enkelte klinker i hver af de enkelte rum – med mangelfuld vedhæftning,

men med intakte fuger/fliser, at der forudsættes at være vådrumsmembran bagved, og derfor ikke nærliggende risiko for skader.

Det er i tilstandsrapporten under pkt. 7.2 med karakteren K1 anført, at gulvbelægningen i entré har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget. I noten er anført, at der alene er konstateret enkelte klinker med mangelfuld vedhæftning, og at forholdet er uden betydning for gulvets funktion.

Vi bemærker for god ordens skyld, at den bygningssagkyndiges undersøgelse af baseret på stikprøve, og således ikke implicit kan betragtes at være fyldestgørende beskrivelse af antallet af alle skrukke fliser.

Begge forhold er i tilstandsrapporten anført med karakteren K1, som er en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Således har forsikringstager igennem tilstandsrapporten fået oplyst, at der på begge badeværelser, entre og bryggers konstateres skrukke fliser i et vist omfang. Vi bemærker i den henseende, at der er tale om meget store klinker, og sætningerne 'enkelte klinker med mangelfuld vedhæftning' dækker en større del ud af det samlede areal i de mindre rum. Forsikringstager har således før købet af ejendommen haft kendskab til skrukke fliser på badeværelser, entre og bryggers. Han har også fået oplyst, at der alene er tale om en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen betydning for bygningens funktion.
…
Det skal samtidig bemærkes, at vi har tilbudt forsikringstager 50.000 kr. i kontanterstatning (efter fradrag af selvrisiko) til dækning af skrukke klinker (og revner på vægge på 1. sal) for at imødekomme forsikringstager i den konkrete sag og for en hurtig afslutning på sagen – uagtet at det er vores holdning, at der ikke er konstateret en dækningsberettigende skade i relation til skrukke klinker jf. ovenstående. Vi vil fortsat gerne tilbyde forsikringstager erstatningen på 50.000 kr. til dækning af forholdet omkring skrukke klinker og revner på 1. sal efter fradrag af selvrisiko.

Vi mener således, at vi med dette fremsatte forligsforslag har imødekommet forsikringstager og tilbudt en erstatning, som ligger ud over hvad vi på det foreliggende grundlag er forpligtet til at erstatte i henhold til forsikringsbetingelserne."

Klageren har i mail af 22/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

- Der er beskrevet enkelt skruk klinker i tilstandsrapporten, men omfang og art er væsentlig anderledes. Klinker er ikke 'blot' skrukke, men flere ligger helt løse og der kan ses revner i fuger flere steder herunder i brusenicher. Omfang er mere end 50 % i gennemsnit og i nogle områder 100 %.

- Der kan ikke ses følgeskader – endnu – men det er tydeligt at de løse klinker/fuger er påvirket og at vand i bruseniche trænger ned under klinker, så det er formentlig kun et spørgsmål om tid inden klæber og vådrumsmembran tager skade. Dansk injektion teknik påpegede at det efter hans overbevisning i bruseområder netop er under klæber/vådrumsmembran problemet ligger, så måske er den proces allerede i gang. Dansk injektionsteknik vil i brusenicher slet ikke udføre injicering, netop fordi grunden til miseren sandsynligvis ligger under klæbelag/vådrum.

- Det er noget sludder at revnedannelser i vægge pga. sætninger i samme områder ikke kan have forbindelse med skrukke gulve. Det er klart at hvis underlag for skillevægge (betondækket) sætter sig, vil det kunne påvirke slidlag osv. At der ikke umiddelbart ses påvirkning af øvrige gulve skyldes nok at disse er opbygget som trægulve på strøer, og derved ikke umiddelbart lader sig påvirke af sætninger på 3-5 mm ...

- Det er ligeledes noget sludder at det skulle være 'normalt' at klinker på fx 60X60 kun vanskeligt kan fuldklæbes. Der er ingen arkitekter, ingeniører eller bygherrer som vil acceptere mindre end 100 fuldklæbning ved aflevering af nybyggerier…"

Hertil har selskabet i mail af 8/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi er ikke enige i forsikringstagers oplysning om, at flere fliser ligger løse. Dette er ikke konstateret ved vores besigtigelse, og det fremgår ikke at de optagne fotos. Der er således tale om en udokumenteret påstand…
>
> I relation til følgeskader anføres af forsikringstager, at der er ikke ses følgeskader endnu, men at det er et spørgsmål om tid inden klæber og vådrumsmembran tager skade. Det skal hertil anføres, at der er tale om en oprindelig konstruktion, som har eksisteret således i 7 år uden at der er sket aktuelle skader…
> …
> Vi er enig med forsikringstager i, at det er ønskværdigt at klinker på 60 x 60 cm fuldklæbes. Lægning af så store fliser kræver stor omhyggelighed med klæbningen, og det viser sig i praksis, at dette desværre ikke altid lykkes. Vi henviser til vedlagte udprint fra nettet fra lip.dk, som underbygger, at lægning af store fliser stiller store krav til klæbningen, og at der erfaringsmæssigt har været problemet med skrukke fliser netop på grund af manglende klæbning."

Klageren har også fremsendt mails af 28/3 2018 og 9/5 2018 til nævnet. Af sidstnævnte fremgår bl.a.:

> "Jeg fremsender hermed en helt frisk tilstandsrapport, som er udarbejdet i forbindelse med at mit hus er solgt.
>
> Køber skal overtage 1/7 og det er en del af aftalen at klinkeskader skal udbedres inden overtagelse – og dermed skal alle gulvklinker inkl. sokkelfliser udskiftes og revner i vægge osv. udbedres."

Selskabet har herefter i mail af 28/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi noterer os også, at der i den nye tilstandsrapport – som udarbejdes i forbindelse med forsikringstagers salg af ejendommen – er anført, at der er stedvise klinker med mangelfuld vedhæftning i bryggers (K1), bruseniche (K3) med risiko for opfugtning af bygningsdele, og i entre (K2).
>
> Først og fremmest skal det hertil anføres, at oplysninger i tilstandsrapporten underbygger, at der på nuværende tidspunkt efter 8 år fortsat ikke er konstateret aktuelle skader som følge af skrukke klinker, og at de skrukke klinker alene skyldes mangelfuld vedhæftning af klinkerne, og ikke en sætning, idet der intet i tilstandsrapporten er anført omkring skader som følge af skrukke klinker eller eventuelle sætninger i underlaget, men alene mangelfuld vedhæftning.

> Dernæst skal det anføres, at den bygningssagkyndiges oplysning i tilstandsrapporten om, at der er 'risiko' for skader med karakteren K3 ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3. I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er der alene forsikringsdækning, såfremt der på overtagelsestidspunktet er konstateret nærliggende risiko for skade. Idet der efter 7 år ikke er konstateret aktuelle skader – hverken i den vandbelastede del (brusenichen) eller øvrige steder – underbygger dette, at de skrukke klinker ikke medfører nærliggende risiko for skade."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf enkelte gengives nedenfor.

Af en murermesters brev af 17/5 2017 til klageren fremgår bl.a.:

> "Ved gennemgang er der konstateret skrukke og løse klinker på stueplan og 1. sal, samt revner i vægge på 1. sal og revner/sætningen mellem vægge og gulve i stueplan. Gulvene er belagt med sorte 60x60 cm klinker.
>
> **Stueplan:**
> Her er klinker i entre/hall, bryggers og bad (sokkelklinker i bad), i alt ca. 32 m2. Samlet omfang af løse og skrukke klinker i stueplan vurderes til at omfatte min. 50 % af de udlagte arealer. I bruseområde og under trappen er klinker helt løse og kan 'trykkes/bevæges'.
>
> Der ses sætningsrevne langs vægge som indikerer at terrændæk har sat sig efter gummifugning. Dette kan være medvirkende årsag til de løse klinker.
>
> **1.sal:** …
>
> Her er klinker i badeværelse, i alt ca. 8 m2 plus sokkelklinker. Omfang af løse og skrukke klinker vurderes til at omfatte min 80 % af det udlagte areal. I bruseområde samt foran toilet er klinker helt løse og kan 'trykkes/bevæges'. Enkelte vægfliser er også skrukke.
>
> Der ses gennemgående vandrette revner flere steder i murværket omkring badeværelse/soveværelse som indikeres at murværket og etagedæk har sat sig efter opførelsen. Dette kan være medvirkende årsag til de løse klinker.
> …
> Tilbuddet omfatter:
>
> Nedtagning af skabe til depot i huset, toiletter demonteres. Trappe løftes og understøttes så den kan bruges i arbejdsperioden. Opbrydning af samtlige klinker inkl. sokkelklinker. Afslibning af klæber på væg og gulv. Primning samt udlægning af nye klinker inkl. sokkelklinker, fugning og gummifugning. Pudsreparationer på vægge og efterfølgende maling af disse. På 1. sal udfræses vandrette revner i fuld dybde, rengøres og opfuges igen inden vandskuring og maling. Under arbejdet afdækkes der grundigt for at undgå støv i resten af huset og størst muligt omfang. Genmontering af skabe og toiletter. Efter arbejdets afslutning rengøres hele huset grundigt af rengøringsfirma
>
> Der tages forbehold for at underlag under klinker er helt intakt og at vådrumssikring ligeledes er fuldt intakt og funktionsdygtig. Der kan ikke garanteres for om revner i murværk evt. kan opstå igen.

Tilbudssum ekskl. moms	kr.	89.464,-
Moms udgør	kr.	22.366,-
Sum inkl. moms	kr.	111.830,- "

Nævnet har modtaget fotos af klinkerne i bryggers og vådrum og af revner i væggene, herunder fotorapport af 15.6 2017 udarbejdet af taksator med tegning af huset.

Det fremgår af tegningen, at entre, bryggers og det ene badeværelse findes på stueetagen i midten af huset, det andet badeværelse på 1. sal i husets ene ende. De to revner i væggene findes på 1. sal i samme ende af huset som badeværelset, den ene i væg mellem stue og soveværelse, den anden i væg mellem soveværelse og badeværelset.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> **"*Skade***
> **18.3**
> Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved »skade« forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> …
> **19. Hvad dækker forsikringen ikke**
> Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:
> **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."

<u>Nævnet udtaler:</u>

Klageren overtog huset, som er opført i 2011, den 1/9 2016 og anmeldte den 18/4 2017 til selskabet, at der var løse klinker i gulvene i entre, bryggers og de to badeværelser. Efter anmeldelsen konstateredes det yderligere, at der to steder var revner i væggene på 1. sal.

10. 91683

Det fremgår af sagen, at entre, bryggers og det ene badeværelse findes på stueetagen i midten af huset, det andet badeværelse på 1. sal i husets ene ende. Revnerne i væggene findes i samme ende af huset som badeværelset på 1. sal, den ene i væg mellem stue og soveværelse, den anden i væg mellem soveværelse og badeværelset. De omtalte rum har – som de eneste rum i huset – gulvbelægning med klinker med størrelse på 60 x 60 cm.

Det fremgår af tilstandsrapport af 2/4 2016 udarbejdet før klagerens overtagelse af huset, at der var "fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning" i badeværelser og bryggers, og at den bygningssagkyndige havde vurderet, at der ikke var nærliggende risiko for følgeskader, da "fuger/fliser var intakte, og den bagvedliggende konstruktion forudsattes at være med vådrumsmembran". Endvidere er der vedrørende klinkerne i entreen anført i tilstandsrapporten: "enkelte klinker med mangelfuld vedhæftning". Det bemærkes i den forbindelse, at den bygningssagkyndige mente, at forholdet var "uden betydning for gulvets funktion". Den bygningssagkyndige havde beskrevet nævnte forhold med karakteren K1, der benyttes til at angive mindre alvorlige skader i tilstandsrapporter.

Af tilstandsrapport udfærdiget den 8/5 2018 i forbindelse med, at klageren satte ejendommen til salg, fremgår det blandt andet med karakteren K3, at "Der er stedvis klinker med mangelfuld vedhæftning i direkte vandbelastet område i badeværelser". Det anføres endvidere med karakteren K2, at der i entreen er stedvist dårligt vedhæftede klinker på gulvet, og tillige med karakteren K2, at der er defekte fuger i bryggers. Klageren har oplyst, at ejendommen er solgt med overtagelse den 1/7 2018.

Selskabet har anerkendt revnerne i væggene på 1. sal som en skade dækket af ejerskifteforsikringen. Det anmeldte forhold vedrørende skrukke klinker, har selskabet afvist er omfattet af forsikringsdækningen blandt andet med henvisning til, at klageren "igennem tilstandsrapporten [har] fået oplyst, at der på begge badeværelser, entre og bryggers konstateres skrukke fliser i et vist omfang". Selskabet har også anført, "at årsagen til skrukke fliser skyldes manglende klæbning under klinker …, og det er et velkendt problem … at det er vanskeligt at foretage en fuld

fliseklæbning under så store klinker, hvilket medfører såkaldte skrukke fliser". Over for nævnet har selskabet anført, at et tidligere fremsat forligstilbud til fuld og endelig afgørelse på 50.000 kr. for såvel revnedannelserne i væggene som forholdene vedrørende skrukke klinker, står ved magt, og at selskabet med det fremsatte forligstilbud har imødekommet klageren med en erstatning, der ligger ud over selskabets dækningsforpligtelse.

Klageren har blandt andet anført, at han ikke ønsker at indgå forlig om et beløb mindre end 80.000 kr. Han har til støtte for, at forholdet vedrørende fliserne udgør dækningsberettigende skader bemærket, at der er "beskrevet enkelt skruk klinke i tilstandsrapporten, men omfang og art er væsentlig anderledes. Klinker er ikke 'blot' skrukke, men flere ligger helt løse, og der kan ses revner i fuger flere steder herunder i brusenicher". Klageren har også anført, at følgeskader ikke ses endnu, "men det er tydeligt at de løse klinker/fuger er påvirket og at vand i bruseniche trænger ned under klinker, så det er formentlig kun et spørgsmål om tid inden klæber og vådrumsmembran tager skade". Klageren har tillige anført, at det ikke kan udelukkes, at der er forbindelse mellem revnedannelser i vægge pga. sætninger og skrukke gulve, og at det er forkert, at klinkerne kun vanskeligt kan fuldklæbes.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at han ud over de tilbudte 50.000 kr. har krav på yderligere dækning for de anmeldte skader.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår at tilstandsrapporten udarbejdet forud for klagerens overtagelse af huset, at der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning i vådrummene og entreen. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at det er nævnets opfattelse, at klageren ikke har godtgjort, at forholdene vedrørende fliserne på overtagelsestidspunktet i 2016 var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har også lagt vægt på, at de to revner i væggene på 1. sal befinder sig i den ene ende af huset, og at de skrukke klinker i stueetagen befinder sig i midten af huset, hvilket taler imod, at klinkerne skulle have løsnet sig som følge af sætninger.

12. 91683

At tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 8/5 2018 i forbindelse med klagerens salg af huset, til dels indeholder anden beskrivelse af de skrukke klinker end tilstandsrapporten af 2/4 2016 kan ikke føre til andet resultat, da det er husets stand på overtagelsestidspunktet, som er afgørende for, om tilstandsrapporten er misvisende, og da det må forventes, at en skade, som ikke er blevet udbedret, udvikler sig i løbet af to år.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings