**Ankenævnet *for* Forsikring**

Den 9. januar 2019 blev i sag nr. 92714:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs).

Klagerne overtog ejendommen den 1/3 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 1/12 2015.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**

…

| **Bygnr.** | **Bygn.** | **Anvendelse** | **Opført år** | **Etager ud over kælder og tagetage** | **Bebygget areal m2** | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | **Total** | **Kælder** |
| *1* | **A** | *Beboelse* | *1973* | *1* | *162* | *102* |

…

| **Bemærkninger** | **Ja** | **Nej** | **Bygning** |
|---|---|---|---|
| … | | | |
| 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?<br>*Litra A:*<br>*Gulve under væg-til-væg tæpper i fordelingsgang, kælderværelser, stue, entre og værelser er ikke besigtiget* | X | | A |

…
**Registrering af bygningens tilstand**
…
**A Beboelse**
**6. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)**

| | | |
|---|---|---|
| 6.1 Gulvkonstruktion/-belægning | K1 | Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i fyrrum.<br>Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Da det er uden for det direkte vandbelastede område, og fuger er intakte, vurderes det uden betydning for gulvets funktion. |
| | K3 | Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelse i kælder.<br>Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader. |

…
**B. Sekundære bygningsdele**
**7. Gulvkonstruktion og gulve**
7. Ingen bemærkninger
...
**Sælgers oplysninger om ejendommen**

| | | Ja | Nej | Ved ikke |
|---|---|---|---|---|
| … | | | | |
| **6.** | **Gulve** | | | |
| 6.1 | Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | X | ☐ |
| 6.2 | Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?<br>Hvis ja, hvor?" | ☐ | X | ☐ |

I klageskema af 29/7 2018 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerne bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Ovennævnte ejendom købte vi ved købsaftale af 03.12.2015, der vedhæftes som **bilag 1**. Til købsaftalen hørte vedhæftede tilstandsrapport nr. … af 01.12.2015 fra … (**bilag 2**). På grundlag af forannævnte købte vi vedhæftede ejerskifteforsikringspolice nr. … af 01.03.2016 fra Husejernes Forsikring (**bilag 3**).

Efter at have beboet ejendommen i nogen tid opdagede vi, at flere gulve var skæve m.m. I køkkenet opdagede vi det i forbindelse med noget listearbejde og i stuen opdagede vi det ved den mærkelige følelse, der var ved at gå hen over dele af gulvet og i badeværelserne m.m. var faldet væk fra afløbet.

I anledning af opdagelserne kontaktede vi Topdanmark Administration og sendte vedhæftede mail af 31.03.2017 (**bilag 4**) til administration@topdanmark.dk.

Efterfølgende har vi modtaget vedhæftede 'skadekonsulentrapport' af 18.03.2018 (**bilag 5**) fra … for Topdanmark.

Vi er ikke enige i rapportens konklusion om, at der er tale om ubetydelige og kun lokalt forekommende skævheder i bygningen, som ikke skulle nedsætte værdien af ejendommen eller bygningen nævneværdigt. Der er rettelig tale om en skade i relation til det relevante skadebegreb, som gælder for både tilstandsrapporten og for ejerskifteforsikringen. Skævheder i gulvkonstruktioner er i praksis anset for væsentlige i alle henseender, ligesom det ikke er nødvendigt at være særligt 'sensitiv' for at blive generet af ujævnhederne, der i et vist omfang kan fornemmes som at gå på et gyngende gulv. Det er også tidligere fastslået i praksis, at manglende oplysninger i tilstandsrapporter om tilsvarende ujævnheder, skulle anses som fejl i rapporterne. Det skal betragtes som en skade, at gulvene ikke opfylder almindeligt gældende krav til ordentligt byggeri, og at udbedring af gulvene i vores hus vil medføre voldsomt indgribende foranstaltninger i det meste af stueetagen på ca. 160 kvm. Supplerende bemærkes, at når et fundament/gulv ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, medfører det i sig selv et økonomisk tab i kraft af en nedsættelse af handelsværdien og i omsætteligheden, blandt andet da de færreste mennesker kan affinde sig med at gå på skæve gulve.

De beskrevne forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, skønt det fremgår af 'Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige', at den bygningssagkyndige skal medbringe vaterpas i kort udgave til 'tjek af fald på gulve og tilsvarende målinger'. Skaden burde som minimum være anført med en UN jævnfør samme vejledning 'Karakteren UN anføres, hvis der er skader eller indikationer på skader eller svækkelser, og det ikke visuelt er muligt at afdække årsagen. Det kunne være gulve, der har skævheder, buler, lunker, ud over det forventelige eller lokale deformationer og 'bløde' områder. Det kan også være belægninger, der udviser skader af en type, der visuelt ikke kan afdækkes'. For fuldstændighedens skyld bemærkes, at de beskrevne forhold ikke kan anses for at have været skjult for den bygningssagkyndige, jfr. det anførte om, hvorledes vore opdagelser er sket og at der burde være anvendt vaterpas, hvilket ikke skete.

Heller ikke skadeskonsulentfirmaet var klædt på til opgaven, idet vi selv måtte stille det nødvendige værktøj til rådighed for opmåling med videre.

I den oprindelige anmeldelse er der nævnt skæve gulve, hvilket også naturligt omfatter badeværelserne, hvorfor konsulentfirmaet fejlagtigt anser reklamationen derom for forældet!

Det er ikke normalt, at gulvene er skæve i huse opført i 1960 og 1970 erne. Vi har haft 7 huse heraf 3 med kælder opført i perioden 1968-1977 her var der ingen skæve gulve. Vi henviser desuden til en foretaget skønserklæring i anden sag, der helt klart anser skæve gulve som en mangel/skade, jfr. Vedhæftede (**bilag 6**).

Sammenfattende er det vores opfattelse, at der bør foretages en fuldstændig, håndværksmæssig gennemgang af og afklaring samt udbedring af skaden under ejerskifteforsikringen. Herved bemærkes, at der end ikke på nuværende tidspunkt er udført en gennemgribende undersøgelse af skadeskonsulentfirmaet, endsige et uvildigt syn og skøn.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
Erstatning og udbedring af forholdet m.m."

Garantifondens advokat har i brev af 24/9 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Skæve gulve

Den blotte omstændighed, at gulvene er skæve, indebærer ikke, at skadesbegrebet i ejerskifteforsikringen er opfyldt.

Klagers bemærkninger om, at det tidligere er fastslået i praksis, at manglende oplysninger i tilstandsrapporter om tilsvarende ujævnheder, skulle anses som fejl i rapporterne, og at det skal betragtes som en skade, har intet at gøre med ejerskifteforsikringens dækningsomfang, og det bestrides, at skæve gulve i nævnspraksis anses som dækningsberettigede skader.

Nærværende sag omhandler netop ikke den beskikkede bygningssagkyndiges eventuelle fejl i forbindelse med huseftersynet eller udarbejdelse af tilstandsrapporten, men derimod spørgsmålet om, hvorvidt skadesbegrebet i ejerskifteforsikringen er opfyldt.

Det er hertil en forudsætning, at forholdet har en sådan karakter, at det nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold tilsvarende ejendomme.

Det fastholdes i overensstemmelse med skadeskonsulentens rapport, at dette ikke er tilfældet i nærværende sag.

Uanset de afvigelser, der er i gulvenes plan, udgør det ikke et dækningsberettiget forhold, medmindre der foreligger konkrete skader på gulvene, hvilket ikke er tilfældet, jf. skadeskonsulentens rapport.

Gulvenes skævheder er i øvrigt ikke af et sådan omfang, at de konkret hindrer en anvendelse af gulvene efter deres formål, herunder gør ejendommen vanskelig at møblere.

Det påpeges i den forbindelse, at der er gået mere end 2 år fra klager erhvervede ejendommen, før klager opdagede skævhederne.

Med henvisning til ankenævnspraksis, herunder sag 89783, er der derfor ikke tale om et dækningsberettiget forhold.

2. Forkert fald under vaskearrangementet i badeværelset

Under vaskearrangementet i badeværelset har klager efter sin oprindelige skadesanmeldelse bemærket, at gulvet ikke falder imod brusenichen.

Allerede fordi dette forhold er anmeldt efter den 31. marts 2017 er anmeldelsesfristen udløbet, jf. lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber § 6a.

Det fremgår tillige af skadeskonsulentens rapport, at der ikke er noget krav herom, ligesom der ikke er tale om et ulovligt forhold.

Hertil skal det tillige påpeges, at forholdet i øvrigt ej heller opfylder skadesbegrebet i ejerskifteforsikringen, jf. bemærkningerne ovenfor."

Klagerne har i brev af 21/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"1. Skæve gulve

Vi er ikke enige i påstanden om, at der ikke er tale om en skade der ikke er dækningsberettiget jævnfør vores tidligere begrundelser med videre.

Vi er netop af den opfattelse, at skader der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten med videre netop er dækket af ejerskifteforsikringen idet den netop er tegnet med det formål at dække den slags skader med videre.

Vi mener det nedsætter ejendommens værdi idet det altid vil være værdiforringende for en ejendom at gulvene er skæve her vil det være på sin plads at få udført syn og skøn af de på området uddannede faglige personer. Der foreligger efter vores opfattelse konkrete skader på gulvene.

Det påpeges af advokaten at der er gået mere end to år efter overtagelsen at klageren opdagede skævhederne. Til dette skal bemærkes, at ejendommen er overtaget 01.03.2016 men vi er først indflyttet i ejendommen den 10.12.2016. Skaden blev opdaget ved udførelse af noget andet arbejde i slutningen af marts 2017. Dette er ca. 3 mdr. efter indflytningsdatoen.

Der er ved anmeldelsen anmeldt skæve gulve i ejendommen hvorfor vi mener, at de skader der er anmeldt er anmeldt rettidigt. Hvad der menes med, at der ingen skader foreligger der er anmeldt rettidigt står vi uforstående overfor."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag gengives nedenfor.

Af klagernes anmeldelse af 31/3 2017 fremgår bl.a.:

"Hvornår har du opdaget skaden?:
28/03/2017
…
Hvilken skade er der sket, og hvordan opdagede du skaden?
Gulvene er skæve, blev opdaget ved at der ved udførelse af en anden opgave lå et vaterpas på gulvet."

Af skadekonsulentrapport af 18/3 2018 fremgår bl.a.:

"Dato for besøg:
Den 14. marts 2018 kl. 11.00

6. 92714

**Beskrivelse og vurdering af forhold:**
Som det fremgår af skade anmeldelsen blev skaden opdaget i forbindelse med udbedring af en liste ved køleskabet. Der henlå i den forbindelse et vaterpas ved siden af hvor forsikringstager kunne se at gulvet ikke var i vater.
…
Forsikringstager meddeler under besigtigelsen at der ikke er konstateret revnedannelse i vægge, ved lister, ved fugninger, i yder eller indemur symptomatisk med at huset er i bevægelse. Der er derfor tale om marginale skævheder højst sandsynligt stammende fra ujævnt klaplag under gulvbelægninger idet ujævnheder og skævheder ses lokalt forekommende i bygningen. Der er i køkken imod gang tale om en lokal skævhed på ca. 3 cm fordelt på ca. 3,5 m.

Disse lokale skævheder vurderes ikke at nedsætte værdi eller brugbarhed af ejendommen nævneværdigt hvorfor forholdet ikke vurderes at imødegå skadedefinitionen beskrevet under punkt 3 i bet.

Forholdet kan derfor ikke anerkendes som dækningsberettiget.
…
Sagens kompleksitet skal ses i lyset af, at I siden første besigtigelse har fundet flere fejl som I mener den bygningssagkyndige skulle have set i hans rapport.
…
Efter at have belyst sagen ved spisebordet gik vi en runde i huset, hvor vi igen så på gulvene, herunder i badeværelset hvor I havde bemærket at gulvet udenfor brusenichen ikke faldt imod gulvafløbet under vaskearrangement. I den forbindelse talte vi om at idet der ikke var op kant ved brusenichen var der som sådan ikke noget krav om at der overhovedet skulle være et afløb under vaskearrangementet.

(Forholdet omkring badeværelsesgulvet vil ligeledes af Fonden blive opfattet som et nyt forhold og kan ikke behandles yderligere)

Jeg tog en række billeder af gulvene igen, men ved eftersyn af dette fandt jeg samme konklusion som sidste gang nemlig at de skævheder og ujævnheder i gulvkonstruktionens klaplag ikke nedsætter værdi eller brugbarhed af ejendommen nævneværdig, hvorfor den tidligere afvisning af forholdet fastholdes.
…
**Vurdering af tilstandsrapport:**
Der er intet relevant da skaden vedr. stueplan."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:
"**3. Hvad dækkes**
3.1 Forsikringen dækker
- Udbedring af skade på bygningerne.
- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske for-

hold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.
…
3.3 Dækningen er betinget af at

- Forholdet er til stede ved henholdsvis Tilstandsrapportens og El-installationsrapportens udarbejdelse, eller
- Forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen
- At forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden"

**Nævnet udtaler:**

Klagerne overtog ejendommen, der er opført i 1973, den 1/3 2016. De anmeldte den 31/3 2017, at gulvene var skæve. Under Garantifondens eksterne konsulents besigtigelse den 14/3 2018 oplyste klagerne også, at badeværelsesgulvet uden for brusenichen ikke havde fald imod gulvafløbet under vaskearrangement. Klagerne ønsker erstatning og udbedring af de anmeldte forhold

Garantifondens har afvist at yde forsikringsdækning og har blandt andet anført, at "Uanset de afvigelser, der er i gulvenes plan, udgør det ikke et dækningsberettiget forhold, medmindre der foreligger konkrete skader på gulvene, hvilket ikke er tilfældet". Garantifonden har også anført, at anmeldelsesfristen var udløbet, da klagerne anmeldte, at gulvet ikke falder imod brusenichen.

Klagerne har blandt andet anført, at det "skal betragtes som en skade, at gulvene ikke opfylder almindeligt gældende krav til ordentligt byggeri, og at udbedring af gulvene i vores hus vil medføre voldsomt indgribende foranstaltninger i det meste af stueetagen på ca. 160 kvm" og "skader der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten … netop er dækket af ejerskifteforsikringen". Klagerne har også anført, at "I den oprindelige anmeldelse er der nævnt skæve gulve, hvilket også naturligt omfatter badeværelserne".

8. 92714

Af skadekonsulentrapport af 18/3 2018 bestilt af Garantifonden fremgår blandt andet: "Forsikringstager meddeler under besigtigelsen at der ikke er konstateret revnedannelse i vægge, ved lister, ved fugninger, i yder eller indemur symptomatisk med at huset er i bevægelse. Der er derfor tale om marginale skævheder højst sandsynligt stammende fra ujævnt klaplag under gulvbelægninger idet ujævnheder og skævheder ses lokalt forekommende i bygningen. Der er i køkken imod gang tale om en lokal skævhed på ca. 3 cm fordelt på ca. 3,5 m … Efter at have belyst sagen … gik vi en runde i huset, hvor vi igen så på gulvene, herunder i badeværelset hvor I havde bemærket at gulvet udenfor brusenichen ikke faldt imod gulvafløbet under vaskearrangement. I den forbindelse talte vi om at idet der ikke var op kant ved brusenichen var der som sådan ikke noget krav om at der overhovedet skulle være et afløb under vaskearrangementet".

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 3 dækker forsikringen udbedring af skade på bygningerne og fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. I policens forstand skal begrebet "skade" forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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. I policens forstand skal begrebet "nærliggende risiko" forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det er den, der rejser et krav, som skal bevise kravets rigtighed. Klagerne skal derfor bevise, at der er dækningsberettigende skader i deres hus.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at de skæve gulve udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade, jf. herved forsikringsbetingelsernes pkt. 3. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at Garantifonden har afvist at yde forsikringsdækning til en udbedring af forholdet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de oplyste skævheder i skadekonsulentrapporten efter nævnets opfattelse ikke udgør forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er oplysninger i sagen om, at skævhederne vanskeliggør anvendelsen af husets rum efter deres formål i nævneværdigt omfang, og at klagerne først konstaterede skævhederne den 28/3 2017 mere end et år efter at have overtaget huset.

Det, som klagerne i øvrigt har oplyst, herunder om mangelfuld udfyldelse af tilstandsrapporten, kan ikke føre til andet resultat.

Det fremgår af Lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber § 6 a, stk. 1, 1. pkt., at krav, der ønskes dækket af Garantifonden vedrørende en ejerskifteforsikring, skal anmeldes til Garantifonden senest den 31/3 2017.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke fremgår klart om klagernes anmeldelse af 28/3 2017 om skæve gulve kan anses for at omfatte forholdet vedrørende det manglende fald i badeværelsesgulvet. Nævnet bemærker herved, at der i sagen ikke er oplysninger om, at der er foretaget besigtigelse tidligere end den 14/3 2018.

Forholdet udgør efter nævnets opfattelse imidlertid ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan allerede af denne grund derfor ikke kritisere, at Garantifonden har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der efter det oplyste er tale om, at gulvet uden for brusenichen i badeværelset ikke falder imod afløbet under vaskearrangementet, og at Garantifondens eksterne konsulent har anført, at der på opførelsestidspunktet ikke var krav om et sådant fald.

10. 92714

Kopi of kendelsen er sendt til Advodan, Nygade 9, 4700 Næstved, ved advokat Thomas Klæstrup Jørgensen, der under sagen har repræsenteret Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber ved administrationsselskabet Topdanmark Forsikring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klagerne får ikke medhold.

Peter Thønnings