Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. august 2019 blev i sag nr. 93006:

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 ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 1964 – den 2/10 2016. I klageskema af 21/10 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> I 2016 købte jeg denne ejendom, det viste sig hurtigt at der var problemer i gulvene i stuen og i gangen og det krævede meget skænderi med forsikringsselskabet. I stuen var der revner og hul i betongulvet under et gulvtæppe. I gangen var der revner under gulvtæppe og gulvet var skruk. Stuegulvet blev endelig lavet på ejerskifteforsikringen. Gulvet i gangen samt gulv i værelse samt fugt i mange vægge blev lavet på husforsikringen idet at varmerør/vandrør var utætte og det træk op i væggene. Men sikke et slagsmål som jeg havde med forsikringen for at få dette dækket. Nu har jeg samt en murermester og vvs-mester konstateret at gulvet i et værelse er skruk og man kan faktisk se at der er kommet noget flydende væske op af et hul ved et radiatorrør og man kan se hvor det har løbet på gulvtæppet. Jeg har jo desværre fundet ud af at ejendommen har været oversvømmet mindst 2 gange (1985 + 2012 og der boede sælger i ejendommen). Dette er desværre blevet fortiet af sælger, hvilket er en svigagtig handling og det er også blevet fortiet af ejendomsmægleren at han havde kendskab til at matriklen var oversvømmet i 2012 og det har ejendomsmæglernævnet kendt ansvarspådragende. Jeg har efterhånden snakket med en del mennesker som kendte sælger og som oplyser at sælger godt var klar over at disse oversvømmelser havde givet problemer i bl.a. gulvene. Ingen steder er der nævnt noget som helst om at hverken matriklen eller ejendommen har været oversvømmet og har skader derefter. Så de skader der er/som jeg efterhånden finder efter oversvømmelser/vandskader skal dækkes af ejerskifteforsikringen og så må forsikringsselskabet kræve regres hos sælger, hvilket jeg før har fortalt dem.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At forsikringsselskabet dækker den skade der er i gulvet i værelset samt alle de revner som der er kommet en del af i huset. Jeg har fået et tilbud fra den murermester som forsikringsselskabet selv

i sin tid kaldte på, for at lave gulvet i værelset (se vedhæftede). Jeg har dokument med [bekræftelse] på en af de samtaler som jeg har haft med nogle af beboerne i området, det er oplysninger med navn og adresse på de pågældende om det er oplysninger som jeg må videregive er jeg ikke klar over, så dette dokument må I evt. få senere. I dokumentet bekræfter nogle beboere at sælger på tidligere tidspunkt havde fortalt dem om de problemer som han fik i huset efter oversvømmelse. Da årsagen til skaden er den samme som både skaden i stuegulvet og i gulvene de andre steder, så kan jeg ikke se at jeg skal betale selvrisiko flere gange for den samme årsag. Jeg har allerede betalt 2 gange selvrisiko. Så vil jeg se frem til at forsikringsselskabet vil komme med svar på mine henvendelser af d.18-9-2018 samt d.11-10-2018. (e-mails)."

Selskabet har den 21/12 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Sagens fakta**
Der er tale om en ejendom, som er opført i 1964. Tilstandsrapporten (lb.nr. …) er udarbejdet den 30. maj 2016, og forsikringstager overtager ejendommen den 2. oktober 2016, på hvilket tidspunkt også Ejerskifteforsikringen træder i kraft.

Den 8. august 2018 anmelder forsikringstager revner i indvendige vægge samt gulv, som er skruk i det ene værelse. Det anføres, at det formentlig skyldes en tidligere oversvømmelse, som har undermineret gulvene, og at der er kommet vand fra oversvømmelsen op af gulvet ved det ene radiatorrør. Endelig anføres, at naboer har oplyst, at der tidligere har været oversvømmelse, og at den tidligere ejer fik problemer med gulvene herefter.

Den 4. september 2018 foretager vores taksator besigtigelse af de anmeldte forhold. Samme dag fremsender forsikringstager 4 billeder af de anmeldte forhold.

Den 12. september 2018 afviser taksator forsikringsdækning for de anmeldte forhold med henvisning til, at der ikke kunne konstateres nogle skader på gulvet, og heller ikke skader, som skyldes tidligere oversvømmelse. I relation til revner i vægge afvises forsikringsdækning med henvisning til, at der alene er tale om ganske fine svindrevner, som ikke opfylder skadesbegrebet.

Herefter fremsender forsikringstager tilbud af 11. oktober 2018 på reparation af gulvet i det pågældende værelser samt udbedring af revner i alt 22.000 kr. inkl. moms. Det anføres i tilbuddet at gulvet i værelset er 'skruk'.

Herefter indbringer forsikringstager sagen for Ankenævnet for Forsikring. Der klages over, at vi har afvist forsikringsdækning for revner i vægge og gulv i værelse, idet det anføres, at der er tale om tidligere oversvømmelser i sælgers tid.
…
Vores vurdering
For god ordens skyld skal det indledningsvist bemærkes, at forsikringstager har indbragt sagen direkte for Ankenævnet for Forsikring, og at sagen således ikke har været revurderet eller klagebehandlet i Gjensidige Forsikring.

Vi vil nedenfor fremkomme med vores vurdering af sagen:

I henhold til ovenstående forsikringsbetingelser for Ejerskifteforsikringen pkt. 18.3 dækker Ejerskifteforsikringen 'aktuelle' skader på bygningen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbar-

hed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder, eller såfremt der er 'nærliggende risiko' for skader.

Både den 'aktuelle' skade og den 'nærliggende risiko' for skade skal være til stede på forsikringstagers overtagelsestidspunkt jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15.

Skruk gulv i værelse

I relation til gulvet i værelset oplyser forsikringstager, at gulvet er skruk i det pågældende værelse, at det skyldes tidligere oversvømmelser, som har undermineret gulvene, og endvidere at der er kommet vand fra oversvømmelsen op af gulvet ved det ene radiatorrør. Af tilbud fra forsikringstagers håndværker anføres at gulvet er 'skruk' (ordet skruk er dog med anførelsestegn).

Forsikringstager oplyser endvidere ved taksators besigtigelse, at der har været 10 cm vand i huset pga. oversvømmelse, og at dette har skadet betongulvet eller underlaget for betongulvet i værelset. Ved besigtigelsen kunne taksator konstatere, at gulvet er med heldækkende gulvtæppe. Forsikringstager oplyser, at gulvtæppet også var på gulvet, da forsikringstager overtog ejendommen i 2016.

Taksator kunne ved besigtigelsen ikke konstatere skade på gulvtæppet. Gulvtæppet blev løftet op i hjørnet ved radiatorrøret, og på skumundersiden af gulvtæppet var der ingen tegn på tidligere usædvanlig opfugtning (det bemærkes at der er tale om et hus fra 1964, og at det i tilstandsrapporten pkt. 8.1 er anført, at der som følge af husets alder kan være opstigende grundfugt).

Under tæppet var lagt linoleum, som formentlig var fra husets opførelsestidspunkt i 1964 og viste heller ingen tegn som følge af tidligere opfugtning/oversvømmelse og klæbede fortsat fint.

Taksator kunne heller ikke konstatere skade på selve gulvet under linoleum, og han kunne heller ikke konstatere, at gulvet var skruk. Det formodes, at der er tale om et betonklaplag med slidlag. Taksator har alene konstateret, at der var tale om et helt sædvanligt gulv svarende til et gulv fra 1964. Taksator oplyser videre, at gulvet var helt normalt at gå på og fungerer helt fint som et gulv/undergulv. Forsikringstager bankede kraftigt med en gummihammer på gulvet og oplyste, at betongulvet var hultlydende. Dette kunne vores taksator ikke bekræfte, men fandt lyden sædvanlig.

Herudover var der heller ingen fugtskader at registrere på malede fodlister, lakeret liste, som var fastgjort på fodlisten for afslutning af gulvtæppet, eller fugtskader på fineren på den oprindelige værelsesdør eller øvrige finerdøre, ligesom der heller ikke var fugtskader på tapet på væggene i værelset.

Vores taksator har således ved sin besigtigelse ikke kunnet konstatere de af forsikringstager anmeldte forhold.

Det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettigende forhold, dvs. opfyldelse af skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, som har været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Vi har ved vores besigtigelse ikke kunne konstatere nogle usædvanlige forhold ved gulvet – eller endsige forhold, som indikerede, at der har været en tidligere oversvømmelse, som havde medført skade på gulvet.

Som anført ovenfor var der ingen tegn på fugt på hverken gulvtæppe, underliggende linoleum, gulv, gulvlister, fodlister, tapet eller finerdøre. Det bemærkes, at særligt gulvtæppets skumgummiunderside, finerdøre og tapet ville have båret tydelige præg af en tidligere oversvømmelse, og dette er ikke konstateret.

Heller ikke omkring radiatorrøret, hvor forsikringstager oplyser, at der er trængt vand ind, var der tegn på skader som følge af opfugtning eller tidligere oversvømmelse. Endelig var der ikke konstateret usædvanlige forhold ved gulvet, som har haft nogen betydning for gulvets funktion som gulv eller undergulv.

Vi har således ved vores besigtigelse ikke konstateret usædvanlige forhold for en gulvkonstruktion, som er opført i 1964. At eventuelle naboer mener, at der har været en oversvømmelse, ændrer ikke herved.

Ligeledes har vi heller ikke kunne konstatere, at betongulvet ikke var egnet som gulv/undergulv for gulvtæppe, idet gulvet ved betrædning var helt normalt at gå på og fungerede fint som gulv/undergulv for gulvtæppe/linoleum.

Det bemærkes for god ordens skyld, at vi har anerkendt forsikringsdækning for udbedring af gulv i stuen, idet der var konstateret store revner, forskydninger, og eftergivenhed i betongulvet under gulvtæppet. Det er der ikke konstateret i dette værelse (og i øvrigt heller ikke i baggangen, som vi også tidligere har afvist forsikringsdækning for). Tværtimod fungerer gulvet i værelset fint som et gulv/undergulv for gulvtæppe/linoleum jf. ovenstående. For god ordens skyld bemærkes, at der heller ikke i stuen i forbindelse med den tidligere anerkendte skade blev konstateret fugtskader som følge af oversvømmelser.

På baggrund heraf må vi vedrørende gulvet i det pågældende værelse fastholde, at forsikringstager ikke har dokumenteret, at der – hverken på overtagelsestidspunktet eller nu – er konstateret aktuelle skader, dvs. forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang – heller ikke når der sammenlignes med tilsvarende ejendomme af samme alder – ligesom der heller ikke dokumenteret forhold som medfører nærliggende risiko for skader på bygningen.

Således er skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke opfyldt, må vi afvise forsikringsdækning for det anmeldte forhold vedrørende 'skruk' gulv i værelse.

<u>Revner i vægge</u>
Forsikringstager har anmeldt, at der er revner i indvendige vægge, og han mener, at dette er følger af tidligere opfugtning på grund af tidligere oversvømmelser.

Vores taksator har foretaget besigtigelse og konstateret følgende:
Ved skillevæggen mod bryggerset i værelset er væggen med malet tapet, som vurderes at være udført for flere år siden. Den nederste del af væggen er ét lokalt sted udført med nyt tapet og maling.

Forsikringstager oplyser, at der tidligere har stået en briks op ad væggen på området. Det er uklart hvad årsagen er til denne lokale reparation af tapetet, men det kan skyldes, at tapetet har været slidt og skadet som følge af, at briksen har været placeret op ad væggen. Taksator kunne ikke konstatere usædvanlige forhold eller skader på væggene – alene denne lokale reparation.

Det bemærkes for god ordens skyld, at der i tilstandsrapporten under pkt. 8 'Indervægge/skillevægge' er anført, at der måles fugt i bunden af de indvendige vægge, hvilket har medført porøst og afskallet puds, samt tapet som slår fra på grund af opstigende grundfugt, da skillevæggene ikke er sikret mod grundfugt. Forholdet er anført med karakteren K2, hvilket også kunne være en forklaring på, at der var foretaget en lokal reparation af væggen dette pågældende sted. Det bemærkes, at en lokal reparation af et tapet ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.

Vedrørende beboelsens øvrige vægge var der på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse glasvæv. Dette har forsikringstager efter overtagelsen fjernet, og derefter pudset og malet væggene.

Endvidere har forsikringstager efter overtagelsen fjernet en skillevæg i kontoret, udført nyt badeværelse, der er udført ny gulvkonstruktion i stuen, ny gulvbelægning mv. i stue, i gang, soveværelse og kontor.

Forsikringstager har overfor taksator fremvist nogle revner på de indvendige vægge, som således på overtagelsestidspunktet har været med glasvæv, og nu er pudset og malet af forsikringstager. Revnerne er af varierende størrelse og længder, men der er alene tale om fine revner, hvilket fremgår af de optagne fotos. I gangen ved indgangsdøren, hvor der stadig er glasvæv på en væg, er der ikke synlige revner. Der ses heller ikke revner i værelsets vægge, som har en overfladebehandling med tapet.

Det bemærkes, at fine revner i murværket bliver nemmere og hurtigere synlige på en pudset og malet overflade fremfor en overfladebehandling med glasvæv. Det kan ikke afvises, at de pågældende revner, har været til stede under glasvæven i flere år, men blot ikke har været synlige på grund af tapet og glasvæv, og nu er blevet afdækket yderligere i forbindelse med, at forsikringstager har fjernet glasvæg og pudset og malet.

Der er ikke fastlagt nogen årsag til disse fine revner, men det er taksatorens vurdering, at årsagen skyldes små bevægelser i huset fx termiske påvirkninger, vindbelastning på huset og varierende grundvandsstand mv., dvs. almindelige svindrevner, som nu engang forekommer i huse og er helt sædvanlige. Dette underbygges også, at forsikringstager oplyser, at revnernes tydelighed varierer med temperaturændringer, dvs. bevægelser som sker på grund af temperaturforskelle, hvilket ikke er usædvanligt.

Taksator har i sin rapport taget forbehold for eventuelle revner, som kan skyldes forsikringstagers mange renoveringer efter overtagelsen af huset. Det skal dog bemærkes, at vi ved vores besigtigelse alene har konstateret mindre fine svindrevner, som sædvanligvis forekommer i huse – en følge af at huse gennem tiden naturligt bevæger sig. Der er tale om indervægge, som er fra husets opførelsestidspunkt i 1964, og de revner, som vi har konstateret ved vores besigtigelse, afviger ikke fra tilsvarende huse/indervægge, som er opført i 1964.

De revner, som er konstateret ved vinduer, er også helt sædvanlige forekommende revner, som findes ved overliggere og andre svage tværsnit i murværket, og er således også helt sædvanlige – også for et hus af den alder.

I relation til udvendige forhold bemærkes, at der i tilstandsrapporten er anført enkelte skader på facaden (revne i murværk under køkkenvindue), men herudover kunne der ikke konstateres usædvanlige forhold/skader på murværket i forhold til husets alder.

På baggrund af vores besigtigelse må vi fastholde, at de revner, som er konstateret på indervæggene, alene er fine mindre svindrevner. At der alene er tale om fine mindre revner underbygges også af de optagne fotos i sagen – både fotos fra taksator og forsikringstager. De pågældende revner har ikke nogen konstruktiv betydning for indervæggene, og det er i øvrigt helt sædvanligt, at der på vægge – særligt i ældre huse – forekommer mindre svindrevner som følge af temperatursvingninger, vindpåvirkning etc. som følge af, at et hus gennem tiden naturligt bevæger sig. De mindre revner på indervægge, som vi har konstateret ved vores besigtigelse, adskiller sig ikke fra tilsvarende huse/indervægge, som er opført i 1964.

Vi har ved vores besigtigelse ikke konstateret – og det er i øvrigt heller ikke dokumenteret af forsikringstager – at disse fine revner skulle være en følge af en tidligere oversvømmelse af huset. Som anført ovenfor vedrørende gulve er der ingen tegn eller indikationer på, at huset skulle have været oversvømmet.

På baggrund heraf fastholder vi, at det ikke er dokumenteret, at de konstaterede fine revner på indervægge udgør forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang – heller ikke i forhold til tilsvarende bygning af samme alder, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt.

Vi bemærker for god ordens skyld samtidig, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 skal være til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen, og at eventuelle revner, som måtte være forekomme som følge af forsikringstagers renoveringer ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen."

Klageren har den 13/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Først vil jeg dokumentere at Gjensidige ikke holder sig til sandheden, når de påstår at jeg er gået direkte til Ankenævnet for Forsikring og at Gjensidige ikke har haft mulighed for at revurdere sagen eller lave klagebehandling på sagen. Som det fremgår af medsendte bilag, så har jeg sendt en klage til Gjensidige på mail d.18-9-2018. Det fremgår også af medsendte bilag at Gjensidige har modtaget min mail idet de sender en svarmail d. 18-9-2018. Det fremgår også af medsendte bilag at jeg sendte en yderligere mail til Gjensidige d.11-10-2018. Denne mail var en rykker og incl. Et tilbud fra Muremester … Gjensidige har valgt ikke at reagere på min henvendelse af d.18-9-2018. Det er deres valg. Ligesom at det har været deres valg ikke at give mig svar på mine spørgsmål. De valgte også ikke at reagere på min rykker. Gjensidige henviser jo selv til at jeg fremsendte et tilbud af d.11-10-2018. Så de er bekendt med min rykker. Det er direkte forkert når Gjensidige påstår noget andet og jeg kan ikke se det som andet end direkte lyv og misinformation fra deres side.

På side 2 i Gjensidiges svarskrivelse, skriver de i første afsnit. Det anføres i tilbuddet at gulvet i værelset er 'skruk'. I tilbuddet er der ikke punktum efter 'skruk' der er et komma efterfulgt af, som de var i den øvrige del af huset. Men det vælger Gjensidige at undlade. Det betyder at Murermester … har konstateret at gulvet er skruk ligesom gulvene i resten af huset var og som både ejerskifteforsikringen og husforsikringen har dækket, dog efter en længere kamp.

På side 2 henvises der til forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikring nr. 15. Her passer skaderne i gulv og på væggene udmærket, for de var til stede inden at jeg overtog ejendommen og de er konstateret og anmeldt i forsikringstiden. Så nr. 15 er opfyldt.

Under Gjensidiges punkt 'Skade 18.3 fremgår det bl.a. at ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse … der nedsætter bygningens værdi …. Det fremgår også at 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.

Væggene i værelset har revnedannelser flere steder og er svækket og på gulvtæppet ses der spor efter lækage. Gulvet er skruk og svækket. Når der har været lækage af et eller andet/oversvømmelse af gulv, så er det jo nok kun et spørgsmål om tid førend at der er utætte rør til radiatoren i værelset, så skaden vil blive ved med at udvikle sig, hvis der ikke bliver gjort noget.

Det nedsætter bygningens værdi at gulvet er skruk og svækket og at der er revner og svækkelse i væggene samt at skaden stadigvæk kan udvikle sig. Så betingelserne for 'Skade' er bestemt også opfyldt.

I første afsnit i Gjensidiges 'Vores vurdering', er det hele jo løgn. Jeg henviser igen til mine bilag af mails, som Gjensidige åbenbart har valgt at udelade af deres dokumentation selv om at de er bekendt med disse mails.

På side 3 under Skruk gulv i værelse, andet afsnit, skulle jeg angiveligt have haft oplyst taksatoren under dennes besigtigelse at der har været 10 cm vand i huset pga. oversvømmelse. Dette er ikke korrekt jeg har ikke oplyst dette under taksatorens besøg, jeg kan ikke oplyse noget som jeg ikke ved på det pågældende tidspunkt. Det som jeg oplyser er at ifølge de oplysninger som jeg har fået så har huset været oversvømmet 2 gange.

Vedr. afsnit 4. Der henvises til tilstandsrapporten pkt.8.1. er anført, at der som følge af husets alder kan være tale om opstigende grundfugt. Det er angivet som en K2 med note: Det skønnes at være opstigende grundfugt fordi at skillevæggene ikke er sikret mod grundfugt.

Dette er således noget som bliver skønnet/antaget og stemmer desværre ikke overens med virkeligheden. Den burde nok have været angivet med UN, der har ikke været nogen som helst tegn på grundfugt nogen af alle de steder som gulvene har været pillet op, se bilag med svar fra Murermester …Hvis det var grundfugt som havde stået på siden 1964, så havde gulvtæppet og linoleumennok taget permanent skade, men nu er det jo ikke tilfældet at det er grundfugt.
Gulvet er skruk, hvilket bekræftes af Murermester … samt af medsendte bilag, videooptagelse fra 2018, hvor man kan se og høre mig gå med bare fødder og trykke på gulvet med den ene hæl og man kan sagtens høre forskel på områder af gulvet. Det er ikke en sædvanlig lyd og det er heller ikke sædvanligt at lyden ikke er ens over hele gulvet.

Der er skader på tapetet i værelset og det ses at der på et tidspunkt er lavet udbedringer, tapetet slår fra et par steder. Dette ses af medsendte videooptagelse fra 2019, samt der ses revner i væggene både ved dør samt ved vindue og de var der på overtagelsestidspunktet og jeg synes ikke at jeg kan finde dem nævnt i tilstandsrapporten.

Nu er det ikke kun naboer som oplyser at sælger har været ramt af oversvømmelser, det er der også håndværkere som fortæller idet de har været forbi ejendommen mens at der har været oversvømmelse. Endvidere så har Klagenævnet for Ejendomsformidling fundet at ejendomsmægleren har handlet ansvarspådragende ved ikke at oplyse hvad han vidste omkring oversvømmelse.

Vedr. side 4 afsnit 4. Her skriver Gjensidige at de har anerkendt forsikringsdækning for udbedring af gulv i stuen, det er jo ikke helt korrekt. De afviste at forsikringen skulle dække dette problem, først afviste de at jeg var kunde hos dem og da de erkendte at jeg var kunde hos dem, så sagde de at jeg bare kunne lægge et nyt gulvtæppe hen over revne og hul i gulvet og de spurgte mig hvad jeg havde forventet af et hus fra 1964. Men efter længere tids kamp dækkede de dette problem.

Baggangen ville ejerskifteforsikringen ikke dække, men det gjorde husforsikringen så, gulvet i baggangen var skruk og der var revner i gulvkonstruktionen. Og det er jo smart for så skal jeg jo betale 2 gange selvrisiko.

Det fremgår af tilstandsrapporten at der ikke er revner i gulve under gulvtæpper, men det var der jo så alligevel….

Gjensidige skriver i slutningen af afsnit 4. For god ordens skyld bemærkes, at der heller ikke i stuen i forbindelse med den tidligere anerkendte skade blev konstateret fugtskader som følge af oversvømmelser. Gjensidige har ingen dokumentation for deres påstand. Og jeg har påvist at Gjensidige har kommet med påstande som ikke er sande. Gad vide hvad der så har lavet alle revnerne samt hullet i gulvet, gulvet var jo undermineret, hvad har så gjort dette?? I stuen var der fugt i nogle af væggene og det kunne igen konstateres, at der ikke var tale om grundfugt men at det var i forbindelse med defekte rør.

Al fugt i væggene samt revner i gulvkonstruktionerne var i forbindelse med skjulte, tærede og utætte rør!! Hvorfor var så mange af de skjulte/indstøbte rør så dårlige? Det er pga. 2 oversvømmelser en i 1985 og en i 2012. Begge mens at sælger har boet på ejendommen. Hvordan bliver et gulv skruk, f.eks. når der er noget væske som flytter på noget isolering og underminerer et område.

I tilstandsrapporten side 15 af 21 under pkt.1.4 Generelle oplysninger står der, 'Har der været fortaget reparationer efter fugt-, råd-,svampe- eller insektskader', der bliver svaret nej til alt undtagen sydgavl. Men der ses jo en reparation i væggen i det lille værelse som vender mod øst, som også er det værelse som der er skade i gulvet. Og det hænger meget godt sammen med oversvømmelse.

Gulve er der også svaret nej til, men vi kunne konstatere at der var lagt flisegulv ovenpå et gammelt flisegulv i badeværelset, det var åbenbart således at man har valgt at reparere skaderne i badeværelset. Skaderne i badeværelsesgulv stemme også godt overens med oversvømmelse. Dette skulle have været oplyst, og fremgået af tilstandsrapporten.

9. 93006

I tilstandsrapporten side 16 af 21 pkt. 3.1 og 3.2. Fremgår det at der er sat x i nej. Vedr. 3.1. Så er der jo rep. Af væggen i det lille værelse mod øst og denne rep. Var dækket af en sovesofa!!

Vedr. 3.2. I samme værelse er der fugt pletter, vandaftegning på gulvtæppe, som var skjult af sovesofaen. Endvidere var der fugt i vægge bag døren samt i skabet.

I tilstandsrapporten side 17 af 21 pkt.6.1. Er der sat x i nej. Alligevel var der både revner og hul i gulvet i stuen og gulvet var skruk.

I gangen var der også revner under gulvtæppet og gulvet var skruk. Gulvet i det lille værelse er skruk og når resten af gulvbelægningen kommer af, er det jo muligt at der også kommer revner frem.

I tilstandsrapporten side 19 af 21 fremgår det at sælger var til stede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Der har således været god mulighed for at udspørge sælger om de problemer som trods alt blev opdaget. Det fremgår ikke at man har spurgt sælger om de fugtproblemer som man fandt, derimod skønner man hvad problemet er. Og det er da et problem.

I Gjensidiges svarskrivelse side 4, Revner i vægge, afsnit 1, der mangler de at oplyse flg. Eller en konsekvens af det omfattende arbejde som Gjensidige har fået udført i stue, gang og værelse.

I afsnit 3 sidste linje skriver Gjensidige at den nederste del af væggen er ét lokalt sted udført med nyt tapet og maling. Den nederste del af væggen er repareret, ikke ét lokalt sted, men i hele væggens længde. Tapetet ser ikke nyere ud og der ses heller ikke forskel i malingen så den er nok heller ikke ny. Dette kan se på medsendte bilag video fra 2019. Mon en briks kan skade væggen i en længere udstrækning end briksen er? Det finder jeg ikke sandsynligt. Og i hvor lang tid skal en briks stå ud for en væg, for at påføre denne en skade? Det er ikke sandsynligt at briksen har skadet væggen.

Afsnit 5. Gjensidige skriver Taksator kunne ikke konstatere usædvanlige forhold eller skader på væggene – alene denne lokale reparation. Gulvet er skruk hvilket høres tydeligt, se video, der er skader i væggene både ved dør og ved vindue, se video. Den lokale reparation, er ikke lokal når den er i hele væggens længde. Gjensidige mener jo at reparationen har været lavet pga. fugt i væggen, hvilket jo så skulle have været oplyst i tilstandsrapporten, men ikke er det. Iflg. Svar fra Murermester … er der ikke spor efter grundfugt, så hvilken fugt er det så som har været i væggen? Det er fugt efter utætte rør samt oversvømmelse.

Afsnit 6. Her henviser Gjensidige til tilstandsrapporten under pkt. 8 Indervægge/skillevægge, hvor de anfører at tapet som slår fra på grund af opstigende grundfugt, da skillevæggene ikke er sikret mod grundfugt. Forholdet er anført med karakteren K2, hvilket også kunne være en forklaring på, at der var fortaget en lokal reparation af væggen dette pågældende sted. Jeg synes at Gjensidige omskriver fakta, for det står at det skønnes at være opstigende grundfugt, det er således ikke noget der er blevet konstateret og derfor kan Gjensidige ikke skrive at det det i tilstandsrapporten står at tapetet som slår fra på grund af grundfugt. Der er ikke konstateret grundfugt og der har ikke været problemer med grundfugt mens at jeg har boet her og der har ellers været høj vandstand i åen men ikke oversvømmelse som er nået over vejen og ind til huset.

Side 5 afsnit 6 sidste linje. Gjensidige skriver 'Der ses heller ikke revner i værelsets vægge, som har en overfladebehandling med tapet'. Dette er igen en forkert påstand, der er revner både ved dør og ved vindue, se video.

Afsnit 8. Gjensidige er selv inde på at revnerne kan skyldes små bevægelser i huset. De udelader dog muligheden for at det er det omfattende arbejde med at tage gulve op og derefter vibrere og støbe gulve som kan have fremkaldt revnerne. Og det er jo hovedparten arbejde som Gjensidige har fået lavet / har dækket.

Afsnit 10. Taksator tager forbehold for eventuelle revner som kan skyldes forsikringstagers mange renoveringer efter overtagelsen af huset. Nu er det jo forsikringen som har fået lavet det meste og dækket for gulvene og fugt i væggene undtagen i badeværelset samt den skillevæg som blev pillet ned ved kontoret. Det er da fint at tage forbehold for noget som kan skyldes det arbejde som forsikringen selv har dækket. Det være sig både ejerskifte- og husforsikringen.

I sidste afsnit på side 5 er det anført at der i tilstandsrapporten er anført enkelte skader på facaden (revne i murværk under køkkenvindue), … Det er simpelthen forkert, der er ikke nogen revne i murværk under køkkenvindue og det har der heller ikke været da tilstandsrapporten blev lavet. Det fremgår endvidere af tilstandsrapporten at køkkenvinduet vender mod øst. Det er også forkert. Køkkenet vender mod vest, køkkenvinduet vender mod vest. Jeg har eftermiddags- og aftensolen ind i mit køkkenvindue.

Murermester … har tidligere oplyst at mange af revnerne har en usædvanlig løbebane og at han ikke kan afvise at revnerne skyldes alt det arbejde der blev lavet i forbindelse med gulvene. Det er Gjensidige selv som har fundet Murermester… Han var 1 ud af 2 murermestre som selskabet henviste til i forbindelse med den første ejerskifteskade. Murermester … er således ikke min mand og jeg kendte ham ikke før end forsikringen bragte ham på banen.

Gjensidiges teori om at det skulle være svind revner køber jeg ikke. Og slet ikke når jeg kan konstatere at der i en væg, er revner på samme sted på begge sider af den samme væg (skillevæg mellem kontor og køkken).

Jeg kan jo konstatere at Gjensidige ikke føler sig forpligtiget til at oplyse sandheden i denne sag. Og jeg kan vel også konstatere at der ikke kan føres vidner overfor Ankenævnet for Forsikring. Det er jo derfor at jeg har bedt om at få kontakt til min Retshjælps forsikring for om muligt ad denne vej at kunne komme i Byretten hvor man kan føre vidner. Men Gjensidige har ikke ønsket at sætte mig i forbindelse med min Retshjælps forsikring og hvorfor skulle de også hjælpe mig med at føre en retssag imod dem selv?

For at en Retshjælps forsikring kan komme i brug, så skal jeg have haft klaget alle de steder som jeg kan klage. Jeg har klaget til Gjensidige, selvom at de lader som om, at det har jeg ikke. Og nu har jeg også klaget til Ankenævn for Forsikring."

Selskabet har den 28/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist skal vi meget beklage, at vi i vores besvarelse til nævnet af 21. december 2018 havde overset forsikringstagers henvendelse af 18. september 2018, som var fremsendt til skadesafdelingen. Vi kan også se, at forsikringstager den 11. oktober 2018 fremsendte en e-mail,

hvori han vedhæftede tilbud fra murer. Disse henvendelser når skadesafdelingen dog ikke at svare på, før forsikringstager indbringer sagen for Ankenævnet for Forsikring i oktober 2018. Vi har således ikke revurderet sagen ligesom den klageansvarlig enhed ikke har haft lejlighed til at gennemgå sagen før den indbringes for Ankenævnet for Forsikring.

Af forsikringstagers vedhæftede dokument 'Svar fra murermester …' af 11. januar 2019 oplyser håndværkeren, at gulvet i det pågældende værelse var skruk, da han bankede på det. Vi har endvidere gennemset 2 videooptagelser, som er tilsendt fra forsikringstager via USB-nøgle.

Først og fremmest skal det bemærkes, at alene det at et betongulv lyder skruk, når der bankes på det, ikke i sig selv nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang – heller ikke når der sammenlignes med et betongulv, som er udført i 1964. At et gulv fra 1964 lyder hult/er skruk, når der bankes på det, opfylder således ikke skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.

Igen skal det bemærkes, at der ikke – hvilket heller ikke fremgår af forsikringstagers håndværkerens udtalelse, idet det alene anføres, at gulvet er skruk, når der bankes på det – er konstateret aktuelle skader på gulvet, som medfører, at det – hverken på overtagelsestidspunktet eller nu – kan bruges som gulv eller undergulv for linoleum eller gulvtæppe jf. i det hele vores brev af 21. december 2018, hvortil vi skal henvise. At der ikke er konstateret aktuelle skader på gulvet, som medfører, at gulvet ikke kan bruges som undergulv for gulvtæppe/linoleum underbygges også af de fremsendte videooptagelser. Vi bemærker for god ordens skyld, at der i forsikringstagers tilfælde er tale om både pålimet linoleum og efterfølgende fulddækkende gulvtæppe.

At der eventuelt fremkommer revner i betongulvet, når tæppet/linoleum aftages helt, opfylder ikke skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, idet vi bemærker, at det ikke er usædvanligt for et betongulv fra 1964, at der forekommer mindre revner heri, og i øvrigt har eventuelle revner ingen betydning for gulvets anvendelse som undergulv for linoleum og gulvtæppe hverken på nuværende tidspunkt eller på overtagelsestidspunktet.

Vi bemærker i den forbindelse, at det i forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen er givet nogle eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende over Ejerskifteforsikringen, og at der herunder er anført revner i gulv under fast tæppe, når revnerne ikke har betydning for gulvets anvendelse som undergulv.

At vi tidligere har anerkendt forsikringsdækning for udbedring af gulv i stue medfører ikke, at vi skal anerkende forsikringsdækning for betongulv i værelset, idet der i betongulvet i stuen blev konstateret store revner, forskydninger og eftergivenhed, hvorfor det konkret blev vurderet, at der var forsikringsdækning for udbedring af betongulvet i dette specifikke rum. Som anført i vores brev af 21. december 2018 er der ikke konstateret lignende skader på gulvet i værelset, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt jf. ovenstående og vores brev af 21. december 2018.

I øvrigt afviste vi også forsikringsdækning over Ejerskifteforsikringen for betongulvet i gangen, idet der i gangen – ligesom i værelset – ikke kunne konstateres tilsvarende revner, forskydninger og eftergivenhed som på stuegulvet, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke var opfyldt i relation til gulvet i gangen. Vi anerkendte dog over husforsikringen forsikringsdækning som følge af en rørskade på badeværelset og således ikke på grund af betongulvets beskaf-

fenhed. Som følge af den dækningsberettigende rørskade på husforsikringen fratrak vi selvrisiko i henhold til forsikringsbetingelserne på husforsikringen. Der var således tale om 2 forskellige skader i hhv. stue og gang på hver sin forsikring medførende 2 forskellige selvrisici.

Såfremt der – mod vores klare forventning herom – kan konstateres forskydninger, usædvanlige store revner og eftergivenhed på betongulvet, når gulvtæppet/linoleum aftages, må forsikringstager fremsende yderligere oplysninger herom med henblik på vores besigtigelse heraf. Vi skal dog understrege, at vurderingen af, om der er tale om opfyldelse af skadesbegrebet i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 skal ske ud fra hvorledes forholdene var på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15, og vi har jf. ovenstående ikke konstateret – hverken via vores besigtigelse eller ved den fremsendte videooptagelse – skader på betongulvet, som medfører, at det ikke kan anvendes som undergulv for gulvtæppe / linoleum.

Det fremgår af forsikringstagers brev til Ankenævnet for Forsikring, at han ikke på besigtigelsestidspunktet til taksator har oplyst, at der havde været 10 cm vand i huset. Vi beklager, at vi har anført, at det var på besigtigelsestidspunktet, at forsikringstager oplyste dette til taksator, idet det rettelig var i en efterfølgende e-mail fra forsikringstager af 4. september 2018, hvori forsikringstager oplyste, at han havde talt med en nabo, som oplyste, at tidligere ejer havde oplyst denne, at der havde været 10 cm vand inde i huset i forbindelse med oversvømmelse (forsikringstagers e-mail af 4. september 2018 kan fremsendes såfremt dette ønskes). Dette er hermed korrigeret.

Vi har noteret os, at der i tilstandsrapporten pkt. 8.1 står anført, at der som følge af husets alder kan være opstigende grundfugt, men at forsikringstager oplyser, at dette ikke er tilfældet. Det skal dog bemærkes, at det ikke er usædvanligt i et hus, som er opført i 1964, at der kan være opstigende grundfugt, hvilket er årsagen til den bygningssagkyndiges kommentar i tilstandsrapporten. Opstigende grundfugt som følge af husets sædvanlige og forventelige konstruktion opfylder ikke skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.

Vi noterer os også, at forsikringstager oplyser, at gulvtæppet og linoleum ikke har taget permanent skade af grundfugt.

I relation til forsikringstagers oplysning om, at der i værelset er fugtpletter, vandaftegning på gulvtæppe, fugt i vægge bag døren samt i skabet skal vi bemærke, at det i tilstandsrapporten under pkt. 8.1 med karakteren K2 netop er anført, at der måles fugt i bunden af de indvendige vægge bl.a. bag døren i værelset med porøst og afskallet vægpuds, som skønnes af skyldes opstigende grundfugt.

Som anført ovenfor dækker Ejerskifteforsikringen ikke opstigende grundfugt som følge af husets sædvanlige og forventelige konstruktion, idet dette ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3. Vi har ved vores besigtigelse ikke konstateret forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder jf. i det hele vores brev af 21. december 2018 samt taksators rapport af 12. september 2018. Vi skal for god ordens skyld, at forsikringstager har overtaget ejendommen for mere end 2 år siden, og at gulvtæppet bærer præg af slid og brug jf. fremsendte videooptagelser. Ligeledes skal vi henvise til, at forsikringen ikke dækker forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a.

Vi noterer os forsikringstagers bemærkninger omkring tidligere oversvømmelse, men vi skal i det hele henholde os til hvad der konkret er konstateret på ejendommen, som ikke bærer præg af skader som følge af tidligere oversvømmelse jf. i det hele vores skrivelse af 21. december 2018 samt taksators rapport af 12. september 2018 og billeder (jf. tidligere fremsendt bilag 6 og 7).

I relation til forsikringstagers kommentarer omkring forhold, som er anført i tilstandsrapporten skal det bemærkes som en generel kommentar, at forhold ikke dækkes over Ejerskifteforsikringen alene fordi forholdet eventuelt er forkert eller mangelfuldt beskrevet i tilstandsrapporten. Først skal det vurderes om skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt. Såfremt skadesbegrebet er opfyldt, kan der alligevel afvises forsikringsdækning, såfremt forholdet er anført i tilstandsrapporten ('ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten'). Såfremt skadesbegrebet ikke er opfyldt, er det således ikke relevant at se på oplysninger i tilstandsrapporten.

Såfremt det er forsikringstagers vurdering, at den bygningssagkyndige har begået fejl ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, da må vi henvise ham til at rette henvendelse til den bygningssagkyndige herom, og eventuelt efterfølgende klage over den bygningssagkyndige på ...

Forsikringstager har tidligere anført, at revner i vægge kan være en konsekvens af tidligere opfugtning fra oversvømmelse og nu anføres det, at det kan skyldes en konsekvens af det tidligere udbedringsarbejde, som har været dækket over Ejerskifteforsikringen. Igen skal det bemærkes, at vi alene har konstateret fine svindrevner, som ikke er usædvanlige for en ejendom af den alder; såkaldt fine svindrevner f.eks. ved overligger og andre svage mursnit i betonvæggen, som følge af at huset naturligt bevæger sig, hvilket underbygges af den fremsendte videooptagelse. Forsikringstager oplyser også selv, at revnernes tydelighed varierer med temperaturændringer, hvilket underbygger, at der alene er tale om svindrevner som følge af et hus naturligt bevæger sig samt en følge af temperatursvingninger. Endvidere bemærkes, at flere af revnerne først er konstateret efter aftagelse af tapet, og at der hurtigere ses revner på pudset murværk end overflader med glasvæv, og at der ikke forekom revner på de vægge, som fortsat havde tapet.

Der foreligger ingen indikationer på eller dokumentation for, at disse revner skulle skyldes udbedring af tidligere dækningsberettigende skader (vi bemærker desuden, at forsikringstager selv har udført omfattende renoveringer på ejendommen). Vi bemærker endvidere, at det pågældende arbejde er udført i 2016, og at det på daværende tidspunkt ikke har givet forsikringstager anledning til at vende tilbage med oplysninger om mulige følgeskader før ultimo 2018, hvor forsikringstager i øvrigt anfører, at revnerne skyldes tidligere oversvømmelser jf. bl.a. forsikringstagers e-mail af 18. september 2018.

Det er ikke klart fastlagt, hvad årsagen er til denne reparation på væggen bag briksen. Fakta er dog, at der ikke er konstateret usædvanlige forhold eller skader på væggene i forhold til en ejendom fra 1964, og at en lokal reparation ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 jf. i det hele vores brev af 21. december 2018. Igen skal vi henvise til tilstandsrapporten pkt. 8, hvori det er anført, at der er løst og afskallet puds samt tapet slår fra, og at det skønnes at skyldes opstigende grundfugt, da skillevæggene ikke er sikret mod grundfugt. Forholdet er anført med karakteren K2. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a.

I relation til forsikringstagers oplysning om, at vi ikke har ønsket at sætte ham i forbindelse med hans retshjælpsforsikring går vi ud fra, at der henvises til hans e-mail af 18. september 2018, som

vi ikke nåede at svare på før forsikringstager klagede til Ankenævnet for Forsikring. Det skal dog bemærkes i relation til en eventuel dækning over retshjælpsforsikringen, at det i forsikringsbetingelserne for Retshjælpsforsikringen er anført, at forsikringstager er forpligtet til først at anvende klagemuligheden ved et klagenævn, og at udgifter forbundet hermed ikke dækkes af retshjælpsforsikringen."

Til dette har klageren den 9/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Mon Gjensidige er så inkompetente og arrogante som de fremstiller sig selv, når de ikke har styr på deres egen sagsbehandling og hvad der rent faktisk er forgået hvornår. Og når de bevidst undlader at fremkomme med svar, ikke bare 1 gang men 2 gange hvor portalfristen ikke er blevet overholdt, men der så er blevet fremsendt rykker nr. 1 og automatisk givet en ny portalfrist. Eller er det en bevidst strategi som Gjensidige har, om at går den, så går den?

Jeg husker udmærket den første gang at jeg ringede ind til Gjensidige og ville gøre dem opmærksom på at der var et problem i mit stuegulv. Jeg blev afvist med at jeg ikke var kunde hos dem og de ville ikke tale med mig.

Anden gang at jeg ringede til Gjensidige, accepterede de at jeg var kunde hos dem, men jeg fik meget kraftigt fortalt at hvad forventede jeg af et hus fra 1964 og det måtte jeg leve med og jeg kunne jo bare ligge et nyt gulvtæppe, det var ikke deres problem. Det virker jo som om at, går den, så går den.

Det vil jo være interessant at Gjensidige oplyser om hvorvidt de vil efterkomme en afgørelse fra Ankenævn for Forsikring, uanset hvilket udfald afgørelsen måtte have.

Det er min opfattelse at, Tilstandsrapporten hvor sælgers oplysninger om ejendommen er en del af denne, er grundlaget for Ejerskifteforsikringen. De ting der er fundet eller konstateret er der jo normalt taget forbehold for.

Det fremgår at sælger har været til stede under tilblivelsen af Tilstandsrapporten, så firmaet som har udført arbejdet til Tilstandsrapporten har haft lejlighed til at snakke med sælger om forskellige forhold.

Det er også kommet frem at Ejendomsmægleren har hjulpet sælger med at udfylde 'sælgers oplysninger om ejendommen'. Det er også kommet frem at Ejendomsmægleren godt havde kendskab til at der har været oversvømmelse, hvilket Ejendomsmægleren iflg. Lovgivning havde pligt til at oplyse om sit kendskab til ejendommen. Men det gjorde Ejendomsmægleren ikke og han er blevet kendt at have handlet ansvarspådragende.

Sælger havde udmærket kendskab til at der har været min. 2 oversvømmelser og det at han ikke oplyser om det, er juridisk set, en svigagtig handling. Sælger har overfor flere forskellige beboere i området fortalt om hvordan sælger fik problemer i gulvene i huset efter oversvømmelse. Sælger var udmærket klar over at der var problemer men valgte ikke at oplyse om dem. Ejendomsmægleren var klar over at der kunne være alvorlige problemer og selv om at han har hjulpet med at udfylde oplysninger om ejendommen, så virker det ikke til at han f.eks. har spurgt ind til f.eks. fugt problemerne.

15. 93006

DER ER IKKE NÆVNT OVERSVØMMELSE I TILSTANDSRAPPORTEN, så der er heller ikke noget forbehold af skader / følger af dette.

Af hvad jeg kan finde ud af, så er det det samme firma som har lavet både Tilstandsrapporten og Energimærket, sikkert også samme person. Der er blevet konstateret at der var fejl i Enerigmærket og derfor er energimærket for ejendomme blevet nedklassificeret. Jeg kan også konstatere en del fejl i Tilstandsrapporten, men skal det være mig som hæfter for det? Som jeg forstår det, så er Ejerskifteforsikringen sat ind for at dække ikke konstaterede fejl og skader.

Jeg synes også at have forstået at jeg først kan klage over Tilstandsrapporten, når jeg har et opgjort tab. Jeg bør vel ikke kunne få et tab, da der jo netop er en Ejerskifteforsikring.
…
Hvad sker der når der kommer oversvømmelse og vandet ikke kan komme væk. Vandet presser på soklen og kommer ind de steder der er sprækker og svagheder, kommer op igennem afløb, trænger igennem soklen og påvirker gulvkonstruktionen hvori rørene til brugsvand og varme er. Alle de steder hvor vi fandt fugt i væggene var i forbindelse med utætte og defekte rør i gulvet.

Når der har været oversvømmelse både over og under gulvet, så har rørføringen taget skade og skaden har udviklet sig over længere tid og kan stadigvæk udvikle sig for den del af rørene som ikke er blevet udskiftet.

Når en ejendom i den grad, ikke bare 1 gang men min. 2 gange bliver oversvømmet, så påvirker det husets konstruktion og huset og dets materialer må jo 'arbejde' med de forhold de har. Det må jo give en ikke normal belastning af bygningen og kan sagtens give anledning til revner/skader. De revner som der er i huset kan Gjensidige ikke bortforklare med at det er normalt de steder som de nævner for et hus af den alder. Nu er der revner andre steder end dem som Gjensidige nøjes med at fremhæve.

Jeg tror at det er lidt mere end 50% af husets gulvareal som har været brudt op og fjernet. Og ikke et sted har der kunnet konstateres noget spor af grundfugt iflg. Murermester … Det gør sig gældende for både indervægge og skillevægge. Jeg tror ikke at man i en Tilstandsrapport skal antage noget, der er ikke belæg for det. Kan man ikke konstatere hvad problemet skyldes, så kunne man jo have haft valgt at bruge muligheden UN. Men det har man valgt ikke at gøre.

Egentlig så har Gjensidige jo tidligere accepteret at huset har været ramt af oversvømmelse. Jeg husker at en Taksator fra Gjensidige, Murermester … og jeg stod ude i min garage og diskuterede skade på væg i garagen efter oversvømmelse. Murermester … påstod og påviste at skade i væg i garage var efter oversvømmelse, Gjensidige ville ikke dække hele udgiften men gav et beløb til min udgift på garagen. Det har jo vist sig at den opfattelse som Murermester … havde underbygges af hvad andre beboer i området oplyser samt at det efterfølgende er kommet frem at Ejendomsmægleren godt var klar over at der havde været oversvømmelse. Der er også håndværkere som ved den seneste oversvømmelse har kørt forbi denne ejendom inden at oversvømmelsen var på sit højeste og som vil kunne bevidne oversvømmelsen.

Jeg er stadigvæk af den opfattelse at de 2 skader som Gjensidige har delt op på henholdsvis Ejerskifte forsikring og Hus forsikring samt nuværende skade i det lille værelse har en og samme årsag og skal derfor kun have en selvrisiko.
…

Jeg vedhæfter kopi af bekræftelse fra et par naboer på en samtale som vi var en del mennesker som havde ude foran mit hus."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 24/4 2019 og 1/5 2019. Nævnet har endvidere fået forelagt bilag fra sagen, herunder tilbud fra murermester, tilstandsrapport dateret 30/5 2016, klagerens skadeanmeldelse og efterfølgende korrespondance, klagerens fotos af revnerne i væggene, korrespondancen før sagen blev indbragt for nævnet, taksators fotos, klagerens mail af 18/9 2018, autosvar fra selskabet af 18/9 2018, klagerens rykker af 11/10 2018, klagers mail til murermesteren af 10/1 2019, murerens svar til klageren af 11/1 2019, vidneudsagn fremlagt af klageren, policen og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporten dateret 30/5 2018 fremgår bl.a.:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er lodretgående revne i murværk under køkkenvindue mod øst. Revnen er 0,5 mm bred. Note: Revnen skønnes at være opstået som følge af spændinger i murværket.
	K2	Murværksfuger er slidte og forvitret med stedvis udfald i overfladen, f.eks. under gavlbeklædning i sydgavl og under udhæng i NV hjørne. Note: Slidte og forvitrede murværksfuger kan være årsag til opfugtning af murværket.

...

B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.2 Belægninger	K2	De faste tæpper er slidte med enkelte huller, f.eks. i gangen.
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K2	Der måles fugt i bunden af de indvendige vægge hvilket har resulteret i porøst og afskallet vægpuds enkelte steder, f.eks. bag dør i NV værelse og i gang hvor tapetet slår fra. Note: Det skønnes at være opstigende grundfugt fordi skillevæggene ikke er sikret mod grundfugt.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:			
	- yder- og indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐

...

3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.2	Er der fugtpletter eller mug/skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

...

6.	**Gulve**			
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

"

Af tilbud fra murermester dateret 11/10 2018 fremgår bl.a.:

"**Støbning af nyt gulv ca. 8 m2**
Gulv i værelse er 'skruk', som de var i den øvrige del af huset. Ophugning af gulv inkl. Bortskaffelse
Ny gulvopbygning består af 300 mm isolering, rionet og 10 cm beton Reparation af revner i væg

Varebetegnelse	Stk. pris	Antal	Beløb
Tilbudspris	17.600,00	1,00	17.600,00
(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 17.600,00)		Subtotal:	17.600,00
		25,00% moms:	4.400,00
		Total DKK:	**22.000,00**

"

Af klagerens mail til murermesteren dateret 10/1 2019 fremgår bl.a.:

"I forbindelse med dit tilbud på at ordne et skruk gulv i et værelse hos mig, er du så venlig at forklare hvordan du har konstateret at gulvet er skruk. Hvis du har brug for at komme ud og se på gulvet endnu engang, er du velkommen til det.

Herudover så vil jeg gerne spørge dig om du i forbindelse med dine arbejder med gulve i mit hus, det være sig i stue, gang, entre, værelse og badeværelse er stødt på grundfugt eller tegn derpå?

Kan du bekræfte at inden at vi gik i gang med at lave diverse gulve, så havde jeg bedt dig om at udføre sikring mod grundfugt? Og da du havde skåret gulvene op og set på forholdene, så var din holdning at der ikke var problemer med grundfugt?"

Af mail fra murermesteren til klageren dateret den 11/1 2019 fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål 1**
Jeg blev bedt om at besigtige gulvet, og kunne konstatere at gulvet var skruk ved at banke på det
[Spørgsmål] 2
Jeg kan bekræfte, at jeg ifb. Med tidligere arbejder ikke er stødt på grundfugt
[Spørgsmål] 3
Ja, for der var ikke problemer med grundfugt"

Af vidneudsagn fremlagt af klageren dateret 20/11 2016 fremgår bl.a.:

"Forleden dag har flere naboer og beboer på [klagerens vej] tilfældigt mødt hinanden ude foran [klagerens adresse] og der blev snakket om mange ting. Under snakken/samtalen var der na-

bo/beboer på [vejen] som oplyste at han godt var klar over de skader som der er i gulvene i [klagerens adresse], idet at tidligere ejer har talt med sine naboer/beboer på [vejen] om at der bl.a. var kommet revner i gulvene efter at der havde været oversvømmelse på ejendommen [klagerens adresse].

Undertegnede var til stede under denne samtale og kan bekræfte ovenstående.

[Adresse 1]
[Klagerens adresse]
[Adresse 2]"

Nævnet har fået forelagt fotos af revnerne i indervæggene og fotos af gulvet i værelset. Nævnets sekretariat har gennemset de fremlagte videoklip. På den ene video ses klageren banke på gulvet i værelset dels med skaftet af en skruetrækker, dels med hælen. Bankene afstedkommer en hul lyd fra gulvet. Den anden video viser revnerne i indervæggene, som ligeledes er vist på de fremlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne 2535004 fremgår bl.a.:

"**15. Hvad er dækning betinget af**
Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.
…
18. Hvad dækker forsikringen
…
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 misvi-

sende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1964 – den 2/10 2016. Den 8/8 2018 anmeldte han, at han havde konstateret flere revner indvendigt på husets vægge, og at et gulv var skruk i det ene værelse. Klageren oplyste i forbindelse med skadeanmeldelsen, at det formentlig var tidligere oversvømmelser, som havde undermineret betongulvet.

Klageren kræver, at selskabet anerkender tilstanden af betongulvet i værelset og revnerne i væggene indvendigt som skader i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren er desuden utilfreds med, at selskabet har opkrævet to gange selvrisiko i forbindelse med reparation af gulvet i husets andre rum. Klageren har blandt andet anført, at betongulvets tilstand er tilsvarende husets øvrige rum, som selskabet tidligere har dækket, og at gulvets tilstand nedsætter husets værdi. Han har også anført, at revnerne i væggene nedsætter væggenes stabilitet. Angående selvrisici har klageren anført, at forholdene i de andre rum var de samme, hvorfor der burde være tale om en samlet skade.

Selskabet har afvist dækning af gulvet i værelset med henvisning til, at der var dækkende gulvtæppe i hele værelset, og at der ikke er påvist revner eller lignende i gulvet, hvorfor det stadig er tjenligt som undergulv. Vedrørende revner i væggene har selskabet afvist dækning med henvisning til, at der er tale om almindelige svindrevner, at forholdet ikke adskiller sig nævneværdigt fra bygninger af tilsvarende alder, at klageren efter overtagelsen har ændret på vægbeklædningen således, at tapetet er blevet fjernet, at årsagen til revner ikke er blevet klarlagt, og at klageren ikke har bevist, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet.
Vedrørende selvrisici har selskabet oplyst, at selskabet har anerkendt dækning på ejerskifteforsikringen for gulvet i stuen, da der her var konstateret store revner, forskydninger og eftergivenhed i betongulvet. Det er imidlertid ikke tilfældet i værelset. Selskabet har endvidere oplyst, at man har dækket gulvet i gangen og i badeværelset på husforsikringen, da disse skulle udskiftes som følge af en rørskade i badeværelset, og at dækningen ikke var på grund af gulvenes

beskaffenhed. Selskabet har på baggrund heraf anført, at der er tale om to forskellige forhold, hvorfor selskabet har opkrævet en selvrisiko på ejerskifteforsikringen for stuegulvet og en selvrisiko på husforsikringen for rørskaden i badeværelset.

Af tilbud fra en murermester på udbedring af forholdene dateret den 11/10 2018 fremgår det, at "gulv i værelse er 'skruk', som de var i den øvrige del af huset".

Af mail fra murermesteren til klageren dateret den 11/1 2019 fremgår det, at "jeg blev bedt om at besigtige gulvet, og kunne konstatere at gulvet var skruk ved at banke på det … Jeg kan bekræfte, at jeg ifb. med tidligere arbejder ikke er stødt på grundfugt".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 15 fremgår det, at "forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden". Af betingelsernes punkt 18.3 fremgår det, at forsikringen dækker "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".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold ved bygningen udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

<u>Betongulvet i værelset</u>

21. 93006

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved betongulvet i værelset, som udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse for så vidt angår betongulvet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der var fuldt dækkende gulvtæppe i værelset, og at der ikke er konstateret forhold ved betongulvet, der gør, at dette ikke kan tjene som undergulv for et gulvtæppe.

Nævnet har også lagt vægt på, at betongulvet er fra 1964, og at det derfor har tjent som undergulv i 54 år på anmeldelsestidspunktet, hvorfor der efter nævnets vurdering ikke er nærliggende risiko for skade.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder, at selskabet har dækket gulvet i andre steder huset, og at naboer har bevidnet, at der har været oversvømmelse i huset – kan ikke føre til andet resultat.

<u>Revner i vægge</u>

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold indvendigt ved husets vægge, som udgør skader eller nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse for så vidt angår revnerne i væggene.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotos, som efter nævnets vurdering ikke viser revner, der adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der forekommer i tilsvarende huse i samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren har ændret beklædningen på flere af væggene fra tapet til puds med maling, og at der derfor kan være tvivl om, hvorvidt forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at klageren ikke har dokumenteret, at årsagen til revnedannelsen er en anden end almindelige svindrevner.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder om bemærkningen vedrørende fugt i indervæggene i tilstandsrapporten – kan ikke føre til andet resultat.

Selvrisici

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet har været berettiget til at opkræve selvrisiko både på ejerskifteforsikringen og på husforsikringen. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse vedrørende selvrisici.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der var tale om to forskellige skadeårsager, hvor dækning på ejerskifteforsikringen for betongulvet i stuen vedrørte betongulvets beskaffenhed, og dækning for gulvet i gangen samt badeværelset vedrørte en rørskade på badeværelset.

Det, at udbedringen af skaderne medførte retablering af betongulvet i de forskellige rum, kan ikke føre til andet resultat.

23. 93006

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen

formand