Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. juni 2019 blev i sag nr. 93086:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Ejendommen er et rækkehus opført i 1983-86 og er overtaget af klageren den 1/10 2017. Tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 7/7 2017, indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	*Beboelse*	*1986*	*2*	*48*	*0*	*0*	*93*	*0*
2	B	*Udhus/skur*	*1986*	*1*	*6*	*0*	*0*	*0*	*0*

...

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulve på 1. sal, stue og køkken knirker lidt ved belastning. Note: Forholdet kan skyldes svind i understøtningen, men det vurderes uden betydning for gulvets bæreevne.
	K1	Gulvet i værelse ved overgang til gangareal er lidt skævt. Note: Det vurderes, at skævheden skyldes fejl i udførelsen, men er uden betydning for gulvets bæreevne.

Klageren har i klageskemaet af 10/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> Vedr. Gulvskade i soveværelse, utæt tag samt øvrige skader som følge af ringe fundering
>
> Medio november 2017 rettede jeg henvendelse til Gjensidige Forsikring vedr. henholdsvis fugt og vandindtrængen på loftet samt nedsunken etageadskillelse i mit nyerhvervede toetages rækkehus i ... Jeg stod foran en, for mig, gennemgribende renovering af min bolig, der krævede håndvær-

kerassistance og måtte adskillige gange rykke Gjensidige Forsikring for at komme og besigtige skaden, så mine håndværkere kunne fortsætte deres arbejde.

Gjensidige Forsikring besluttede efter mere end 3 uger at sende håndværkerfirmaet … Ved håndværkerbesigtigelsen den 7. december 2017, gav den af Gjensidige Forsikring udsendte håndværker, …, mundtligt udtryk overfor mig, at der utvivlsomt – og tydeligvis var noget galt med gulvkonstruktionen i soveværelset. Min far var til stede ved besigtigelsen og hørte … vurdering.

I den efterfølgende afgørelse, truffet og meddelt af Gjensidige Forsikrings seniortaksator, …, afviste Gjensidige Forsikring alligevel skaden, med den begrundelse, at 'den interesserede køber er gjort bekendt med knirken og skævheder ved gulv på første sal' og at 'lunken er mindre end 13-14 mm pr meter, som er den størrelse skævheder, der i følge praksis i Ankenævnet for forsikring må tolereres' og at 'skævhed i gulvet skyldes svind.'

… påstande var på ingen måde korrekte, hvorfor jeg, og efterfølgende min far, protesterede over afgørelsen til …, og samtidig insisterede på et taksatorsyn på stedet, såfremt han ikke ville ændre sin afgørelse. Skævheden, … lagde til grund for sin afgørelse, var ganske enkelt større i soveværelset og ville aldrig kunne kategoriseres som svind.

Jeg undrede mig over, hvordan [håndværker] udtalelser, kunne ende med den afgørelse, som … havde truffet, og bad derfor om at få tilsendt den fulde rapport som …, der besigtigede skaden den 7. december havde udarbejdet til Gjensidige Forsikring. Denne rapport blev jeg imidlertid nægtet af …, og har trods flere anmodninger om aktindsigt aldrig modtaget den.

Den 19. december, kom Gjensidige Forsikrings taksator, …, for at besigtige skaderne, og jeg havde endnu en gang sikret mig, at jeg ikke var alene med repræsentanten fra Gjensidige Forsikring. Jeg havde således selskab af begge mine forældre samt en ven af familien, der selv er en erfaren ejerskifteforsikringstaksator.

Ved gennemgangen af mit rækkehus kunne begge de byggesagkyndige, med det blotte øje, konstatere, at loftet i min stue, under soveværelset, 'hang betydeligt', noget, der dog ikke havde været muligt for lægfolk at konstatere på tidspunktet for erhvervelsen, idet møblering og gardiner skærmede for dette indtryk.

Det er korrekt, at gulvet i såvel stue, køkken og på 1. sal knirker lidt ved belastning, et faktum min klage dog ikke vedrørte. Jf. tilstandsrapporten er 'gulv i værelset ved overgang til gangareal lidt skævt' – ved opmåling er faldet mindre end 13-14 mm pr meter, hvorfor jeg, som lægmand, ikke har haft bekymringer desangående ved besigtigelsen – i forbindelse med køb af huset.

Og min klage vedrører jo heller ikke gulvet i værelset. Min klage vedrører gulvet i soveværelset!

Der er i tilstandsrapporten overhovedet ingen bemærkninger vedrørende gulvet i soveværelset, og det er derfor alene gulvet i det lille værelse, jeg har kunnet forholde mig til ved besigtigelsen inden køb, jf. vedhæftede tegning fra salgsopstillingen. Til at underbygge forståelsen af den bygningssagkyndiges bemærkninger desangående, er der i tilstandsrapporten noteret at 'badeværelsesdør og dør til værelse har skade i dørbladet'. Denne bemærkning vedrørte døren til værelset – ikke døren til soveværelset. Soveværelset er, foruden den tilhørende tegning til salgsopstillingen, flere andre steder i tilstandsrapporten præciseret som: Værelset mod syd.

Efter Gensidige Forsikrings taksator, … besigtigelse af skaderne, konkluderede han i sin rapport, at 'faldet på mit soveværelsesgulv, endda målt flere forskellige steder i soveværelset, overstiger mere end 15 mm pr meter – og dermed opfylder faldet betingelserne for dækning under min ejerskifteforsikring'. Alligevel afviste han at dække skaden, idet han påpegede, at skaden var nævnt i tilstandsrapporten. Dette er dog ikke tilfældet. Undtagelser fra dækning af ejerskifteforsikring gælder, når det drejer sig om forhold, der er anført i tilstandsrapporten, men gælder ikke, når forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. (Ankenævnets sag nr. 91197).

Gulvet i det lille værelse knirkede også og havde et betydeligt fald, en skade jeg naturligvis var gjort bekendt med. Jeg er imidlertid aldrig gjort bekendt med en skade i soveværelset, en skade, jeg på ingen måde har haft mulighed for at konstatere, idet der på tidspunktet for besigtigelsen af huset, stod en dobbeltseng og gulvet overvejende var dækket af sælgers sejlerudstyr.

Den bygningssagkyndige skelner i sin rapport mellem værelse og værelse mod syd, som er soveværelset, hvor den anmeldte skade findes. Og der er ikke beskrevet nogen skader overhovedet i tilstandsrapporten i værelset mod syd.

Skaden i soveværelset er allerede i [taksators] svar til mig anerkendt som omfattet af ejerskifteforsikringens dækning – idet klart faldet overstiger 15 mm. At der er skader, der opfylder betingelserne for dækning under min ejerskifteforsikring underbygges endvidere af den seneste rapport udarbejdet af [ingeniør].

[Ingeniør] rapport blev udarbejdet, fordi Gjensidige Forsikring bad om, at der efterfølgende blev foretaget yderligere undersøgelser, idet Gjensidige Forsikring var blevet opmærksomme 'nyt i sagen'. Gjensidige Forsikring, nemlig informationerne om, at vinduer og døren i mit soveværelset 'hang' betydeligt, ligesom mine radiatorer var påvirket af skaden, et faktum, Gjensidige Forsikring aldrig havde undersøgt nærmere. Gjensidige Forsikring anbefalede derfor, at [ingeniør] udarbejdede denne rapport. Han valgte ved samme lejlighed at udmåle hældningen på gulvet, besigtige loftsrummet og foretage en samlet vurdering af huset.

Jeg havde desværre ikke mulighed for selv at være til stede ved [ingeniør] udmålinger, men begge mine forældre var til stede. [Ingeniør] konstaterede sorte pletter på loftsbjælkerne, dér hvor der gentagne har været vandindtrængen under tagstenene, og i forbindelse med udmåling af gulvet, målte han flere steder mere end 100 mm hældning målt over 2 m med lasernivellering. Han udtalte endda, til mine forældre, at gulvet var så skævt som 'Kong Volmers Røv'.

[Ingeniør] rapport baserer sig på udmålinger af gulvet i soveværelset på cirka en tredjedel af soveværelsets gulvareal, idet soveværelset, på tidspunktet for denne udmåling var møbleret med dobbeltseng, babyseng, skabe og kommoder. Det er i den forbindelse vigtigt at understrege, at [taksator] målinger blev foretaget i et tomt soveværelse over et retholt - fordelt på hele soveværelsets gulvareal og i den henseende må anses for at være retvisende.

Jeg klagede over … afslag, først til …, og derefter til … i den Gjensidige Forsikrings klageansvarlige enhed. Gjensidige Forsikring har også på baggrund af [ingeniør] rapport besluttet at afvise mit erstatningskrav.

[Ingeniør] anfører i sin rapport, at han skønner at soveværelsesgulvet er lagt på 'et meget ujævnt underlag uden den fornødne opretning, men at en kontrol af dette forudsætter at der foretages destruktive undersøgelser'.

Til dette vil jeg blot anføre, at jeg i forbindelse med opsætning af gipsplader på stueloftet nedenunder soveværelset, blotlagde gulvkonstruktionen, et faktum Gjensidige Forsikring ikke var interesseret i at besigtige, da jeg ringede og gjorde opmærksom på dette, idet Gjensidige Forsikring jo havde afvist min skade med henvisning til at jeg var gjort opmærksom på skaden i tilstandsrapporten. Etageadskillelsens konstruktion var så skæv på undersiden, at det krævede mere end 200 kiler, da tømreren forsøgte at rette op i forbindelse med opsætning af gipsplader.

[Ingeniør] konkluderer sammenfattende i sin rapport, at huset hælder kraftigt fra nord mod syd, og at det kan skyldes ringe fundering, hvilket ikke er undersøgt. Gjensidige Forsikring konstaterer blot i afslaget, at [ingeniør] i sin rapport sammenfattende konkluderer, at huset hælder kraftigt fra nord mod syd, og at det kan skyldes ringe fundering, hvilket ikke er undersøgt, men som mit forsikringsselskab, til hvem jeg har anmeldt skaderne, burde Gjensidige Forsikring efter denne konklusion have taget initiativ til at forholdene blev undersøgt, i stedet for at fastholde en afvisning grundet en diskussion om en tilstandsrapport.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Såfremt en ringe fundering er årsagen, mener jeg, at alle affødte skader – de anmeldte skader inkluderet, må være omfattet at ejerskifteforsikringen, da jeg, som køber, ingen mulighed har haft for at tage disse forholds reelle betydning med i en vurdering i forbindelse med køb.

Det drejer sig naturligvis primært om gulvet i soveværelset, men såfremt årsagen til skaderne er ringe fundering, bør alle andre gulve med hældning og nedbøjning være omfattet – også selvom det er bemærket i tilstandsrapporten, da det således ikke kan skyldes almindeligt slid, svind o.l.

Alle vinduer, døre, karme, radiatorer der er påvirket, bør ligeledes være dækningsomfattet, såfremt årsagen er ringe fundering, ligesom det bør overvejes om en ringe fundering, kan anses for at være årsag til at være årsag til skævheder/vred i tagspærrene og dermed have forårsaget utæthederne i taget. Endelig bør alle forhold, nævnt i [ingeniør] rapport, inklusiv opretning af altan, tagrender tages medtages i erstatningsspørgsmålet.
…
Afslutningsvis skal jeg bemærke, at hele dette sagsforløb, for mig som ny husejer, har været aldeles uacceptabelt. Jeg har som ny kunde hos Gjensidige Forsikring oplevet et helt uacceptabelt, langtrukkent sagsforløb; aktindsigt, der ikke er efterkommet, svarfrister, der ikke er blevet overholdt, – hvis jeg overhovedet har fået svar, ligesom den telefoniske kundeservice har været fraværende, hvorimod arrogancen har været enorm.

Gjensidige Forsikring bør naturligvis betale alle udgifter i forbindelse med reparation af mit soveværelsesgulv, og hvad angår undersøgelser af fundering af huset, mener jeg, Gjensidige Forsikring bør pålægges at få foretaget nærmere undersøgelser, idet jeg henviser til Ankenævnets tidligere afgørelser, nr. 86324 og nr. 69434, der har samme/tilsvarende problemstillinger som denne sag."

5. 93086

I brev af 21/1 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Forsikringstager er utilfreds med, at vi har afvist forsikringsdækning for skævheder, særligt i gulv i soveværelse. Det anføres i klagen, at forsikringstager ønsker, at selskabet skal betale for en nærmere undersøgelse af funderingen, og såfremt årsagen er ringe fundering, ønskes der forsikringsdækning for alle skader, som skyldes ringe fundering.

Sagens fakta
Der er tale om en ejendom, som er opført i 1983 i 2 plan. Tilstandsrapporten … er udført 7. juli 2017 og forsikringstager overtager ejendommen den 1. oktober 2017 på hvilket tidspunkt også Ejerskifteforsikringen træder i kraft.

Den 20. november 2017 anmelder forsikringstager opfugtet spær (forhold 1). Der fremsendes billeder heraf.

Den 27. november 2017 oplyser forsikringstager, at gulvet er eftergivende på 1. salen (forhold 2). Samme dag oplyser vi forsikringstager om, at forholdene vil blive besigtiget af vores samarbejdende håndværker ...

Den 7. december 2017 foretages besigtigelse af vores samarbejdende tømrer. Ved besigtigelsen anmeldes yderligere fugt på hjørne i vindue (forhold 3), samt vand ud af lampetag (forhold 4). Vores samarbejdspartner udarbejder rapport over de anmeldte forhold og der optages fotos.

Den 11. december 2017 afvises forsikringsdækning for forhold 1-3 med henvisning til, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt, samt med henvisning til oplysninger i tilstandsrapporten. Vedrørende forhold 4 afventes yderligere oplysninger fra både vores samarbejdende håndværker samt fra forsikringstager.

Efterfølgende kontakter forsikringstagers far os telefonisk, da de har indvendinger til afgørelsen.

Som følge heraf besigtiges med egen taksator den 19. december 2017 de forhold, hvor forsikringstager er utilfreds med afgørelsen, og der udarbejdes fotorapport. Forhold 3 (fugt i hjørne ved vindue) og 4 (vand gennem udtag) medtages ikke under gennemgangen. Ved besigtigelsen anmeldes yderligere 2 forhold; Delaminering lokalt på trægulv under køleskab (forhold 5) og fjernet støttestolpe ved altan (forhold 6).

Den 20. december 2017 fremsendes vores afgørelse i sagen. Afvisningen fastholdes for forhold 1 (tag) og 2 (skævheder i gulv i værelse) med henvisning til, at skadesbegrebet ikke er opfyldt samt oplysninger i tilstandsrapporten. Nye anmeldte forhold 5 (lokal delaminering under køleskab) og forhold 6 (fjernet støttestolpe under altan) afvises med henvisning til bagatelgrænsen.

Samme dag fremsender forsikringstager indsigelser over afvisningen. Den 24. december 2017 har forsikringstager indvendinger til afgørelsen. Det anføres, at han ikke klager over skævheden vedrørende gulvet i værelset, men soveværelset, idet dette ikke er anført i tilstandsrapporten. Forsikringstager beder om aktindsigt i sagen.

Afgørelsen fastholdes ved e-mail af 17. januar 2018, og der gives klagevejledning.

6. 93086

Den 22. februar 2018 klager forsikringstager over afgørelsen vedrørende taget og skævhed i gulvet i soveværelset. Det anføres videre i klagen, at soveværelsets vinduer og altandør ligeledes er sunket.

Den 21. juni 2018 oplyser vi forsikringstager, at der vedrørende soveværelsevinduer og altandør er tale om nye forhold, og at vi ønsker en besigtigelse heraf fra eksternt rådgivende ingeniørfirma.

Den 4. juli 2018 afviser forsikringstager besøget, og ønsker alene vores vurdering i relation til skævt gulv i soveværelset.

Dette svarer vi på ved e-mail af 13. juli 2018, hvori afgørelsen fastholdes med henvisning til bl.a. oplysninger i tilstandsrapporten.

Den 2. august 2018 ønsker forsikringstager alligevel besigtigelse af ingeniør.

Den 31. august 2018 foretages besigtigelse af ingeniør, og samme dag udarbejdes notat. Af notatet fremgår, at der er foretaget nivellement af gulvet og loftet i soveværelset. Fra hovedskillevæggen falder gulvet 50 mm fra hovedskillerummet mod havefacaden og loftet falder tilsvarende 65 mm. Gulvet stiger kraftigt ud mod naboskillevæggene med det laveste punkt foran altandøren.

Ved døren til gangen konstateres 2 lunker på hhv. 4 og 6 mm. Herudover konstateredes, at loftet fra nordfacaden til sydfacaden falder 100 mm. Ved besigtigelse af sydfacaden og udførelse af nivellement på reglen, som holder altanen konstateredes, at den ligger ca. 13 mm lavere over døren, og det konstateres, at tagrenden synker mod midten af huset, hvilket dog er generelt for nabohusene også. Ligeledes konstaterede en nedbøjning på midten over vinduespartiet på 13 mm (dog usikker måling), ligesom der var en nedbøjning over vinduespartiet på 1. sal.

Videre anføres, at der ingen synlige tegn er på sætninger hverken i mure eller på loftrummet. Det konkluderes, at huset hælder kraftigt fra nordfacaden mod syd, hvilket kan tyde på en ringe fundering. Videre anføres, at årsagen til lunker/skævheder i gulvet i soveværelset ikke kan forklares med den pågældende hældning, men må skyldes, at gulvet er lagt på et ujævnt underlag. Endvidere anføres, at der ikke er noget, der tyder på underdimensionerede konstruktioner.

Herefter fremsender vi svar ved e-mail af 14. oktober 2018 med vedhæftet notat fra ingeniør. Afgørelsen fastholdes med henvisning til, at der ikke er konstateret forhold, som opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 samt oplysninger i tilstandsrapporten jf. i det hele vores brev af 14. oktober 2018.

…

Vores vurdering

Vi vil nedenfor fremkomme med vores vurdering af sagen:

Ringe fundering

…

Først og fremmest skal det anføres, at der ikke er dokumenteret, at der er tale om ringe fundering. Det fremgår alene af notatet, at *det kan tyde på en ringe fundering*.

Dernæst skal det også anføres, at en ringe fundering ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ligesom en fejlkonstruktion heller ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet. Der skal ses på hvilken betydning det pågældende forhold har for bygningens anvendelse som bygning, og således kunne dokumenteres forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder, førend at der er tale om en dækningsberettigende skader.

Det vil sige, at uagtet at det ved nærmere undersøgelse blev dokumenteret, at der var tale om ringe fundering, så skal skævhederne hver for sig fortsat have et omfang, som har en nævneværdig betydning for husets/rummenes anvendelse, førend at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt.

Det er fast anerkendt, at et hus' sætning er størst i husets første leveår, hvorefter sætningen aftager over tid. Det bemærkes, at der er tale om et hus som er opført i 1983, og således er mere end 35 år gammelt.

Det fremgår klart af notat fra ingeniøren, at der ikke er konstateret synlige tegn på sætninger hverken i mure eller på loftrummet, og i øvrigt heller ikke noget, som tyder på underdimensionerede konstruktioner. Der er således ingen indikatorer på, at der er aktive sætninger, idet dette i så fald efter 35 år ville have vist sig ved sætninger/sætningsskader, hvilket netop ikke er konstateret.

Tværtom er der alene konstateret mindre skævheder, og det er endvidere i notat fra ingeniøren anført, at nogle af skævhederne (gulvet i soveværelset) skyldes skævheder i udførelsen. Når der henses til, at der efter 35 år ikke er konstateret tegn på sætninger, finder vi det mere sandsynligt, at de øvrige skævheder, som er konstateret, skyldes, at huset eller de enkelte konstruktioner er bygget skævt, og at der ikke er sket opretning til vandrette flader.

Alene det at et hus er bygget skævt opfylder heller ikke i sig selv skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, men igen skal der ses på betydningen af de konstaterede skævheder for vurdering af, om skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt. Vi vil nedenfor nærmere fremkomme med vores vurdering af de konstaterede skævheder i relation til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.

Altan
Der er på reglen, som holder altanen, konstateret en nedbøjning på ca. 13 mm over dørene i forhold til enderne ved naboskellene dvs. over facadens længde på 4,9 meter. Der er ikke konstateret nogle revner eller andre skader som følge af denne nedbøjning, og der er således alene tale om denne mindre nedbøjning på 13 mm – i øvrigt over 4,9 meter – som ingen betydning har for anvendelsen af altanen. Således er der ikke konstateret forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt.

Det skal dog bemærkes, at det af taksators afgørelse af 20. december 2017 fremgår, at en tidligere ejer på et tidspunkt har fjernet den bærende 'midterstolpe' på den udvendige altan. Det vides ikke om fjernelsen af denne stolpe har nogen betydning for den konstaterede nedbøjning på altanen eller hvornår denne midterstolpe er fjernet. Taksator har dog til forsikringstager oplyst, at denne stolpe bør genetableres af bæreevnemæssige hensyn, men at udgiften hertil ligger under bagatelgrænsen.

På det foreliggende grundlag er der ikke oplysninger i sagen om, at dette forhold ikke kan udbedres under bagatelgrænsen. Forhold som kan udbedres under bagatelgrænsen på 5.100 kr. er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Værelset 1. sal
På midten af vinduespartiet på 1. salen i soveværelset er der konstateret en nedbøjning på 13 mm. Der er ikke konstateret nogle sætninger eller skader i form af revner eller deformationer som følge af denne nedbøjning, ligesom nedbøjningen heller ikke har nogen betydning for vinduespartiets funktion.

Der er således alene konstateret denne mindre nedbøjning på 13 mm, som ingen konstruktiv betydning har – hverken for anvendelsen af vinduespartiet eller det pågældende rum. På baggrund heraf finder vi, at der ikke er tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning herfor.

I relation til de konstaterede skævheder i selve soveværelset på 1. salen skal det bemærkes, at det af konklusionen i ingeniørens notat fremgår, at skævhederne ikke kan forklares med en eventuel ringe fundering, og at der heller ikke kan konstateres tegn på underdimensionerede konstruktioner, men at årsagen skyldes, at gulvet er lagt på ujævnt underlag. Dette underbygges i øvrigt også af oplysninger i tilstandsrapporten jf. pkt. 7. Der er således ikke tale om en ustabil gulvkonstruktion, risiko for brud eller manglende bæreevne – der er alene tale om skævheder/lunker som følge af ujævnt underlag.

Ingeniøren har foretaget målinger af gulvets skævheder, hvilket fremgår af tegning i notatet. Ud fra tegningen er umiddelbart de største skævheder omkring det sydvestlige hjørne af soveværelset, samt skævheder/lunker i området ved døren ud til gangarealet.

De pågældende skævheder/lunker har ingen betydning for anvendelsen eller møbleringen af det pågældende værelse, og det er ydermere vores vurdering, at disse skævheder/lunker ligger inden for det område, som må accepteres – både når der henses til praksis fra Ankenævnet for Forsikring, og når der henses til, at de pågældende skævheder/lunker ingen betydning har for anvendelsen eller møbleringen af værelset.

Vi bemærker, at det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for at der er tale om forhold, som nedsætter bygningen/værelsets brugbarhed og værdi, og at denne bevisbyrde ikke er løftet på det foreliggende grundlag.

I den forbindelse skal det bemærkes, at det i øvrigt alene var lunken i området ved døren ud til gangarealet, som afstedkom forsikringstagers anmeldelse jf. samarbejdspartnerens rapport og var genstand for uenigheden med selskabet, og således ikke de øvrige skævheder/lunker i gulvet i soveværelset.
…
I tilstandsrapporten er således anført, at trægulve på 1. sal knirker ved belastning, som kan skyldes svind i understøtningen, og det er endvidere anført, at gulvet i værelse ved overgang til gangareal er lidt skævt, og at dette skyldes fejl i udførelsen. For begge forhold er anført, at det er uden

betydning for gulvets bæreevne, og begge forhold er anført med karakteren K1, som er en mindre alvorlig skade.

Forsikringstager har således ved købet af huset via tilstandsrapporten fået kendskab til, at der kan være svind i understøtningen i gulvene på 1. salen – herunder det pågældende værelse – og han har endvidere fået oplyst, at gulvet i værelse ved overgangen til gangarealet er skævt.

Forsikringstager gør gældende, at skævheden befinder sig i 'soveværelset' og ikke 'værelset', og at forholdet vedrørende skævhed/lunken i soveværelset som følge heraf ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Den bygningssyndige anvender i tilstandsrapporten den generelle betegnelse 'værelse', da det alene er op til en eventuel køber at bestemme, hvorledes de pågældende værelser skal anvendes, idet dette kan variere fra ejer til ejer.

Faktum er, at det i tilstandsrapporten er anført, at der i værelse på 1. sal er konstateret skævheder på gulvet ved overgangen til gangarealet, og at både taksator og ingeniøren jf. tegning i notat netop i soveværelset har konstateret disse skævheder/lunker ved overgangen til gangareal, som er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 7. Det må herefter være forsikringstagers bevisbyrde, at der ikke er tale om det pågældende værelse, og denne bevisbyrde har forsikringstager ikke løftet.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a.

På baggrund heraf fastholdes, at der ikke er forsikringsdækning for de skævheder/lunker, som er konstateret i soveværelset ved overgangen til gangarealet, idet disse skævheder/lunker ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

I relation til loftet i værelset skal det bemærkes, at målingerne påviser et fald fra nordfacaden til sydfacaden på 100 mm på 8,6 meter (loftet er gennemgående i bad/værelse, repos og soveværelset), hvilket vil sige, at loftet falder 11,6 mm pr. meter. På værelset falder loftet 65 mm over 3,75 meter.

Der foreligger ikke oplysninger om, at der ikke er tale om de oprindelige lofter, som således er mere end 35 år gamle. Som anført i ingeniørens notat er der ikke konstateret tegn på sætninger eller underdimensionerede konstruktioner, og der er heller ingen tegn på, at loftet har svigtende opsætning, ligesom der heller ikke ses nogle revner i loftet. Der er således alene konstateret en skævhed, som ingen konstruktiv betydning har for anvendelsen af rummene, og vi mener således ikke, at de konstaterede skævheder i loftet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt. At der ikke er tale om opfyldelse af skadesbegrebet gør sig i øvrigt også gældende for den mindre skævhed i loftet i stueplan/etageadskillelsen, som forsikringstager oplyser, at han har oprettet med kiler før opsætning af gipsloft (forholdet er dog ikke nærmere beskrevet i notat fra ingeniøren).

At skævt loft på 1. salen først konstateres ved ingeniørens besigtigelse og således end ikke har været anmeldt (eller konstateret) af forsikringstager selv underbygger også, at der ikke er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang.

Forsikringstager anfører i klagen til nævnet, at radiatorer er påvirket af skaden, uden at dette dog er nærmere begrundet. Umiddelbart fremgår der ikke af sagen, at vi har fået oplysninger om skader på radiatorer ligesom det heller ikke er medtaget i notat fra ingeniør. Vi vil dog gerne bede om forsikringstagers yderligere oplysninger om hvilke skader, der er på radiatorer med henblik på vores vurdering heraf.

Taget
I første omgang har vores samarbejdende håndværker foretaget besigtigelse af tagrummet, og der optages fotos heraf. Det fremgår af håndværkerens rapporter, at der er konstateret opfugtning af lægter på den ene tagside men ingen råd. Det anføres, at årsagen skyldes manglende udluftning, og at der er tale om et oprindeligt forhold fra opførelsestidspunktet af.

Efterfølgende besigtiges forholdet af vores egen taksator. Han konstaterer heller ingen råd eller nedbrydninger i træværket, men vurderer, at opfugtningen af taglægter/tagspær skyldes kondensdannelse, at taglægter/tagspær på den kolde årstid periodevis vil kunne opfugtes grundet kondensdannelse, men at der er i øvrigt er god luft i tagrummet, som tyder på en fungerende ventilation. Endvidere anfører vores taksator, at forsikringstager bør tætne og isolere loftlemmen for at nedsætte omfanget af den varme fugtige luft fra boligen, som kan trænge op i tagrummet og kondensere på undersiden af taget og på taglægterne.

Indledningsvist skal det bemærkes, at det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at der er tale om en ejendom, som er opført i 1983. Ligeledes er der tale om det oprindelige tag fra 1983.

Det er vores taksators vurdering, at der er tale om kondens som følge af, at træværk i kolde perioder opfugtes pga. kondensdannelser, hvilket også vil betyde, at konstruktionen i andre perioder er tørre. Dette forklarer, at der efter 35 år ikke er konstateret fugtskader eller nedbrydninger som følge af fugt. Hverken vores samarbejdende håndværker eller vores taksator har konstateret utætheder i taget, og forsikringstager har heller ikke fremsendt dokumentation for, at der er utætheder i taget – heller ikke utætheder som skulle være sket på grund af en eventuel ringe fundering eller underdimensionering.

Af notat fra ingeniøren anføres tilsvarende, at der ikke er konstateret nogle sætningsskader hverken på mure *eller i loftrummet*, og heller ingen underdimensionerede konstruktioner.

Det er således på ingen måde dokumenteret, at der er utætheder i taget, som skyldes en sætningsskade, ringe fundering eller underdimensionering af tagkonstruktionen.

Der er således tale om et tag, som er ca. 35 år gammelt, og der er på nuværende tidspunkt efter 35 år ikke konstateret aktuelle skader såsom fugtskader eller nedbrydning som følge af den konstaterede opfugtning af taglægter/spær, hvorfor den aktuelle periodevise opfugtning ingen betydning har for træværket eller taget.

Konstruktion har således fungeret efter hensigten i mange år uden tegn på begyndende nedbrydning i tagkonstruktionen eller anden form for skadelig fugtophobning i konstruktionen, hvorfor

det må fastholdes, at der ikke er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt forhold i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt.

Det bemærkes yderligere, at såfremt forsikringstager sørger for at tætne og isoleret loftlemmen, vil dette også nedsætte kondensen på undersiden af taget og taglægterne, hvilket vi naturligvis skal henstille til at forsikringstager gør. En ikke tætnet loftslem opfylder ikke i sig selv skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 og kan i øvrigt udbedres for under bagatelgrænsen på 5.100 kr. jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14.

På baggrund heraf fastholdes det, at forholdene, som er konstateret vedrørende taget, ikke skyldes ringe fundering, sætninger eller underdimensionering, og at der i øvrigt ikke er konstateret forhold, som opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.

Nærmere undersøgelse af fundering
Forsikringstager er velkommen til at foranstalte nærmere undersøgelse af funderingen, men det vil være udgifter, som i første omgang skal afholdes af forsikringstager.

I henhold til notat fra ingeniøren er der ikke konstateret tegn på sætninger i hverken mure eller loftrummet. Således er der på nuværende tidspunkt efter 35 år ikke konstateret sætninger eller sætningsskader, og der foreligger ingen indikationer på, at der er aktive sætninger – eller i øvrigt underdimensionerede konstruktioner. Der er alene konstateret mindre skævheder, og det er via ingeniørens notat klarlagt, at nogle af skævheder skyldes skævheder i udførelsen (ujævnt underlag i soveværelset). Når der henses til, at der efter 35 år ikke er konstateret tegn på sætninger eller sætningsskader i øvrigt finder vi det mere sandsynligt, at de øvrige skævheder, som er konstateret, skyldes, at huset eller de enkelte konstruktioner er bygget skævt, og at der ikke er sket opretning til vandrette flader.

Såfremt forsikringstager igangsætter nærmere undersøgelser – for egen regning i første omgang – er han naturligvis velkommen til at vende tilbage, såfremt dette mod vores klare forventning skulle dokumentere aktive sætninger, som opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne, hvorefter vi vil vurdere sagen på ny. I så fald vil vi naturligvis betale for rimelige og nødvendige udgifter til denne nærmere undersøgelse.

Alene konstateringen af ringe fundering ændrer dog ikke ved vores stillingtagen i henhold til ovennævnte, idet ringe fundering ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ligesom en fejlkonstruktion heller ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet jf. ovenstående. De forhold, som er konstateret på nuværende tidspunkt i form af skævheder/lunker, opfylder heller ikke i sig selv skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 jf. ovenstående.

Vi fastholder således, at det på nuværende tidspunkt ikke er sandsynliggjort, at der er et funderingsproblem, som medfører, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt, eller at der er indikationer for aktive sætninger, som medfører, at vi skal bekoste udgifterne til en sådan undersøgelse."

Klageren har i brev af 7/2 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

12. 93086

"Som forsikringstager ønsker jeg én gang for alle, at slå fast: Min tvist med Gjensidige drejer sig hovedsagelig om skaden i forbindelse med soveværelsesgulvet!
…
Eksempelvis er det, i Gjensidiges høringssvar, første gang, jeg ser rapporten fra det nu krakkede [håndværkerfirma]. Denne rapport indeholder, for mig, helt nye oplysninger. … afviste at fremsende denne rapport, idet han stædigt fastholdt, at det var selskabets interne arbejdspapirer.
…
Tømreren fra [håndværkerfirma] beskriver endvidere - og allerede den 7. december 2017, klart sammenhængen mellem lunken i gulvet OG det hængende stueloft, dét loft, som jeg tidligere har oplyst, skulle kiles mere end 200 steder, for at rette det op. Tømreren beskriver ligeledes muligheden for fejl i den mellemliggende konstruktion. På dét tidspunkt, hvor han gennemgik ejendommen var der åbnet imellem etagerne, hvorfor han havde god mulighed for at se de mellemliggende lægter i etageadskillelsen ud for trappen, og stueloftet var på dét tidspunkt endnu ikke renoveret.

Faktum er, at denne tømrer, allerede den 7. december 2017, på tidspunktet for bygningsgennemgangen, var enig med mig, som forsikringstager, i, at der ER en gulvskade, som skyldes den mellemliggende lægtekonstruktion.

Det er dog højest bemærkelsesværdigt, at tømreren i rapporten har noteret, at gulvskaden i soveværelset, 'som han kan læse', er beskrevet i tilstandsrapporten. Dette kan KUN være oplysninger, som tømreren **efterfølgende**, er blevet bedt om at tilføje af Gjensidige, i forbindelse med sin rapportering. En tømrer er ikke kvalificeret til at afgøre eller vurdere spørgsmål om forsikringsdækning, men skal alene at beskrive skade, årsag, omfang og mulige følgevirkninger.

Derfor er det aldeles uacceptabelt, at selskabet 'bestiller' en konklusion fra en håndværker, samstemmende med den begrundelse, Gjensidige, allerede inden håndværkerens besigtigelse, havde besluttet sig for at afvise skaden med. Jeg kan med sikkerhed sige, at tømreren ikke havde kendskab til Gjensidiges afvisningsplaner på tidspunktet for bygningsgennemgangen, idet én af de tidligere ejere af, det nu krakkede [håndværkerfirma], er en god ven af ...
…
Jeg er dog på ingen måde enig i Gjensidiges tolkning af [ingeniør] rapport. Det er korrekt at [ingeniør] konkluderede, at der formentlig er noget galt med husets fundering, men han målte også betydelige ujævnheder i soveværelset, som er dét, min klage oprindeligt vedrører. Han udtalte ordret 'gulvet ligger som Kong Volmers røv'. Heri har han ret, hvilket tydeligt fremgår af billeddokumentation. Værelset er IKKE møblerbart.

Og jeg er nødt til at fastholde, at det er gulvet min anke hovedsagelig vedrører, hvorimod jeg ikke vil afvise, at såfremt [ingeniør] konklusion om at skævhederne i både vinduet, dør, mellemliggende konstruktion m.v. alt sammen hidrører fra forkert eller sjusket fundering af huset, er korrekt, er der stadig tale om en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, hvorfor alle affødte skader således bør dækkes.

[Taksator] fastslog allerede efter sit første besøg i sin rapport den 20. december 2017, at skaden ganske rigtig var en skade, der var omfattet af betingelserne for forsikringsdækning i lovens forstand, men forsøgte at unddrage sig dækningsansvar, ved at støtte … påstand om at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten.
…

13. 93086

Såfremt den bygningssagkyndige virkelig havde beskrevet skaden i soveværelset i tilstandsrapporten, skulle der i tilstandsrapporten have stået: 'Gulv**e** i værelse**r** ved overgang til gangareal er lidt skæv**e**.', idet gulvet i værelset ved siden af badeværelset, havde en betydelig lunke ved gangarealet.

Lunken i soveværelset, som den bygningssagkyndige faktisk benævner 'værelset mod syd', og som er beliggende overfor badeværelset, har lunker af en karakter, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, præcis som [taksator] skrev i sin afgørelse den 20. december 2017.

Derfor er den ganske tvist:
Som 'den interesserede køber', og på baggrund af de informationer, jeg blev givet på købstidspunktet, nemlig en salgsopstilling med en oversigtstegning i den ene hånd og en tilstandsrapport i den anden hånd, samt et soveværelsesgulv, der på fremvisningstidspunktet, foruden en dobbeltseng og et væg-til-væg-skab, var dækket af snavsetøj, skibssejl, covers, og andet materiale fra et stort sejlskib, havde jeg da mulighed for at gætte, at når der i tilstandsrapporten var beskrevet, at 'gulvet i værelset var skævt', – hvilket gulvet i værelset virkelig var, værelset som ligger ved siden af ved badeværelset, hvor det i øvrigt også i tilstandsrapporten var beskrevet, at dørbladet ved værelset manglede, og som på oversigtstegningen var beskrevet som 'værelse', så mener Gjensidige oprigtigt, at jeg, som 'den interesserede køber' skulle forstå – eller forvente, at den bygningssagkyndige nok nærmere havde ment, at gulvet i SOVEVÆRELSET var skævt, et gulv ingen kunne se, og som på tegningen var benævnt 'soveværelse'?

Jeg var på købstidspunktet vidende om gulvskaden i det lille værelse. Den var tydelig, synlig og klart beskrevet i tilstandsrapporten, hvorimod skaden i SOVEVÆRELSET aldrig var synlig for mig eller beskrevet før køb, hverken af ejendomsmægler, bygningssagkyndig eller Gjensidiges forsikringsagent.
…
Jeg er jo blot lægmand, og kan derfor ikke vurdere validiteten af Gjensidiges påstande om 'At et hus sætning er størst de første leveår' – Jeg kan kun konstatere, at gulve, lofter, vinduer, døre hælder', 'At manglende og forkert konstrueret udluftning på et loft, gennem mere end 30 år, helt tilbage fra huset blev bygget, ingen betydning har for loftets træværk'.

Jeg kan kun konstatere, at der er fugt og vand på loftsbjælkerne, og at der drypper vand ud af eludtag.
…
Afslutningsvis skal jeg oplyse, at jeg for længst har genetableret den stolpe, der manglede, hvilket også fremgår af [ingeniør] billeder."

Selskabet har i brev af 8/4 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"I relation til sammenhængen mellem lunken i gulvet og det underliggende loft kan det ikke afvises, at der kan være sammenhæng herimellem. Det anføres også af ingeniøren, at skævheder i gulvet skyldes, at gulvet er opført på ujævnt grundlag – og således ikke manglende fundering. Uanset om skævhederne skyldes den underliggende lægtekonstruktion skal det dog fortsat vurderes, om selve skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt. Hertil bemærker vi igen, at der ikke er tale om en ustabil gulvkonstruktion, risiko for brud eller manglende bæreevne, blot at gulvet er udlagt på ujævnt underlag.

14. 93086

Med henvisning til vores brev af 21. januar 2019 fastholder vi, at der på værelset ikke er konstateret skævheder i et omfang, som har betydning for møbleringen af det pågældende værelse. Vi bemærker samtidig, at det alene var lunken i området ved døren ud til gangarealet (anført i tilstandsrapporten under pkt. 7), som afstedkom forsikringstagers anmeldelse og var genstand for uenigheden med selskabet og ikke de øvrige skævheder, ligesom det først er under forsikringstagers 2. indlæg til Ankenævnet, at det nu anføres, at værelset som følge heraf ikke er møblerbart.

Endelig skal det understreges, at vi på ingen måde har korrigeret i vores samarbejdende håndværkers rapport eller bedt ham om at korrigere i rapporten. Når den pågældende håndværker i rapporten anfører *'som han kan læse'* underbygger dette netop, at det er hans egen vurdering, ligesom det også ligger inden for hans kompetencer at vurdere om forholdet efter hans vurdering er anført i tilstandsrapporten. Det er dog skadesafdelingen, som træffer afgørelse om, der er tale om et dækningsberettigende forhold i henhold til forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen, herunder træffer afgørelse af, *om* forholdet er anført i tilstandsrapporten.
…
I relation til hvorvidt den pågældende lunke er anført i tilstandsrapporten skal vi henvise til vores brev af 21. januar 2019, hvori vi har redegjort nærmere herfor. Vi skal dog bemærke, at vi er uforstående over for forsikringstagers bemærkning om, at den bygningssagkyndige benævner soveværelset som værelset mod syd. Ud fra de foreliggende oplysninger i sagen lægger vi til grund, at der henvises til den bygningssagkyndiges oplysning om 'vinduer og døre mod syd' i tilstandsrapporten under pkt. 3.2. Vi skal hertil bemærke, at det naturligvis er nødvendigt for den bygningssagkyndige at stedfæste vinduer og døre for at lokalisere disse vinduer og døre i forhold til husets øvrige vinduer og døre. Der er ikke tale om, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten anfører soveværelset som 'værelset mod syd'.

Det er korrekt, at taksator i sin afgørelse af 20. december 2017 ud fra sine målinger anfører, at den pågældende lunke som udgangspunkt opfylder betingelserne for dækning, men han afviser samtidig forsikringsdækning med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten herom, hvilket vi har fastholdt jf. i det hele vores brev til nævnet af 21. januar 2019.

Forsikringstager oplyser, at soveværelsesgulvet ikke har været muligt at besigtige på grund af diverse møbler etc., hvorfor lunken – som er anført i tilstandsrapporten – må være i det lille værelse ved siden af badeværelset.

Vi skal hertil anføre, at der er tale om en lunke i værelset ved overgangen til gangarealet, dvs. at denne lunke findes umiddelbart efter, at der trædes ind på værelset. Lunken vil således umiddelbart kunne bemærkes uanset diverse opmagasinering i værelset. Den bygningssagkyndige har ved sin gennemgang af soveværelset ikke har fundet anledning til at tage forbehold for besigtigelsen på grund af møbler, diverse opmagasinering etc. jf. tilstandsrapporten side 6 under 'Bemærkninger', hvoraf det fremgår, at den bygningssagkyndige ikke har taget forbehold. Såfremt soveværelsesgulvet på tidspunktet for den bygningssagkyndiges besigtigelse ikke var muligt at besigtige pga. møbler, opmagasinering af diverse indbo etc. ville den bygningssagkyndige naturligt tage forbehold herfor for at opnå ansvarsfraskrivelse. Dette har han ikke gjort, hvorfor det må lægges til grund, at gulvet i soveværelse har været muligt at besigtige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

15. 93086

Af besigtigelsesrapport af 7/12 2017 fra et tømrerfirma fremgår bl.a.:

> **"Beskriv hvad der er skadet, og hvor på bygningen?**
> 1: Der mangler udluftning i tag konstruktionen (sådan har det altid været)
> 2: Gulvet på 1. sal har en lunge, som laver en bule på lofte stueetagen.
>
> **Hvor stort er omfanget?**
> 1: Lægter på den ene tagside, er opfugtet, der er ikke råd i.
> 2: Gulvet på 1. sal har en lunge, det er nævnt i tilstandsrapporten, som jeg kan læse det. Lofte i stuen, har en lunge den anden vej.
>
> **Hvad er årsagen til skaden?**
> 1: Manglende udluftning.
> 2: Fejl i opbygningen af gulvet.
>
> **Hvordan kan skaden repareres?**
> 1: Monterer ud luftnings hætter i taget.
> 2: Optag gulvet på 1. sal og lav lægterne om. Nedtag loft i stuen.
>
> **Hvad koster det at udbedre skaden?**
> 1: 10.000 to udluftningshætter.
> 2: 60.000 kr. ca, det er svært at sige ang omfanget.
>
> **Hvad er alderen på bygningsdelen, der er skade på?**
> 1: Fra husets bygge år.
> 2: Fra husets bygge år."

I mail af 20/12 2017 fra selskabets taksator til klageren hedder det bl.a.:

> "Jeg var forbi på ejendommen i går, hvor vi sammen så på fire anmeldte forhold, hvor af de to af dem var til genbehandling/revurdering (skade 1 og 2) og to blev anmeldt ved mit besøg (skade 5 og 6). Som jeg oplyste var formålet med mødet, at jeg skulle tage egne fotos og indhente oplysninger på stedet, så jeg den på den baggrund efterfølgende, kunne træffe en kontorafgørelse og melde tilbage til dig.
> …
> **Skadenummer … (genbehandlet/revurderet) – Fugt på spær/lægter i tagrum – tidligere afvisning fastholdes:**
> …
> Ud fra mit besøg på ejendommen, ser jeg ikke nye oplysninger i sagen til, at vi kan ændre vores tidligere afgørelse. Taglægter/tagspær vil periodevis på den kolde årstid, kunne opfugtes grundet kondensdannelse. Der ses ingen nedbrydninger i træværket. Endvidere er der en 'god luft' i tagrummet, hvilket tyder på en fungerende ventilation.
>
> Der er derfor ikke afdækket aktuelle skader eller nærliggende risiko for skade, som ejerskifteforsikringen kan forholde sig til.

Et god råd kunne dog være, at du får tætnet og isoleret loftlemmen – da dette vil nedsætte omfanget af den varme fugtige luft nede fra boligen, der kan trænge op i tagrummet og kondensere på undersiden af taget og på tag lægterne.

Skadenummer … (genbehandlet/revurderet) – Lunke på gulv på 1. salen/nedbøjning af etageadskillelse - tidligere afvisning fastholdes:

…

Jeg kunne konstatere/se/måle følgende ved mit besøg?

- Loftet i stuen buer en anelse nedad
- I det ovenliggende rum på 1. salen over stuen, kunne der måles et fald på gulvet fra døråbningen og ca. 1 m ind i rummet – på mellem op til 15-16 mm:

…

Som vi talte om, er der ankenævnspraksis for, at når et fald på et gulv ligger i omegnen af ca. 15 mm pr. meter og opefter, kan der tales for, at dette kan være en skade i sig selv. Det vil dog altid være en konkret vurdering fra sag til sag – da faldet i sig selv skal være i et omfang og med en placering (eksempelvis i gangzone, eller gøre rummet svært møblerbart), der i nævneværdig grad nedsætter et forventeligt normalt brug af gulvet.

I dit tilfælde anser jeg som udgangspunkt faldet for værende i en størrelse det pågældende sted, der opfylder betingelserne for dækning! Men i dit tilfælde er der nævnt følgende i tilstandsrapporten, der desværre gør, at vi ikke kan gå i dækning på sagen: …

…

Skævheden på loftet i stuen ser vi som værende et rent kosmetisk forhold, der ikke nedsætter hverken brugbarheden eller værdien af ejendommen i nævneværdig grad, når denne sammenlignes med en anden tilsvarende ejendom i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Er der et bæreevneproblem i etageadskillelsen mellem stuen og det ovenliggende værelse? Det vides ikke. Det kræver en nærmere undersøgelse for afklaring. Jeg har set på andre ejendomme, at en etageadskillelse kan få lidt nedbøjning over tid. Dette betyder dog ikke, at der nødvendigvis er et bæreevneproblem, eller at der vil ske yderligere nævneværdige nedbøjninger.

Hvis du vælger at udskifte gulvet i værelset på 1. salen, kan du få vurderet de bærende etagebjælker i den anledning. Alternativt må du på egen foranledning og udgift, få udført en undersøgelse af selve etageadskillelsens bæreevne."

Af ingeniørrapport af 31/8 2018 fremgår bl.a.:

"Indledning:

Gjensidige forsikring har bedt undertegnede besigtige ovennævnte ejendom for at konstaterer forhold omkring ujævnhed af gulvet i soveværelset, samt vurdere nedbøjning af overligger i facade mod haven (syd). Samt udfører nivellement af gulvet.

Ejendommen:

Ejendommen er beliggende i en rækkehus bebyggelse fra 1983. Husene er opført i 2 plan med gitterspær. Facader i stueetagen og gavlene er opmuret i gule sten, og ellers er beklædningen træ. På havesiden af rækkehusene er udført altaner med stolper i forkanten.

Besigtigelse:

17. 93086

Ved besigtigelsen blev gulvet i soveværelset på 1. sal nivelleret. 2 steder blev udlagt en 2 m retskinne. I forbindelse med nivelleringen blev loftet i soveværelset nivelleret, ligesom det var muligt gennem døre at nivellerer loftet fra nordfacade til sydfacade. Af næste side er nivellement m.m. optegnet.

Gulvet i soveværelset falder 50 mm fra hovedskillerummet mod havefacaden og loftet falder tilsvarende 65 mm. Gulvet stiger kraftigt ud mod naboskillevæggene, og det laveste punkt i værelset er foran altandøren.

Ved døren til gangen blev udlagt en retskinne på 2m. Midt på skinne konstateredes en lunke på 4 mm, og i enden mod døre måltes ligeledes en lunke på 6 mm. Vinkelret på blev udlagt en retskinne og der måltes en lunke på 6 mm.

Loftet fra nordfacaden til sydfacaden blev nivelleret og det kunne konstateres at det falder 100 mm.

Efterfølgende blev sydfacaden besigtiget og der blev udført nivellement på reglen (50x100 mm) som holder altanen. Her konstateredes at i forhold til enderne ved naboskellene ligger den ca. 13 mm lavere over døre. Ved besigtigelse af sydfacaden fra stien foran have er det tydeligt, at tagrenden synker mod midten af huset. Dette synes dog generelt for ejendommen (nabohusene).
…
På midten over vinduespartiet konstateredes en nedbøjning på 13 mm. Målingen er dog meget usikker da der ikke kunne måles på overliggeren direkte.
…
Ved den gule pil ses en tydelig nedbøjning over vinduespartiet på 1. sal. Der konstateredes ingen synlige tegn på sætninger hverken i mure eller på loftrummet. Der blev ikke foretaget nivellering af østgavlen hos naboen (pga. regnvejr).

Resultater:
Ved at undersøge gamle kort fra Kort og Matrikel styrelsen er ikke fundet årsag til en evt. sætning af bygningen. Nedenfor er optegnet et relativt nivellement:
…
De første 3 målerækker fra øst (se nivellementsplan side 2) er tegnet op i snit, hvor 'nedbøjningen' er fortegnet (overdimensioneret). Under denne er optegnet afvigelsen fra et skråt plan, hvor 0 ligger ved facaden og 50 mm ligger ved hovedskillerummet.

Hvis gulvet var plant, ville man få en ret vandret linie i nul. Men med en naturlig nedbøjning skal der opstå en parabel med størst nedbøjning på midten, som 'ØST 2' viser. Både 'ØST 1' og 'ØST 3' går lidt ned og så op, hvilket tyder på meget ujævnt underlag, for gulvet.

Konklusion:
Huset hælder kraftigt fra nordfacaden mod syd, hvilket kan tyde på en ringe fundering. Ved at kompenserer for en evt. hældning af huset på de 50 mm fra hovedskillerummet til sydfacaden, fås stadig et noget uklart billede, som må skyldes, at gulvet er lagt på et meget ujævnt underlag. Se f.eks. retskinne ved døren. Der er ikke noget der tyder på underdimensionerede konstruktioner. Kontrol af dette vil dog kræve destruktive indgreb."

18. 93086

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> **"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 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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et rækkehus, der ifølge sagens oplysninger er opført i 1983 eller 1986. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2017 og har i november 2017 anmeldt en række skader, blandt andet at der er lunker og skævheder i gulv i soveværelset på 1. salen og tilsvarende buler i loftet i stueetagen. Han har krævet dækning for udbedring af skævt gulv i soveværelset og anført, at selskabet skal betale for en undersøgelse af, om skaden skyldes mangelfuld fundering af huset, og at selskabet i givet fald skal dække alle affødte skader, herunder skævheder ved vinduer døre, karme, radiatorer og vred i tagspær, der kan have forårsaget utætheder i taget.

Klageren har i brev af 7/2 2019 til nævnet anført, at "min tvist med Gjensidige drejer sig hovedsagelig om skaden i forbindelse med soveværelsesgulvet". Nævnet lægger til grund, at klageren

ønsker nævnets stillingtagen for så vidt angår skævheder ved soveværelsesgulv og årsager hertil.

Selskabet har afvist dækning for skævheder ved soveværelsesgulvet med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringens forstand, og at forholdet er anført i tilstandsrapporten. Selskabet har afvist at betale for en undersøgelse af ejendommens funderingsforhold.

Af tilstandsrapportens punkt 7.1 fremgår det med karakteren K1, at "trægulve på 1. sal, stue og køkken knirker lidt ved belastning. Note: Forholdet kan skyldes svind i understøtningen, men det vurderes uden betydning for gulvets bæreevne". Det fremgår videre med K1, at "gulvet i værelse ved overgang til gangareal er lidt skævt. Note: Det vurderes, at skævheden skyldes fejl i udførelsen, men er uden betydning for gulvets bæreevne".

Klageren har anført, at tilstandsrapportens anmærkning vedrørende skævt gulv vedrører gulvet i værelset mod nord, hvor der også er konstateret skævheder, og ikke soveværelset mod syd.

Af besigtigelsesrapport af 7/12 2017 fra et tømrerfirma fremgår det, at gulvet på 1. salen har en lunke, der laver en bule på loftet i stueetagen. Årsagen vurderes at være en fejl i opbygningen af gulvet, og skaden kan repareres ved at optage gulvet på 1. sal og lave lægterne om, samt nedtage loftet i stuen.

Selskabets taksator har i mail af 20/12 2017 efter sin besigtigelse anført, at loftet i stuen buer en anelse nedad, og at der i det ovenliggende rum på 1. salen (dvs. soveværelset) kunne måles et fald på gulvet fra døråbningen og ca. 1 m ind i rummet på op til 15-16 mm. Han anfører, at han som udgangspunkt anser faldet for at være af en størrelse, der opfylder betingelserne for dækning, hvis ikke det havde været for tilstandsrapportens oplysninger. Han vurderer, at skævheden på loftet i stuen er et kosmetisk forhold, der ikke nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Han anfører, at det ikke vides, om der er et bæreevneproblem i

etageadskillelsen, idet nedbøjningerne ikke nødvendigvis betyder, at der er et sådan bæreevneproblem.

I ingeniørrapport af 31/8 2018 hedder det, at gulvet i soveværelset falder 50 mm fra hovedskillerummet mod havefacaden, og loftet falder tilsvarende 65 mm. Gulvet stiger kraftigt ud mod naboskillevæggene. Ved døren til gangen måles lunker på 4-6 mm. Loftet fra nordfacaden til sydfacaden falder 100 mm. Det konkluderes, at huset hælder kraftigt fra nordfacaden mod syd, hvilket kan tyde på en ringe fundering. Kompenseres herfor fås stadig et noget uklart billede for så vidt angår skævheder ved soveværelsesgulvet, og dette må skyldes, at gulvet er lagt på et meget ujævnt underlag. Der er ikke noget, der tyder på underdimensionerede konstruktioner, men en kontrol af dette vil kræve et destruktivt indgreb.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at det ikke er bevist, at der forekommer skævheder ved gulvet i soveværelset på 1. sal, som udgør en dækningsberettigende skade henset til tilstandsrapportens oplysninger vedrørende gulvene.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der i tilstandsrapporten er oplyst, at "gulvet i værelse ved overgang til gangareal er lidt skævt". Nævnet finder ikke belæg for at antage, at denne anmærkning ikke skulle vedrøre det anmeldte forhold vedrørende soveværelsesgulvet, og at klageren ikke på grundlag heraf skulle have kunnet tage det anmeldte forhold i betragtning. Der er efter forsikringsbetingelserne ikke dækning for forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Nævnet har desuden lagt vægt på de sagkyndige erklæringer og foreliggende fotos for så vidt angår omfanget af skævheder. Af bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer fremgår det af bilag 3, at "lokale lunker og mindre skævheder på gulve" i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende. Klageren har i klageskemaet oplyst, at soveværelset ved ingeniørens besigtigelse var møbleret med dobbeltseng, babyseng, skabe og

kommoder. Nævnet finder det betænkeligt at lægge til grund, at skævhederne nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt og dermed opfylder forsikringens skadebegreb.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de konstaterede skævheder ved soveværelsesgulvet og loftet i stueetagen skyldes svigt ved etageadskillelsen eller andet, der indebærer en nærliggende risiko for fremtidig skade.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for udbedring af skævheder ved soveværelsesgulvet.

For så vidt angår ejendommens funderingsforhold, finder nævnet det ikke antageliggjort i en sådan grad, at der kan være dækningsberettigende skader eller nærliggende risiko for skader ved ejendommens fundering, at nævnet kan pålægge selskabet at bekoste en undersøgelse af ejendommens funderingsforhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forsikringstageren som udgangspunkt har bevisbyrden for, at der foreligger et dækningsberettigende forhold. Der er ikke påvist sætningsrevner på ejendommen eller andet, der giver grundlag for at antage, at der pågår aktive sætninger nu mere end godt 30-35 år efter rækkehusets opførelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings