Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. april 2019 blev i sag nr. 93096:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

I klageskema af 13/11 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Ved møblering af nyt hus (Fyrrevej 17) opdager vi, at gulvet (gulvfliser) i entre – gang og ikke mindst stue ikke er plant.
>
> Vi får udarbejdet uvildig rapport, der yderligere konstaterer, at der er tale om omfattende revneforløb, etc., der skyldes fejl i terrændæk.
>
> Tilstandsrapporten omtaler ikke disse skavanker (nævnes at fliser stedvis har begrænset vedhæftning til underlag og stedvise revner - K1) , ligesom vi ikke er informere yderligere herom at hverken mægler eller sælger.
>
> Vi har herefter kommunikeret med TRYG, der løbende har afstemt afslag på erstatning, idet man afviser, at der er tale om en dækningsberettiget skade.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At TRYG lever op til policens indhold og accepterer skader som værende dækningsberettiget. Dette betyder at TRYG dækker omkostninger i forbindelse med udbedringen, samt afholder evt. andre omkostninger i forbindelse hermed.

Vi skal have sikkerhed for, at skaderne ikke vil påvirke salgsprisen negativt, således at vi er ansvarsfri HVIS det skulle vise sig (imod forventning), at TRYG ikke pålægges at opfylde sin andel af kontrakten. (en uvildig ejerdomsmægler vurdering)

Selskabet har i brev af 10/12 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**2.0 kort indledning**
Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for anførte fejl ved gulvet i entre, gang og stuen over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vores kunde overtog ejendommen den 1. september 2017 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1601 med Ekstrasikring.

Forsikringen er tegnet for en femårig periode og med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold. Til grund for forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 9. juni 2017.

3.0 Kort sagsfremstilling
Den 5. november 2017 anmeldte klager, at der var konstateret revner i flisegulvet (anmeldelse samt rapport fra klagers rådgiver fremlagt af klager).

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 15. november 2016 [2017] (bilag A taksatorrapport).

På baggrund af denne rapport sendte selskabet den 23. november 2017 en mail til klager (fremlagt af klager), hvori selskaber meddelte, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, samt at forholdet var nævnt i tilstandsrapporten.

Den 4. december 2017 modtog vi en mail fra klager (bilag B), hvor klager meddelte, at han ikke var enig i afgørelsen. På den baggrund valgte vi, at lade ejendommen genbesigtige.

Denne besigtigelse fandt sted den 3. januar 2018 (bilag c. 2. taksatorrapport), og på baggrund af denne rapport sendte selskabet den 25. januar 2018 et brev til klager, hvor vi fastholdt den trufne afgørelse (fremlagt af klager) Den 11. marts 2018 rettede klager henvendelse til selskabets klageansvarlige afdeling (fremlagt af klager) og på baggrund af denne henvendelse besluttede selskabet, at lade ejendommen undersøge af en ingeniør, Herunder får foretaget en kvotemåling af gulvet. Dette meddelte selskabet klager den 28. marts 2018 (bilag D).

Den 13. juni 2018 modtog vi et notat fra Ingeniør [ingeniør1], med kopi af nivelleringsrapport og faktura for nivelleringen (bilag E). Vi betalte fakturaen den 20. juni 2018. Den 2. juli 2018 modtog selskabet en rykker fra klager (bilag F).

På baggrund af de foreliggende oplysninger sendte den klageansvarlige afdeling den 2. august 2018 et brev til klager (fremlagt af klager), og i dette brev fastholdt vi den tidligere trufne afgørelse.

Den 20. august 2018 modtog selskabet en mail fra klager (bilag G), og i denne fastholdt klager

sit krav.

Denne henvendelse besvarede vi den 12. oktober 2018 (fremlagt af klager), hvori vi fastholdt den trufne afgørelse.

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

4.0 Ejendommen

Der er tale om et traditionelt opført typehus fra 1984 med brune klinker som gulvbelægning.

5.0 Tilstandsrapport

Af tilstandsrapporten blandt andet fremgår følgende:

B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.2 Belægninger	K1	Gulvfliser har stedvis begrænset vedhæftning til underlag, blandt andet ved døre samt stedvis revner i fliser og fuger.

5.1 Købsaftale
Der er ikke i købsaftalen oplysninger af betydning for vurdering af sagen.

6.0 Ejerskifteforsikringen
6.1 Hvad dækker forsikringen
I henhold til betingelsernes pkt. 3.1 dækker forsikringen en række fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

6.2 Hvad dækker forsikringen ikke
Af betingelsernes pkt. 5.1 dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

7.0 Vores vurdering
Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere kravets berettigelse.

I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at der er konstateret revner enkelte steder på gulvfliserne, og det er klagers opfattelse, at dette skulle skyldes fejl i opbygningen af terrændækket.

Forholdet har været besigtiget af to af selskabets taksatorer, og er er indhentet en ingeniør rapport, samt nivellering af gulvkonstruktionen.

Af ingeniørens rapport fremgår det blandt andet, at faldet på gulvet udgør maksimalt 1,5 cm. over 2 meter.

Ejendommen er opført i 1984, og ud fra de foreliggende oplysninger er det de oprindelige fliser, der er lagt på gulvet.

Ud fra de foreliggende oplysninger er finder vi det ikke dokumenteret, at årsagen til faldet eller de konstaterede revner skal findes i terrændækket eller opførelsen af samme.

Der er efter vores opfattelse tale om almindeligt forekommende konsolidering af terrændækket, og henset til alderen på ejendommen finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at forholdet afvige fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme lader og i almindelig god vedligeholdelsesstand i et sådant omfang, at ejendommens værdi og brugbarhed er nævneværdig nedsat.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at begrebet ejendommens værdi i skadedefinitionen ikke er et udtryk for ejendommens handelsværdi, hvilket blandt andet fremgår af kendelserne 74170 og 82170. I disse sager forelå der ejendomsmægler vurderinger, som fastslog at ejendommens handelsværdi var nævneværdigt nedsat, med desuagtet fandt nævnet det ikke dokumenteret, at skadedefinitionen var opfyldt.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at de konstaterede revner i fliserne opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, eller at de indebærer en nærliggende risiko for skader på bygningen.

I den forbindelse har vi også lagt vægt på, at ejendommen har eksisteret i mere end 33 år, at der er tale om gamle revner, hvorfor der ikke er dokumentation for, at ejendommen fortsat sætter sig mere end hvad der kan forventes.

Herudover er der følgende anmærkning omkring gulvet i tilstandsrapporten:

Den bygningssagkyndige har således konstateret og beskrevet, at der er stedvise revner i fliser og fuger på gulvet, hvilket svarer til det, der er konstateret ved vores besigtigelser af ejendommen.

Idet revnerne er beskrevet i tilstandsrapporten, og ikke er klart forkert beskrevet, vil vi ikke kunne tilbyde dækning for udbedringen af de konstaterede revner, eller den manglende vedhæftning af gulvfliserne."

Klageren har i brev af 18/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Som svar på tilsendte materiale samt brev fra TRYG vedr. overstående sag, må jeg desværre igen konstatere, at TRYGS beskrivelse og konklusion på forløb ikke er korrekt.

Ved indflytning på nuværende adresse, hvor boligen var tom, kunne vi konstatere, at omfanget af skaderne på gulvet var mere omfattende en nævnt i tilstandsrapporten.

Dette konkret i form af synlige niveauforskelle i gulv (ikke nævnt), revneforløb (ikke stedvise) og område (ikke begrænset) med manglende vedhæftning til underlag.

> Dette blev bekræftet af uafhængig rapport fra [klagerens byggerådgiver], 7. oktober 2017 (udarbejdet for egen regning og uploadet på portalen), der konkluderer, at skaderne skyldes sætninger i terrændæk og derved fejlagtigt beskrevet/direkte manglende i tilstandsrapporten.
>
> De markante revneforløb blev tillige bekræftet mundtligt af [ingeniør1] ved besigtigelse (hvor [klagerens byggerådgiver], også var tilstede). Dette undladt i rapport fra 13. juni 2018, der dog henleder skaderne til husets fundering.
>
> Med henvisning til ovenstående samt de faktuelle synlige skader, som ingen af TRYG's repræsentanter endnu har ønsket at forholde sig til/undersøge nærmere ved besigtigelser (eks. ved simpel brug af kraftigt lommelygte (+1000 L) til afdækning af revneforløb), er det vores klare opfattelse, at skaderne er omfattet af vores forsikring.
>
> Blandt andet helt specifikt underbygget af TRYGS egne betingelser s. 12 vedr. eksempler for dækningsberettiget skader:
>
> 'større revner i terrændæk, der skyldes sætninger af bygningskonstruktionen som følge af manglende eller utilstrækkelig fundering.' "

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag af disse gengives i det følgende.

Af byggeteknisk rapport udfærdiget af klagerens byggerådgiver af 8/10 2017 fremgår blandt andet:

> "Den 29. september d.å. udførte undertegnede gennemgang af skader på klinkegulve i, med henblik på at afklare skader som skal fremstilles for ejerskifteforsikringen.
>
> Ejendommen er fra 1984 og udført tidstypisk som hulmur med skalmur og bag- og indevægge af gasbeton.
>
> Gulve er udført som terrændæk med klinker og trægulve, hvor der er vandførende gulvvarme i klinkegulve.
>
> Klinkegulvene var flere steder revnede og med sætninger i undergulvet.
>
> I den sænkede stue er der flere steder med revneforløb, bl.a. i området ved sofagruppen.
> Under sofabordet er der en længere revne som snor sig på en strækning af min. 2-3 meter.
> …
> Ved terrassedøren i stuen er der sætning og højde forskydning i gulvet i linje med dørhullet.
>
> Igen i stuen er der sætning og højdeforskydning i hjørnet mod den øvre del af huset.
>
> I køkken/alrum er der ligeledes et større revneforløb, som snor sig i områder under spisebordet.
> …
> Revneforløbet går videre under spisebordet, over et større forløb.

I entre er der også et større revneforløb. Her er det endda flere steder. Midt i entre er tydelig sætning i undergulvet, som selvfølgelig har resulteret i betydelig revnedannelse.
Ved hjørnet hvor entre bliver til mellemgang, er der ligeledes et revneforløb.

KONKLUSION:
Vi har i rapporten forsøgt at forklare og synliggøre skaderne, således at det videre forløb kan foretages med større klarhed på skadernes omfang og problemstilling.

Det er vores klare opfattelse, at revnerne i gulvklinkerne skyldes revner og sætninger i undergulvet, hvilket i fagsprog benævnes som terrændækket.

Man kan mærke bevægelse i revner ved at foretage hurtige punktbelastninger på den ene side af revne.

Idet der ikke ses nævneværdige sætninger i fundamentet, vurderes sætningerne i gulvet at skyldes dårlig kvalitet i opbygningen til terrændæk.

Det kan både være det grundlæggende dræn- og gruslag som ikke er stampet ordentligt, som det evt. kan være en forkert anvendt isoleringen under terrændæk. Ligesom der også kan være for ringe og spinkel armeringsnet i terrændækket.

Det skønnes at revnerne ikke kan fjernes ved at skifte gulvklinker, idet bevægelserne i undergulvet vil videreføre revnerne til de nye klinker.

Det er således nødvendigt at udskifte undergulvet og sikre korrekt opbygning på kontrolleret bærelag."

Af taksatorrapport af 15/11 2017 fremgår blandt andet:

"Anmeldelse
Revner i klinker i klinkegulv i entre, spisestue, køkken og stue

Tilstandsrapport/klausuler
B. Sekundære bygningsdele
7. Gulvkonstruktion og gulve
7.2 Belægninger K1 Gulvfliser har stedvis begrænset vedhæftning til underlag, blandt andet ved døre samt stedvis revner i fliser og fuger.

Taksering
Ved besigtigelsen ses en bolig fra 1984. Huset fremstår med blankt murværk og tegltag. I husets entre, gang, køkken alrum og stue ses klinker som er de originale fra huset blev opført. I entre, ved hjørnet til gangarealet, i spisestue og i stue ses flere steder hvor klinker er med revner. Ved måling med vaterpas ses ikke store skævheder i gulvfalden. Ved øjemål ses dog 2-3 steder hvor gulvet ser ud til at have sat sig en smule. Klinkerne ligger generelt fast og fugerne er intakte med det slid som er normalt efter 33 år brug. Stedvis har klinker delvis mistet vedhæftningen til underlaget, men ligger stadig fint i mønsteret. Fst. fortæller de ikke så revner/sætninger i gulvet ved besigtigelse inden køb, men lagde mere mærke til det da det var tomt for møbler. Der ses ingen skade på gulvet som gør gulvet ikke kan benyttes til almindeligt brug. Skulle gulvkonstruktionen have

skader som er omtalt i rapport fra rådgiver, ville gulvet formentlig ikke være brugbart, derfor virker det også til at være voldsom vurderet uden nogen form for destruktive indgreb.

Stipuleret skadesudgift
Optagning af klinker
Opretning af terrændæk med flydespartel
Lægning af nye klinker og fugning 70.000 kr.
Samlet skadesudgift ex. SR og evt. afskrivning 70.000 kr."

Af taksatorrapport af 5/1 2018 fremgår blandt andet:

Klinkegulv i stue, spisestue, køkken og gangarealer

Revurdering

Den besigtigede bolig ses som et traditionelt opført parcelhus, fra opførelsestidspunktet 1984.
Det bebyggede areal er oplyst til 159 m² i et plan.

Ft. overtog boligen pr. den 1. september 2017.

Det anmeldte og revurderede forhold omhandler primært ujævnheder på gulvoverflader og manglende stabilitet af gulvkonstruktionen. Revnedannelser på gulvoverflader, blev dog også besigtigede og drøftet under mødet.

Rapport fra [klagerens byggerådgiver] dateret den 8. oktober 2017, foreligger i sagens bilag.

Ft. har jf. mail dateret den 4. december 2017, foretaget flere målinger af ujævnheder på gulvoverflader.

Hvis jeg har forstået målingerne korrekt, er der konstateret flere ujævnheder på overflader, med største målt niveauforskel på 130 mm over en 4,0 meters linje - samt 100 mm over en 3,0 meters linje. Disse målte ujævnheder er ganske markante og store…

Ved almindelig ophold i de aktuelle beboelsesrum, fremstår og opleves gulvoverfladerne dog ikke ujævne i særlig grad!

For en nærmere afklare af de faktiske forhold vedrørende niveauforskel på klinkegulve, kan der ved landmåler udføres en koteplan. Dette kan foreslås foretages ved [ingeniør1]

Det skal bemærkes, at de besigtigede klinkegulve må vurderes at være de oprindelige gulve fra opførelse af boligen i 1984. Det kan ved gennemgang af myndighedstegninger på Web.Lager.dk, ikke afklares, med hvilken konstruktionsopbygning de oprindelige terrændækskonstruktioner er opført.

Det er min vurdering at forholdet vedrørende niveauforskelle på klinkegulvet, ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, i forholdet til tilsvarende bygninger.

Forholdet vedrørende revnedannelser i klinkegulvet, er klart beskrevet i tilstandsrapporten:

B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.2 Belægninger	K1	Gulvfliser har stedvis begrænset vedhæftning til underlag, blandt andet ved døre samt stedvis revner i fliser og fuger.

I rapporten fra [klagerens byggerådgiver] beskrives det, at der kan konstateres bevægelser i gulvkonstruktion ved punktbelastning ved revnedannelser. Dette forhold kunne ikke bekræftes i forbindelse med mit besøg på adresse.
Den oprindelige gulvkonstruktion fremstår stabil og uden indikation af manglende stabilitet eller aktuel styrkesvækkelse i underlaget. Der ses ingen indikationer på aktuelle eller tidligere sætninger, på underliggende terrændækskonstruktion.

Ujævnheder på klinkegulvet vurderes umiddelbart, som et resultat som dårligt håndværk og unøjagtigheder, under udførelse af klinkegulvet i 1984."

Af rapport fra [ingeniør1] af 13/6 2018 indhentet af selskabet fremgår blandt andet:

" **Notat**
Efter fladenivellement udført af Landinspektørfirmaet …,

Har jeg noteret variationerne mellem målepunkterne

I stueområdet er variationerne 0-8 mm
I gang- spisestue – køkken er variationerne 0-7 mm
I entre – gang er variationerne 0-11 mm

Vurderes højeste og laveste målepunkter, ser det ud til at
I stueområdet er der en lunke midt på gulvet med fald på 8 – 15 mm over ca. 2 meter
I spisestue er det et fald på 12 mm over ca. 1,5 meter
I entre er der en lunke på 8-12 mm over ca 1 meter

Brugbarheden af gulve
På vedhæftede tegninger med målepunkter er angivet dels variationerne mellem hvert målepunkt (røde tal)

Og dels en tegning med blå angivelse med højeste og laveste målepunkter , blå streger (blå tal)
Tegningen er i målestok 1:50 og der kan således direkte måles på tegningen.

Der er skrevet faldet i mm mellem målepunkterne.

Historik
Ejendommen er fra 1984 , og ca. 34 år gammel, Revnerne og sætningerne i klinkegulvene
Synes ikke at være af nyere dato.

Årsagen til sætningerne kan være flere.
- Jorden - grusafretningen er måske ikke komprimeret tilstrækkelig, men blot løst udlagt
- Mulden er måske ikke fjernet inden udlægning af grusafretning
- Terrænisoleringen der er udlagt på det afrettede gruslag er måske ikke trykfast

- Betonen mangler måske revnearmering, eller armeringen har måske for lille dimension.

Hvad der er den præcise årsag kan ikke umiddelbart siges
Hertil kræves destruktive undersøgelser ved ophugning af gulvet, eller gennemboringer, for at undersøge ovennævnte årsager nøjere.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

" **3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
3.1 Skader og fysiske forhold
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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
3.4 Tidsmæssige forudsætninger
Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.
Det er en forudsætning, at forholdet
• var til stede ved eller er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og/eller elinstallationsrapporten
• bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.
…
5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
5.1 Forhold nævnt i en rapport
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

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

Nævnet har fået forevist fotos af de omhandlede gulve.

<u>Nævnet udtaler:</u>

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1984, den 1/9 2017.

10. 93096

Klageren kræver, at selskabet udbedrer revneforløb og niveauforskelle i ejendommens gulvbelægning, der er udført i brune klinker. Klageren har under henvisning til rapport udfærdiget af hans byggerådgiver den 8/10 2017 anført, at revnerne skyldes fejl i terrændækket, og at der er tale om forhold, der er mere omfattende end forholdene, der er omtalt i tilstandsrapporten. Klageren har herved anført, "Ved indflytning på nuværende adresse, hvor boligen var tom, kunne vi konstatere, at omfanget af skaderne på gulvet var mere omfattende en nævnt i tilstandsrapporten. Dette konkret i form af synlige niveauforskelle i gulv (ikke nævnt), revneforløb (ikke stedvise) og område (ikke begrænset) med manglende vedhæftning til underlag. Dette blev bekræftet af uafhængig rapport fra [klagerens byggerådgiver], 7. oktober 2017 (udarbejdet for egen regning og uploadet på portalen), der konkluderer, at skaderne skyldes sætninger i terrændæk og derved fejlagtigt beskrevet/direkte manglende i tilstandsrapporten". Endvidere har klageren anført, at forholdene påvirker ejendommens handelsværdi betydeligt.

Selskabet har heroverfor anført, at forholdene er omtalt i tilstandsrapporten og dermed er undtaget dækning. Endvidere har selskabet anført, at klageren ikke har godtgjort, at der er fejl ved terrændækket. Selskabet har herved bemærket, at der er tale om en almindeligt forekommende konsolidering af terrændækket, og at forholdene i øvrigt ikke afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder i god vedligeholdelsesstand. Selskabet finder på den baggrund, at klageren ikke har godtgjort, at forholdene nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt.

Af rapporten fra klagerens byggerådgiver af 7/10 2017 fremgår blandt andet, "KONKLUSION: Vi har i rapporten forsøgt at forklare og synliggøre skaderne, således at det videre forløb kan foretages med større klarhed på skadernes omfang og problemstilling. Det er vores klare opfattelse, at revnerne i gulvklinkerne skyldes revner og sætninger i undergulvet, hvilket i fagsprog benævnes som terrændækket. Man kan mærke bevægelse i revner ved at foretage hurtige punktbelastninger på den ene side af revne. Idet der ikke ses nævneværdige sætninger i fundamentet, vurderes sætningerne i gulvet at skyldes dårlig kvalitet i opbygningen til terrændæk. Det kan både være det grundlæggende dræn- og gruslag som ikke er stampet ordentligt, som det

evt. kan være en forkert anvendt isoleringen under terrændæk. Ligesom der også kan være for ringe og spinkel armeringsnet i terrændækket. Det skønnes at revnerne ikke kan fjernes ved at skifte gulvklinker, idet bevægelserne i undergulvet vil videreføre revnerne til de nye klinker. Det er således nødvendigt at udskifte undergulvet og sikre korrekt opbygning på kontrolleret bærelag".

Selskabets taksator har besigtiget ejendommen to gange. I rapport af 5/1 2018 har taksatoren blandt andet anført, "Det er min vurdering at forholdet vedrørende niveauforskelle på klinkegulvet, ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, i forholdet til tilsvarende bygninger. … I rapporten fra [klagerens byggerådgiver] beskrives det, at der kan konstateres bevægelser i gulvkonstruktion ved punktbelastning ved revnedannelser. Dette forhold kunne ikke bekræftes i forbindelse med mit besøg på adresse. Den oprindelige gulvkonstruktion fremstår stabil og uden indikation af manglende stabilitet eller aktuel styrkesvækkelse i underlaget. Der ses ingen indikationer på aktuelle eller tidligere sætninger, på underliggende terrændækskonstruktion. Ujævnheder på klinkegulvet vurderes umiddelbart, som et resultat som dårligt håndværk og unøjagtigheder, under udførelse af klinkegulvet i 1984".

Af rapport fra [ingeniør1] af 13/6 2018 indhentet af selskabet fremgår blandt andet: "Årsagen til sætningerne kan være flere.
- Jorden - grusafretningen er måske ikke komprimeret tilstrækkelig, men blot løst udlagt
- Mulden er måske ikke fjernet inden udlægning af grusafretning
- Terrænisoleringen der er udlagt på det afrettede gruslag er måske ikke trykfast
- Betonen mangler måske revnearmering, eller armeringen har måske for lille dimension.

Hvad der er den præcise årsag kan ikke umiddelbart siges. Hertil kræves destruktive undersøgelser ved ophugning af gulvet, eller gennemboringer, for at undersøge ovennævnte årsager nøjere".

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise, at der er forhold ved ejendommen, der er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

12. 93096

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdene ved gulvkonstruktionen på overtagelsestidspunktet gik ud over, hvad han måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren K1, at "gulvfliser stedvis har begrænset vedhæftning til underlag, blandt andet ved døre samt stedvis revner i fliser og fuger". Klageren har efter nævnets vurdering ikke godtgjort, at beskrivelsen er klart forkert.

Endvidere har klageren ikke bevist, at der aktuelt pågår sætninger af terrændækket i et omfang, der kan konstituere skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet bemærker endvidere, at de konstaterede niveauforskelle i gulvet efter nævnets praksis ikke er af et omfang, der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder at forholdene kan have betydning for ejendommens handelspris, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Ankenævnet *for* Forsikring

13. 93096