

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. juni 2020 blev i sag nr. 94174:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 2006. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 6/12 2018. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning

K3 Gulvklinker i bryggers og baderum mangler stedvist korrekt vedhæftning til underlaget.
Note: Da de er placeret stedvist i de vådbelastede zoner er der en risiko for fugt i tilstødende konstruktioner, samt at klinker løsnes yderligt.

...

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner

K2 Klinkegulv i huset er stedvist med manglende vedhæftning til underlaget se f.eks. i stue og alrum/køkken. Der er enkelte defekte fuger og enkelt flig/skår i klinker."

I klageskema af 11/9 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Overtaget [adresse] pr. 01.02.19.

Gulvet skyder op inde i stuen d. 16.04.19 hvorefter jeg henvender mig til forsikringen. Der kommer en konsulent ud fra forsikringen og ser på gulvet, sagen afvises. Da jeg mener dette er en ukorrekt afgørelse, får jeg hjælp af Arkitekt ... til at gennemgå hele huset.

Det viser sig at det meste af klinkegulvet i huset er skruk og største delen af klinkerne er uden vedhæftning, jeg mener derfor klinkegulvet er defekt og dette er en skade som har været i huset ved overtagelsen. Et klinkegulv vil altid have få skrukke klinker, men jeg er uenig i at det skal være størstedelen i et hus. Jeg henvender mig derfor igen til forsikringen omkring gulvet, denne gang i hele huset. Der kommer en konsulent ud fra forsikringen som giver [arkitekt] ret i hans konklusion i mange klinker uden vedhæftning, men han vurderer at en intakt fuge er lig med at gulv som er i orden, derfor afvises denne sag også.

Hele forløbet er samlet i pdf som er vedhæftet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At alt klinkegulv bliver lavet. Eftersom der er sket en opskydning, kan det ske igen, når så mange klinker ligger løse."

Selskabet har i brev af 13/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget denne klage, som vi beder Nævnet om at afvise.

1. Supplerende sagsfremstilling

Den forsikrede ejendom er overtaget d. 1. februar 2019.

Som **bilag A** fremlægges den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen og som **bilag B** fremlægges ejerskifteforsikringen (basisdækning).

Vi modtog skadeanmeldelsen d. 17. april 2019, fremlægges som **bilag C**.

Efter vurdering af skadeanmeldelsen, de indsendte fotos og tilstandsrapporten, meddelte vi kunden, at forholdet var anmærket i tilstandsrapporten. Mailen dateret 24. april 2019 fremlægges som **bilag D**.

Kunden skrev til os, at forholdet ikke skyldtes det i tilstandsrapporten anmærkede, og vi sendte derfor en konsulent ud for at besigtige. Korrespondancen fremlægges som **bilag E**.

Ved besigtigelsen, der fandt sted d. 29. april 2019, deltog også vores kundes håndværker. Konsulentens notat og tilhørende fotos fremlægges som **bilag F**.

Vi fastholdt afvisningen d. 24. maj 2019 (**bilag G**).

Da vores kunde fortsat var uenig i afgørelsen, blev den påklaget til vores klageafdeling, der lod ejendommen genbesigtige, denne gang med en konsulent, der er murer.

Konsulentens notat, bilag og fotos fremlægges som **bilag H**.

Klageafdelingen fastholdt afgørelsen i mail af 2. september 2019 (**bilag I**).

Klager har herefter indbragt sagen til Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Vi har afvist at dække det anmeldte forhold under ejerskifteforsikringen, fordi vi ikke mener, det rækker ud over, hvad der må forventes i forhold til de anmærkninger, der var i tilstandsrapporten, der lå til grund for købet af ejendommen.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten anmærket, at klinkerne i ejendommen stedvist mangler vedhæftning til underlaget, og at der er enkelte defekte fuger og enkelt flig/skår i klinke.

Forholdet er anmærket med en K2 i huset generelt, og i bryggers og baderum har forholdet fået en K3, fordi gulvene her af vandbelastede, og der derfor er risiko for skade på andre bygningsdele. Se anmærkningerne i bilag A pkt. 6.1 og 7.1.

Begge vores konsulenter oplyser, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten (se bilag F og H).

Vores kundes rådgiver, arkitekt ..., vurderer, at den manglende vedhæftning skyldes, at fliseklæben er blevet for tør, før klinkerne blev lagt. Det er vi som sådan enige i. Vores besigtigelseskonsulent ... beskriver fint i sit notat (bilag H), de fejl, der kan være sket, da fliserne blev lagt (se også det vedlagte bilag)

Vi er derfor ikke uenige om faktum: den håndværksmæssige udførelse af gulvklinterne har været dårlig, hvilket har resulteret i, at gulvklinterne mangler vedhæftning til underlaget (klinkerne er skrukke).

Det ses ret tydeligt på vores konsulents fotos t den optagne flise ikke har siddet fast i fliseklæben – se f.eks. foto 8 i bilag F, hvor der ingen fliseklæb ses bag på den klinke, som er taget op.

Uenigheden går derfor alene på, om forholdet er tilstrækkeligt anmærket i tilstandsrapporten, og dermed undtaget fra dækning (forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1) eller om forholdet er klart forkert beskrevet.

Vores kundes rådgiver har optalt de skrukke klinker til 272 stk. Vores konsulent kommer til nogenlunde det samme – 248 stk. i alt. Konsulenten har optegnet områderne på en plantegning (se bilag H).

Vores konsulent oplyser, at fugerne er intakte, og at den manglende vedhæftning derfor ikke har konstruktiv betydning. Nogle fuger har været repareret, men ved vores besigtigelser i både april og august, er klinkerne ikke løse, udover der hvor vores kunde har taget klinker op.

Det er muligt, at klinkerne løsner sig yderligere med tiden, men ikke sikkert. Klinkerne kan fint ligge fast i mange år trods den stedvise manglende vedhæftning under flisen, så længe fugerne er intakte.

Kundens rådgiver mener, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, men 'ikke i sin fulde sandhed'. Vi er ikke helt sikre på, hvad der menes med det, men det skulle være grundlaget for kravet mod ejerskifteforsikringen.

Den bygningssagkyndige har generelt anmærket, at 'klinkegulvet i huset' mangler vedhæftning 'f.eks. i stue og alrum/køkken', samt at der er defekte fuger og en revnet klinke. Det er også an-

mærket specifikt under vådrum, hvor det er oplyst, at 'gulvklinter i bryggers og baderum mangler stedvist korrekt vedhæftning'.

I vådrummet har det fået en K3, i ikke-vådrum har det fået en K2.

Det er efter vores opfattelse en helt korrekt anmærkning, som på tilstrækkelig vis advarer en potentiel køber om at der gulvklinterne generelt mangler vedhæftning (den dårlige håndværksmæssige udførelse).

Både K2 og K3 er alvorlige skader, som kræver udbedring indenfor overskuelig tid. Forskellen er alene, om der er risiko for skade på underliggende bygningsdele.

Det er ikke sikkert, at klinterne bliver løse og kræver udbedring, men skulle de gøre det, er det anmærket i tilstandsrapporten.

Det er muligt, at omfanget af de skrukke klinter er større (i antal) end klager havde forventet, da hun købte ejendommen, men det er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, så længe forholdet ikke rækker ud over, hvad der kan forventes objektivt fra beskrivelsen i tilstandsrapporten. Forholdet er ikke klart forkert beskrevet."

Klageren har i kommentar af 3/12 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Ifølge forskellige murer, byggesagkyndige og arkitekter, altså fagpersoner, og som har været ude og besigtige gulvet, så er vi på ingen måde enige i at skrukke klinter ikke har betydning for husets konstruktion.

Det kan ikke være rigtigt at klinter skal løfte sig i stuen og halvdelen af husets klinter ikke sidder fast på betongulvet. Jeg er informeret om i tilstandsrapporten at der er Stedvise! skrukke klinter, ikke at næsten hele gulvet er skruk. Vi er enige i at en K2 anmærkning er alvorligt, men det er ikke en anmærkning som er unaturligt i et parcelhus.

Der er skrukke klinter i de fleste huse. Jeg mener dog ikke at stedvis kan bruges i denne sag. Og jeg er slet ikke enig i at det ikke skal udbedres.

Derudover skriver dansk boligforsikring at alle fuger er intakte, deres konsulent fandt flere steder, hvor han nævnte at fugen ikke var intakt.

Derudover skal jeg gøre opmærksom på at det er dansk boligforsikring der har taget klinterne op inde i stuen, da de var at besigtige gulvet første gang. Jeg har ikke selv udbedret noget af gulvet efter overtagelsen.

Det er korrekt at jeg sendte en anmeldelse på stuen tilbage i april måned, men da der kom flere fagpersoner indover, lavede vi en gennemgang af hele huset og kunne derfor konstatere at det var alt klinkegulv i hele huset, det var galt med. Jeg klagede derfor over afgørelsen og bad om at få hele gulvet besigtiget.

Jeg ønsker derfor at gulvet bliver udbedret, så risikoen for at gulvet endnu engang springer op er ikke eksisterende."

Klagerens advokat har i brev af 24/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Sagens faktum:

Med henvisning til den supplerende sagsfremstilling, der er under punkt 1 i Indklagedes indlæg til Ankenævnet for Forsikring af 13. november 2019, syntes der ikke umiddelbart at være større uenigheder omkring sagens faktuelle forhold.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Under denne overskrift er der i Indklagedes indlæg af 13. november 2019 anført, at uenigheden går derfor alene på, om forholdet er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget for dækning (forsikringsbetingelsernes punkt 4.1), eller om forholdet er klart forkert beskrevet.

På denne baggrund skulle sagen kunne begrænses til en diskussion af, hvorvidt de pågældende fliser var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Læser man imidlertid de næstfølgende afsnit i punkt 1 i Indklagedes indlæg af 13. november 2019, syntes der her at være indeholdt en argumentation for, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager skal derfor adressere sidstnævnte forhold først, altså i hvilket omfang de pågældende fliser må anses for at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Er der en skade?

Det fremgår af de for sagen gældende forsikringsbetingelser, bilag B, punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader for de af forsikringen omfattede bygninger.

Af 2. afsnit i punkt 3.1 fremgår, at ved skade forstås...brud...svækkelse, revnedannelser eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Af de foretagne besigtigelser samt den øvrige korrespondance i sagen kan det konstateres, at kun 1/3 af en flise må være skruk (ikke vedhæftende).

Dette skal så sammenholdes med, at der i hvert fald er et sted mellem 248 og 272 helt skrukke fliser.

Ud fra de optagne fliser er der meget, der tyder på, at den fliselim/klæb, der er anvendt, har været for udtørret på tidspunktet for fliserne nedlæggelse med den konsekvens, at fliserne ikke hæfter på underlaget (er limet) overhovedet.

At der ikke er yderligere skrukke fliser, skal formentlig ses i sammenhæng med, at der ved fliserne afslutning mod de respektive vægge er anvendt fliseklæb i afslutningerne mellem gulv og væg i stedet for den forskriftsmæssige afslutning i form af en gummifuge.

Ovennævnte medfører, at gulvet er mere i spænd, og det medvirker formentlig til at fastholde nogle fliser, men medfører omvendt, at gulvet ikke kan optage for store spændinger fra de om-

kringliggende bygningsdele, da dette medfører, at fliserne, som ved nærværende sags opstart, så at sige, 'skyder op', altså går mod det svageste punkt.

Efter Klagers opfattelse er der tale om aktuelle skader, men der er i hvert fald som minimum, ud over de allerede skrukke fliser, nærliggende risiko for skader, altså at fliserne slipper yderligere.

Det burde ikke forekomme i et nyere hus fra 2006.

Herudover er det ganske klart, at der er tale om et gulv, eller nogle fliser, der er lagt meget langt fra, hvad der er håndværksmæssigt korrekt.

Beskrivelse i tilstandsrapporten/'stedvist':

For så vidt angår beskrivelsen i tilstandsrapporten, er det, både for så vidt angår på den ene side klinker i bryggers og baderum samt bygningen i øvrigt, anført, at gulvklinterne 'stedvist' mangler korrekt vedhæftning til underlaget.

Slår man ordet 'stedvist' op i den store danske ordbog, står der følgende af overskriftens betydning '*På enkelte steder, i visse områder*'.

'Ord i nærheden' angives *hist og her, indimellem og pletvis*.

Den gængse forståelse af stedvist er således mindre afgrænset, således noget i retning af, *i mindre og afgrænsede områder*.

Henset til omfanget af ejendommens skrukke fliser samt at det formentlig er tæt på at være samtlige fliser, der ikke er vedhæftende som følge af fliseklæbets udtørring før, at fliserne blev lagt/arbejdet ned, kan man ganske enkelt ikke komme frem til, at anvendelse af ordet *stedvist* er korrekt i sammenhængen.

Dertil er forekomsten af ikke-vedhæftende fliser ganske enkelt alt for stor.

Forholdet er klart fejlagtigt beskrevet i tilstandsrapporten og Indklagede bør derfor afholde udgiften til en udskiftning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesnotat af 7/5 2019 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Gulvklinter i stue løfter sig.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Betongulv med gulvvarme og klinker

Beskrivelse:

Inde:

Kunde anviser gulv i stue hvor klinker har løftet sig og der er gået/lavet hul. Klinker sidder i spænd og derfor står de op, se foto 2-6
Der ser ikke ud til at fliselim hæfter på klinken lige her, se foto 7-8
Fuge i dette område er og ved at krakeler, se foto 9
Generelt er der flere steder rundt i huset hvor klinger er hullidende, i sær ved døre og langs kanter, se foto 10-16
Håndværker anviser at klinger er fuget helt ud til væg, se foto 11-14
I døråbning mellem køkken og bryggers se at fuger er skiftet, se foto 15-16

Konklusion:

Der hvor fliser så er sprunget op, er fordi det er der de har haft dårligst vedhæftning.
Årsagen til det kan være fordi sol har stået ind af vinduer under og lige eftermontering og opvarmet klingen, derfor er der ingen lim/vedhæftning på klinken, lige her.

Alderen på det skadede:

13 år,

Konstruktiv betydning:

Nej.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Nej, kun hvis klinker går løse.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja, men nok manglende omhu og omtanke under montering.
Kunde har basisdækning

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja, huset er næsten lige overtaget.

...

Er anmeldte forhold fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS?

Nej, klinker er anmærket."

Af besigtigelsesrapport af 24/6 2019 fra et arkitektfirma fremgår bl.a.:

"Tvist:

Husejeren er ikke tilfreds med Dansk Boligforsikrings afgørelse, da huset allerede var behæftet med de omtalte gulvskader og fejl ved overtagelsen i februar 2019.

Huskøberen har været i 'god tro' og forventede, at hun købte et hus, med de 'småfejl' der er nævnt i tilstandsrapporten.

Note: ('Stedvis') forstås af lægfolk som meget få klinker på et helt gulv, der er 'skrukke' - der er jo ikke mange gulve der er helt fri for 'skrukke' gulvfliser - og det er der normalt heller ingen problemer i).

Gennemgang af sagen:

Undertegnede har gennemgået sagen/ huset og har konstateret, at der flere steder er gulvskader / fejl som kun delvist er nævnt i tilstandsrapporten.

Gennemgangen tager udgangspunkt i, de fremlagte 'sagsakter', samt hvad 'man kan se' på stedet og de foreviste foto's.

Gennemgangen er foretaget med destruktive indgreb (optagning af gulvfliser).

...

REGISTREREDE SKADER VED MIN BESIGTIGELSE:

7. Gulvkonstruktion og gulve:

Der er registreret gulvklinter med manglende vedhæftning til underlaget i følgende rum:

Gang: 35 gulvfliser

Bryggers: 11 gulvfliser

Viktualierum: 0 gulvfliser.

Gæstebad: 19 stk.

Køkken - Alrum: 84 gulvfliser.

Opholdsstue: 90 gulvfliser

Badeværelse: 33 stk.

'Der er registreret ialt 272 gulvfliser med manglende vedhæftning til underlaget, hvilket ikke kun kan betegnes som 'fliser med stedvis manglende vedhæftning' - her er der tale om utallige gulvfliser med manglende vedhæftning til underlaget.

...

Kommentarer til afslag fra [selskabets skadebehandler] (Dansk Boligforsikring).

...

Kommentar:

[Selskabets skadebehandler] skriver '*Så uanset hvad årsagen er til at klinkerne skyder op er underordnet*' dette er ikke korrekt - som jeg kan konstatere, var skaden 'indbygget' i huset da [klager] overtog huset - forklaring følger herefter:

Efter at have besigtiget flisegulvene er det min vurdering at gulvfliserne helt fra start, ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, da fliserne meget nemt kan tages op med en hånd, og det burde man ikke kunne gøre.

Da gulvfliserne blev lagt fra start, er det min vurdering, at man har smurt fliselim på gulvet – og ventet for længe med at lægge fliserne ned i limen, og det resulterer i, at fliselimen danner en hinde / lidt tør overflade, som man skal bryde for at fliserne vedhæfter ved lægningen af fliser - det tyder på, at man har lagt fliserne for løst ovenpå fliselimen uden at arbejde fliserne ned i limen, siden der intet fliselim er på de fliser man kan optage (Se vedhæftede foto' s). Desuden har man fuget med flisefuge mellem vægge og fliser - denne fuger skal helst være fri så gulvet kan 'arbejde'.

Kort sagt har man lagt fliser ovenpå en lidt tør hinde af fliselim og fuget mellem fliser og vægge, og de to ting sammen kan resultere i, at flisegulvet slipper betongulvet og bliver presset op i en bue.

Derudover kan fliserne også være lagt for tidligt, og måske også i en forkert ikke fleksibel fliselim - dvs. at gulvfliserne er lagt før betonen var helt udtørret - men det er jo også lang tid før [klager] overtager huset - med den 'indbyggede' bombe i gulvet.

Konklusion:

Uanset om gulvfliserne ved tilstandsrapportens udførelse var med manglende vedhæftning eller ej, var skaden der allerede da [klager] overtog huset.

Gulvet havde skaderne da hun købte huset i februar 2019, og da de nævnte forhold var tilstede ved overtagelsen er de, som udgangspunkt, dækket af ejerskifteforsikringen - Jfr. Pkt. 3.1 og 3.5.

Forholdet er godt nok nævnt i tilstandsrapporten - MEN IKKE I SIN FULDE SANDHED – Så [klager] kræver fuld dækning for skaderne + dækning for omkostninger, der er løbet på, siden sagen startede.

Supplerende:

Et terrændæk med gulvvarme skal være udført således, at man kan lukke for varmen i sommermånederne, som der jo er mange husejere der gør.

Der skønnes, at være oplæg for en sag, hvis 'Dansk Boligforsikring' stadig fastholder deres afvisning af skaden/ skaderne.

Hvis 'Dansk Boligforsikring' stadig fastholder Deres afslag efter denne rapport, vil jeg anbefale, at du kontakter en advokat med speciale i husskader & ejerskifteforsikringer.

...

BEMÆRK:

Man må forvente, at der på sigt vil komme mange flere gulvklinker 'med manglende vedhæftning til underlaget' da fejlen i gulvene er 'indbygget' ved ukorrekt flisegulvlægning."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 9/8 2019 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Alle klinkegulve i huset har partielt skrukke fliser og enkelte steder revnede fuger. Dette er efterprøvet ved at banke med enden af en multifunktions foldekniv af metal.

På fotos er skrukke fliser markeret med hvis label.

Konstruktion/opbygning:

Fra toppen,

-Hårdtbrændte lavt sugende 33/33 cm fliser med skiferlook, tykkelse ca. 8-10 mm, klinke- eller flisefuge.

-Fliseklæb af ukendt fabrikat.

-Slebet beton med varme i.

Skadebeskrivelse:

Fliserne er lagt i lige baner og løber igennem ved døråbninger, f.eks. foto 3-4 +13

I rum 1, gang/entre er fliserne skrukke langs væggene og enkelte steder midt på gulvet. Optalt til 33 stk., foto 20-24

I rum 2, bryggers er der jævnt fordelt skrukke fliser med intakte fuger. Optalt til 8 stk., foto 26-28

I rum 3, viktualierum er der ikke set skrukke fliser. Der er fugerepareret et enkelt sted, foto 30

I rum 4, gæstebad er der primært skrukke fliser langs væggene og under vaskemøbel, men intakte fuger. Optalt 18 stk., foto 1-2

I rum 5, køkken/alrum er der jævnt fordelt 74 stk. skrukke fliser, heraf en del langs væggene. Fuger ses intakte med undtagelse af ved dørene til kontor, soveværelse og gang, foto 3-9

Rum 6, stue er der igen jævnt fordelt skrukke fliser med intakte fuger. Under vinduerne, hvor der er optaget et område er et større område løst. Ellers er resten jævnt fordelt med flest langs yder-

væggen. Optalt til 82 stk. + det optagne område. Her ses det at limen hverken klæber på fliser eller beton, foto 10-15

Rum 7, badeværelse er der skrukke fliser og intakte fuger. Optalt til 33 stk., foto 16-19

Konklusion:

Jeg er stort set enig i arkitektens konklusion, og har nedenstående tilføjelser.

Der er som nævnt bl.a. skrukke fliser mellem rum 1, gang og rum 5 køkken/alrum, foto 4

For langt hoveddelens vedkommende er fugerne intakte. Mest markante fugeknækninger ses mellem gang og køkken og ved kontor/soveværelse. Fugerne ses repareret på nogle steder.

Årsagen til at fliserne er skrukke og nogle steder, f.eks. rum 6, stue er sluppet, kan ud over [arkitekts] konklusion være en eller flere af nedenstående årsager.

-Man kan have tvangstørret betonen med gulvvarmen inden flisenedlægning.

-Fliserne kan være lagt for tidligt, så betonens hærdningstid ikke er nået, dvs. inden mindst 28 døgn.

-Fliserne kan være lagt i de store flader først. Derefter er skæringer langs væggene lagt senere. Hvis det ikke er samme mand der har lagt det, kan limmængden variere.

-Artiklen fra TI fortæller om spændinger i forbindelse med solpåvirkningen af gulvet. Dette kunne være forklaringen ved vinduespartiet i rum 6.

6.1 og 6.2 i hvidbogen for bygningssagkyndige.

Enkelte fliser i badeværelse med delvist manglende vedhæftning. Alle fuger er intakte.

Områder med mere end 2-3 fliser med manglende vedhæftning eller områder med revnede fuger skal vurderes individuelt.

Er badeværelset nyt, da skal der ligeledes foretages en individuel vurdering.

En flise må aldrig mangle vedhæftning på mere end ca. 1/3 af sit areal.

Alderen på det skadede: Husets alder.

Konstruktiv betydning: Skrukke fliser med intakte fuger har ikke konstruktiv betydning.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor: Der er de beskrevne skader. Det er ikke mit indtryk, at det slippende flisegulv i rum 6, er en garanti for at gulvene i resten af huset er på vej op i nærmeste fremtid, ud fra at fugerne ser intakte ud, bortset fra de allerede nævnte steder.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunktet): Ja

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Set ud fra TI-artiklen, 75% -reglen og udklippet, så ja.

TILSTANDSRAPPORT:

...

Anmærkninger i tilstandsrapport: Pkt. 7.1 K3

...

Er anmeldte forhold 'fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS? Jeg mener BS har anmærket korrekt i pkt. 7.1

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Hvis alle 248 fliser skal pilles op, der skal afrenses, primes og fliserne skal gennedlæggges med evt. supplement af nye, er min vurdering at det vil beløbe sig til et sted mellem 40 og 55.000,00 + moms.

Drejer det sig kun om området ved de sydvendte vinduer, samt enkelte steder, hvor fugerne er revnede, vil beløbet nok ligge mellem 20 og 35.000 + moms

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:**Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen:**

-at fliser godt må være skrukke, bare fugerne er intakte, jf. 75% reglen mm. Dette er [arkitekt] ikke enig i.

-at jeg ikke er enig i, at der ikke må fuges med klinke- eller flisefuge ud imod vægge. [Arkitekt] gør gældende at der er delte meninger om dette.

-at jeg stort set er enig i konklusionen, men har tilføjelser, jvf. ovenfor anført.

Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen:

-at [klager] frygter at resten af gulvene er på vej også, og at hendes murer lige har haft en lignende sag i [by]."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?**3.1**

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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført 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 har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2006, og klageren overtog ejendommen den 1/2 2019. Den 17/4 2019 anmeldte hun, at gulvet i stuen har løftet sig. Hun har anført, at hun efterfølgende har haft en arkitekt til at gennemgå hele huset, og at det har vist sig, at det meste af klinkegulvet i huset er skruk, og at størstedelen af klinkerne er uden vedhæftning. Hendes advokat har blandt andet anført, at der er "tale om aktuelle skader, men der er i hvert fald som minimum, udover de allerede skrukke fliser, nærliggende risiko for skader, altså at fliserne slipper yderligere. Det burde ikke forekomme i et nyere hus fra 2006. Herudover er det ganske klart, at der er tale om et gulv, eller nogle fliser, der er lagt meget langt fra, hvad der er håndværksmæssigt korrekt". Han har endvidere anført, at "For så vidt angår beskrivelsen i tilstandsrapporten, er det, både for så vidt angår på den ene side klinker i bryggers og baderum samt bygningen i øvrigt, anført, at gulvklinkerne 'stedvist' mangler korrekt vedhæftning til underlaget", og at "Henset til omfanget af ejendommens skrukke fliser samt at det formentlig er tæt på at være samtlig fliser, der ikke er vedhæftende som følge af fliseklæbets udtørring før, at fliserne blev lagt/arbejdet ned, kan man ganske enkelt ikke komme frem til, at anvendelse af ordet *stedvist* er korrekt i sammenhængen. Dertil er forekomsten af ikke-vedhæftende fliser ganske enkelt alt for stor. Forholdet er klart fejlagtigt beskrevet i tilstandsrapporten". Klageren kræver derfor, at selskabet afholder udgiften til en udskiftning.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdet ikke rækker ud over, hvad der må forventes i forhold til de anmærkninger, der var i tilstandsrapporten, der lå til grund for købet af ejendommen.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 7/5 2019 fremgår det blandt andet, at "Kunde anviser gulv i stue hvor klinker har løftet sig og der er gået/lavet hul. Klinker sidder i spænd og derfor står de op, se foto 2-6. Der ser ikke ud til at fliselim hæfter på klinken lige her, se foto 7-8. Fuge i dette område er og ved at krakeler, se foto 9. Generelt er der flere steder rundt i huset hvor klinger er hultlydende, især ved døre og langs kanter, se foto 10-16. Håndværker anviser at klinker er fuget helt ud til væg, se foto 11-14. I døråbning mellem køkken og bryggers ses at fuger er skiftet, se foto 15-16. Konklusion: Der hvor fliser så er sprunget op, er fordi det er der de har haft dårligst vedhæftning. Årsagen til det kan være fordi sol har stået ind af vinduer under og lige eftermontering og opvarmet klinken, derfor er der ingen lim/vedhæftning på klinken, lige her". Konsulenten har vurderet, at forholdet ikke har konstruktiv betydning, og at klinker er anmærket i tilstandsrapporten.

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 24/6 2019 fra et arkitektfirma indhentet af klageren, at "Undertegnede har gennemgået sagen / huset og har konstateret, at der flere steder er gulvskader / fejl som kun delvist er nævnt i tilstandsrapporten". Af rapporten fremgår det endvidere, at "Der er registreret i alt 272 gulvfliser med manglende vedhæftning til underlaget, hvilket ikke kun kan betegnes som 'fliser med stedvis manglende vedhæftning' - her er der tale om utallige gulvfliser med manglende vedhæftning til underlaget". Det fremgår også, at "Efter at have besigtiget flisegulvene er det min vurdering at gulvfliserne helt fra start, ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, da fliserne meget nemt kan tages op med een hånd, og det burde man ikke kunne gøre. Da gulvfliserne blev lagt fra start, er det min vurdering, at man har smurt fliselim på gulvet – og ventet for længe med at lægge fliserne ned i limen, og det resulterer i, at fliselimen danner en hinde / lidt tør overflade, som man skal bryde for at fliserne vedhæfter ved lægningen af fliser - det tyder på, at man har lagt fliserne for løst ovenpå fliselimen uden at arbejde fliserne ned i limen, siden der intet fliselim er på de fliser man kan optage (Se vedhæftede foto's). Desuden har man fuget med flisefuge mellem vægge og fliser - denne fuge skal helst være fri så gulvet kan 'arbejde'. Kort sagt har man lagt fliser ovenpå en lidt tør hinde af fliselim og fuget mellem fliser og vægge, og de to ting sammen kan resultere i, at flisegulvet slipper betongulvet og bliver presset op i en bue. Derudover kan fliserne også være lagt for tid-

ligt, og måske også i en forkert ikke fleksibel fliselim - dvs. at gulvfliserne er lagt før betonen var helt udtørret - men det er jo også lang tid før [klageren] overtager huset - med den 'indbyggede' bombe i gulvet".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 9/8 2019 fremgår det blandt andet, at "Jeg er stort set enig i arkitektens konklusion, og har nedenstående tilføjelser. Der er som nævnt bla skrukke fliser mellem rum 1, gang og rum 5 køkken/alrum, foto 4. For langt hoveddelens vedkommende er fugerne intakte. Mest markante fugeknækninger ses mellem gang og køkken og ved kontor/soveværelse. Fugerne ses repareret på nogle steder. Årsagen til at fliserne er skrukke og nogle steder, f.eks. rum 6, stue er sluppet, kan ud over [arkitekts] konklusion være en eller flere af nedenstående årsager. -Man kan have tvangstørret betonen med gulvvarmen inden flisenedlægning. -Fliserne kan være lagt for tidligt, så betonens hærdningstid ikke er nået, dvs. inden mindst 28 døgn. -Fliserne kan være lagt i de store flader først. Derefter er skæringer langs væggene lagt senere. Hvis det ikke er samme mand der har lagt det, kan limmængden variere. - Artiklen fra TI fortæller om spændinger i forbindelse med solpåvirkningen af gulvet. Dette kunne være forklaringen ved vinduespartiet i rum 6". Det fremgår endvidere, at "det er ikke mit indtryk, at det slippende flisegulv i rum 6, er en garanti for at gulvene i resten af huset er på vej op i nærmeste fremtid, ud fra at fugerne ser intakte ud, bortset fra de allerede nævnte steder". Konsulenten har vurderet, at den byggesagkyndige har anmærket korrekt i punkt 7.1 i tilstandsrapporten. Han har til spørgsmålet "Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen" anført, "-at fliser godt må være skrukke, bare fugerne er intakte, jvf 75% reglen mm. Dette er [arkitekt] ikke enig i. -at jeg ikke er enig i, at der ikke må fuges med klinke- eller flisefuge ud imod vægge. [Arkitekt] gør gældende at der er delte meninger om dette. -at jeg stort set er enig i konklusionen, men har tilføjelser, jvf ovenfor anført".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at tilstandsrapportens oplysninger om de omhandlede klinkegulve er klart forkert beskrevet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt 6.1 (gulvkonstruktion/-belægning) er anført, at gulvklinter i bryggers og baderum mangler stedvist korrekt vedhæftning til underlaget. Forholdet har fået karakteren K3, og klageren er dermed advaret mod kritiske skader, "som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele". Nævnet har også lagt vægt på, at tilstandsrapportens punkt 7.1 (gulvkonstruktioner) beskriver et generelt problem med gulvbelægningens vedhæftning i huset, idet det af punktet fremgår, at klinkegulv i huset er stedvist med manglende vedhæftning til underlaget se f.eks. i stue og alrum/køkken, og at der er enkelte defekte fuger og enkelte flig/skår i klinke. Forholdet har fået karakteren K2, og klageren er dermed advaret mod alvorlige skader, "som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid". Nævnet finder, at udbedringsudgifterne ligger indenfor, hvad klageren har haft mulighed for at tage i betragtning på grundlag af tilstandsrapportens beskrivelse af skadens karakter.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet er sket skade på underliggende konstruktioner.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

94174

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels