

Ankenævnet for Forsikring

Den 5. august 2020 blev i sag nr. 94698:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1937. Klageren overtog ejendommen den 18/11 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/4 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

...

6. Gulve

...

	Ja	Nej	Ved ikke
6.2 Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve? Hvis ja, hvor? På 1. sal og I kælder (vaskerum)"	☒	☐	☐

Af tilstandsrapport af 26/4 2002 fremgår bl.a.:

"A 6.0 Gulvkonstruktion og gulve

6.1 Gulvkonstruktioner

K1 Gulv i entre er ikke ret / plant.

Gulv i stue er lidt fjedrende, der er knirken i stue og køkken. I stue mangler gulv udlusning efter tidligere rørføring.

Der er gulv på 1. sal uden fodpanel, på sydligt værelse er gulv ikke ret / plant.

Ankenævnet for Forsikring

2.

94698

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

Ja	Nej	Ved ikke
☒	☐	☐

0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger?

Hvis ja, hvor?

Alm. modernisering herunder nyt bad og tag. Væg i stue nedtaget."

I brev af 15/1 2020 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Påstande

Selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettiget skade Selskabet skal dække klagers udgifter til såvel byggeteknisk som juridisk bistand.

Sagsfremstilling:

Klager overtog Ejendommen den 18. november 2016 fra sælger og tegnede i forbindelse hermed en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S under konkurs. Police vedlægges som sagens **bilag 1**.

Idet handlen var omfattet af huseftersynsordningen, modtog Klager den i **bilag 2** fremlagte tilstandsrapport. I tilstandsrapporten har den beskikkede bygningssagkyndige ikke anført bemærkninger om gulvkonstruktionen på 1. sal, ligesom der ikke er anført bemærkninger om hængende lofter i køkkenalrum.

På ejendommens 1. sal er der to værelser. I forbindelse med Klagers overtagelse af ejendommen indrettede Klager et af værelserne på 1. sal som hobbyværelse og anvendte det andet værelse på 1. sal som soveværelse. I efteråret 2018 flyttede Klager soveværelset ind i hobbyværelset og konstaterede i den forbindelse, at hældningen i gulvet blev værre og være med tiden – og til sidst oplevede Klager at hældningen i gulvet førte til, at Klager rullede fra den ene side af sengen til den anden.

Foranlediget af Klagers oplevelsen af, at hældningen i ejendommen var blevet gravist værre, fik Klager foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen for at undersøge årsagen.

I rapporten fra [byggerådgivningsfirma] (**bilag 3**) konstateres følgende:

- at loftet i køkkenalrum hænger på midten, idet spændvidden grundet fjernelse af bærende væg er blevet for stor, jf. bilag 3, s. 2,
- at soveværelset har kraftigt fald på midten af gulvfladen, jf. bilag 3, s. 3. [Byggerådgivningsfirma] vurderer, at det skyldes den manglende understøtning af etagedæk i stueetage,

Klage fremsendes til Selskabet med kopi af rapporten den 4. juni 2019, jf. **bilag 4**, der herefter lod en taksator besigtige ejendommen.

Den 8. august 2019 afviste Selskabet at yde dækning med den begrundelse, at forholdet ikke havde en konstruktiv betydning, at forholdet ikke havde udviklet sig i Klagers ejertid, samt at der var tale om almindeligt forekommende skævheder i en ejendom af denne type og alder jf. **bilag 5**.

Den 20. august 2019 klagede Klager over afvisningen den 8. august 2019, jf. **bilag 6**. Den 8. oktober 2019 besvarede Selskabet denne klage og opfordrede Klager til at få foretaget et destruktivt indgreb for at få en nærmere undersøgelse af den mellemliggende konstruktion, jf. **bilag 7**.

Klager fik herefter foretaget et destruktivt indgreb for en nærmere undersøgelse af etageadskillelsen, og det kunne i den forbindelse konstateres, at der manglende en bærende bjælke. Klagers udgift til det destruktive indgreb udgjorde et beløb, stor kr. 796,88, jf. **bilag 8**. Selskabet foretog en genbesigtigelse og afviste herefter igen den 6. januar 2020, jf. **bilag 9**. (bemærk at der er en tastefejl i brevets datering, idet det fremgår, at brevet er dateret den 6. januar 2019. Den korrekte datering er den 6. januar 2020).

Klager oplever fortsat, at problemet i ejendommen forværres – når Klager går på gulvet på 1. sal drysser der puds ned i vindueskarmen i stueetagen. Klager har ligeledes konstateret en ny revne i muren over et af vinduerne (over overliggeren)

Det er Klagers opfattelse, at den manglende bærende bjælke udgør et dækningsberettiget forhold,

idet den manglende bærende bjælke i etageadskillelsen udgør en svækkelse, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

idet de manglende gulve udgør en sådan 'deformering' at de, uanset om der måtte være ført bevis for videregående skade, 'nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder'. Der henvises til nævnets afgørelse i i sag nr. 62.517, hvor forsikringstager fik medhold i, at de skæve gulve i ejendommen, der vurderes at skyldes (for) stor afstand mellem spærene (om end det var sædvanlig byggestil på husets opførelsestidspunkt) udgjorde en deformering, der førte til en nedsættelse af bygningens brugbarhed og værdi i forhold til tilsvarende bygninger og dermed var et dækningsberettiget forhold.

Da der er tale om et dækningsberettiget forhold, som Selskabet uberettiget har afvist, har de af klager afholdt udgifter til henholdsvis byggeteknisk og juridisk bistand været nødvendige og rimelige. Klager har på nuværende tidspunkt afholdt 4.796,88 kr. til teknisk bistand."

Selskabet har i brev af 7/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

FRIDA har ingen nævneværdige bemærkninger til det af klagers advokats beskrevet sagsforløb frem til selskabets afgørelse af den 6. januar 2020. Som tilføjelse hertil fremlægges FRIDA's takseratrapporter af den 10. juli (**bilag A**) og 24. oktober 2019 (**bilag B**).

FRIDA's opfattelse af sagen

Ifølge klager skal FRIDA anerkende, at skævhederne i gulvet udgør en dækningsberettigende skade, da den manglende bærende bjælke i etageadskillelsen udgør en svækkelse og da de manglende gulve udgør en deformering, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Derudover skal FRIDA dække klagers udgifter til byggeteknisk og juridisk bistand.

Svækkelse af etageadskillelsen

På baggrund af [byggerådgivningsfirmas] konklusion – der alene er baseret på en visuel gennemgang af husets gulv på 1. salen og underliggende loft i stueetagen uden destruktivt indgreb i etageadskillelsen – anfører klagers advokat, at etageadskillelsen er svækket.

Der fremgår ingen tegninger over eller beskrivelser af husets oprindelige indretning, eller byggesager vedrørende fjernelse af bærende skillevægge af det offentligt tilgængelige byggesagsarkiv, ligesom der ikke er oplysninger fra sælger herom i tilstandsrapporten. Derudover kan der ikke i forbindelse med FRIDA's besigtigelser ses tegn på, at man har fjernet en bærende skillevæg.

Med henvisning til de fremlagte taksatorrapporter er FRIDA ikke enig i, at etageadskillelsen er svækket. I forbindelse med destruktivt indgreb i gulvet på 1. sal – ved FRIDA's 2. besigtigelse – kan det konstateres, at etageadskillelsen er udført efter datidens byggeskik – med 6 x 6 tommer bjælker udlagt med en afstand på 60 – 70 cm mellem hinanden med lerindskud imellem. Bjælkelaget i etageadskillelsen ligger på tværs af gulvbrædderne på 1. sal og profilbræddeloftet i stuen, der således er fastgjort direkte på de enkelte bjælker.

En bærende mur udføres på tværs af bjælkelaget. En svækkelse af bjælkelagets stabilitet og bæreevne efter fjernelse af en bærende væg, vil derfor vise sig ved nedbøjning – som er størst på midten – i bjælkelagets længderetning på tværs af gulvbrædderne. Når bjælkelaget/etageadskillelsen vægtpåvirkes ovenfra, vil nedbøjningen i øvrigt opstå og udvikle sig kort tid efter fjernelsen af den bærende væg.

I forbindelse med FRIDA's besigtigelser kan der ikke konstateres nedbøjninger i bjælkelagets længderetning/på tværs af gulvbrædderne som indikation på en skadesudvikling som følge, at bjælkelagets/etageadskillelsens bæreevne er svækket. Der kan konstateres en markant skævhed (3 cm over 1,2 meter) ved gulvet på 1. sal yderst mod skunkvæg på tværs af bjælkelagets længderetning/langs med gulvbrædderne, hvilket er en indikation af, at enkelte bjælker her har sat sig med tiden i forhold til hinanden. Da gulvbrædderne er fastgjort til de enkelte bjælker i bjælkelaget, vil niveauforskellen mellem bjælkerne give sig til udtryk ved en skævhed i gulvbræddernes længderetning. At de enkelte bjælker i bjælkelaget sætter sig med tiden, svækker ikke etageadskillelsens bæreevne og er i øvrigt almindeligt forekommende ved type- og alderstilsvarende huse.

Uanset om man måtte have fjernet en bærende væg (hvilket i så fald er udført for mere end 10 år siden før sælgers ejertid jf. sælgers oplysninger), kan der ikke i dag ses tegn på, at etageadskillelsens bæreevne og/eller stabilitet er svækket. At klagers advokat oplyser i klagen til ankenævnet, at der drysser puds ned ved færdsel på 1. sal og at der er konstateret en ny revne i muren over vindue, kan – efter selskabets opfattelse – ikke uden nærmere begrundelse tillægges betydning ved vurderingen af, om etageadskillelsen er svækket, idet begge forhold ikke i sig selv er usædvanlige for huse af denne alder.

Skævhed ved etageadskillelsen

Med henvisning til ankenævnets kendelse 62.517 anfører klagers advokat, at 'de manglende gulve udgør en sådan deformering at de, uanset om der måtte være ført bevis for videregående skade, nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.'

FRIDA antager, at der med 'manglende gulve' menes skæve gulve.

FRIDA medgiver, at skæve gulve i sig selv kan udgøre en nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed sammenlignet med tidstilsvarende bygninger i almindelig god stand og dermed en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hvorvidt den nedsatte brugbarhed ved skævheden ved gulvet på 1. sal i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, må dog vurderes sammen med oplysningerne i forbindelse med købsaftalens indgåelse om gulvets tilstand.

Sælger oplyser i tilstandsrapporten (pkt. 6.2 under sælgers oplysninger), at møbler på bl.a. 1. sal er klodset op pga. skæve gulve. Klager måtte derfor – på baggrund af sælgers oplysning – forvente at skulle opklodse seng og øvrige møbler på 1. sal pga. det skæve gulv her. Da klager ikke har påvist en konstruktiv svækkelse af etageadskillelsen og da skævheden ved gulvet på 1. sal ikke går ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af sælger oplysning om samme i tilstandsrapporten, bør klagen herunder klagers krav om betaling af dennes udgifter til [byggerådgivningsfirma] – efter FRIDA's opfattelse – afvises.

FRIDA har under sagens behandling alene korresponderet med klager, hvorfor klagers advokat-omkostninger afholdes i forbindelse med klagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring. Da Ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden (jf. ankenævnets vedtægter § 23, stk. 3), skal FRIDA under alle omstændigheder ikke dække klagers advokat-omkostninger."

Klagerens advokat har i brev af 28/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ad svækkelse af etageadskillelsen

Indklagede anfører, at grundlaget for [byggerådgivningsfirmas] vurdering alene er baseret på en visuel gennemgang og følgelig ikke kan tillægges betydning, hvilket bestrides.

[Byggerådgivningsfirma] anfører: *'Grunden til loftet hænger i køkkenalrum og gulvet synker ca. 4 cm midt på gulvfladen i det syd/vestlige værelse, er at der ved renovering af bygningen er fjernet en bærende væg imellem køkken/alrum og stue. Grundet spændvidden på 7,30 mtr synker bjælkelaget, da denne ikke er selvbærende.'*

Denne oplysning er understøttet i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapport Lb.nr.: ... af 26. april 2002, jf. **bilag 10**. Det fremgår heraf i pkt. 04 (s. 9/15), at *'Væg i stue nedtaget'*. Det må dermed lægges til grund, at væggen som tidligere sælger oplyser at have fjernet, var en bærende væg, hvorfor etageadskillelsen bæreevne er svækket.

Indklagede anfører yderligere, at der ikke kan ses tegn på, at etageadskillelsens bæreevne og/eller stabilitet er svækket, hvilket bestrides, da loftet hænger på midten af rummet.

Ad sælgers oplysninger

Indklagede anfører yderligere, at klager måtte forvente skæve gulve, da dette ses oplyst i tilstandsrapporten.

De faktiske forhold i ejendommen går ud over, hvad klager måtte forvente med udgangspunkt i sælgeroplysningerne."

Selskabet har i brev af 20/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af FRIDA skal jeg meddele, at klagers advokats høringssvar af den 28. februar 2020 ikke giver anledning til ændring af selskabets opfattelse af sagen.

Med henvisning til bilag A og B skal det bemærkes, at klagers advokat helt undlader at forholde sig til det faktum, at der ikke er registreret nævneværdige nedbøjninger i bjælkernes længderetning, hvilket ellers ville være tilfældet ved manglende understøtning. Den registrerede lunke ved gulv på 1. sal og tilsvarende nedbøjning i underliggende listeloft og i gulvbræddernes længderetning – på tværs af bjælkerne i etageadskillelsen – skyldes derimod skævheder som følge af, at bjælkerne med tiden har sat sig forskelligt i forhold til hinanden.

Klager har – efter FRIDA's opfattelse – således ikke bevist, at nedbøjningen i listeloftet og etageadskillelsen udgør en dækningsberettigende skade eller i øvrigt går udover, hvad klager måtte forvente på baggrund af sælgers oplysning i tilstandsrapporten om det skæve gulv."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af rapport af 3/6 2019 fra et byggerådgivningsfirma indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Vores gennemgang tager udgangspunkt i evt. visuelle skader, og set i forhold til husets generelle vedligeholdelsesstand og forsikringsmæssig dækning. Der er ikke lavet destruktive indgreb tfm. vores undersøgelser af ejendommen.

...

Stueetage

Loftet i køkken/alrum hænger på midten, der er sandsynligvis i forbindelse med ombygning fjernet en bærende væg, hvorved spændvidden er blevet for stor og derfor er gulvet eftergivende på midten hvor der mangler understøtning

Loftet hænger på midten af rummet, ca. 3,5 cm på el retholt på 120 cm.

Repos/værelse – nord-øst

Gulvet i værelse/repos fremstår med forventelig ujævnheder i gulvbrædder, men gulvfladen fremstår i vatter.

Værelse syd-vest

Gulvet i værelse fremstår med kraftig fald på midten af gulvfladen, på en retholt på 120 cm falder gulvet ca. 4 cm på midten af gulvfladen.

Der kan konstateres kraftig fald fra gavl og ind på midten af gulvfladen, sandsynligvis grundet manglende understøtning af etagedæk i stueetagen.

Køkkenalrum / stue

Der er en spændvidden på 7,30 mtr. på tværs af bygningen. Bjælkelaget i etageadskillelsen er ikke dimensioneret til denne spændvidden og derfor hænger loft/gulv 1 sal kraftig. Ved ombygningen

burde der være monteret en bjælke til understøtning af gulvfladen, denne skulle være monteret imellem skillerum og gavlvæg i køkken/alrum.

Konklusion

Grunden til loftet hænger i køkkenalrum og gulvet synker ca. 4 cm midt på gulvfladen i det syd/vestlige værelse, er at der ved renovering af bygningen er fjernet en bærende væg imellem køkken/alrum og stue. Grundet spændvidden på 7,30 mtr synker bjælkelaget, da denne ikke er selvbærende.

Det anbefales at der eftermonteres en bærende rem imellem gavl og bærende væg, derved er det muligt at rette loft/gulv op. Remmen dimensioneres så den kan bære vægtpåvirkningen fra etage-dækket.

Der gøres opmærksom på, at vores besigtigelse alene omhandler stikprøvekontroller på besigtigelses tidspunktet, og der ifm. gennemgangen af ejendommen afsat op til 2 timer, hvorfor vi ikke nødvendigvis har gennemgået eller kontrolleret alt."

Af taksatorrapport af 10/7 2019 fremgår bl.a.:

"2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Besigtigelse

Billede af 1.sal repo og bagved liggende værelse med skæve gulve. Læg mærke til retningen på gulvbrædder, de er monteret på tværs af bjælkelaget i etageadskillelsen, hvilket er helt normal. Håber det giver en forståelse når der vises hvordan gulvet falder/er skæv.

Loft har nedbøjning på ca. 2,5 cm på 1,2 m på tværs af bjælkelaget.

Loft har ingen nævneværdig nedbøjning på langs med bjælkelaget, hvilket indikere at det ikke er den omtalte spændvidde på 7,3 m der er problemet.

Gulv i værelse på 1.sal.

Gulv er ikke med unormale skævheder i bjælkelagets længderetning.

Gulv falder ca. 3 cm på 1,2 m lige indenfor døren til værelset og dette gør sig gældende enkelte steder i værelset, men skævhederne er stedvise og på tværs af bjælkelagets længderetning."

Af taksatorrapport af 24/10 2019 fremgår bl.a.:

"2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Besigtigelse

Ved genbesigtigelsen kunne der konstateres at der ikke er nogen understøtning af bjælker i etageadskillelsen. Men forholdet er i øvrigt uændret i forhold til første besigtigelse. Bjælkelaget er ikke med skævheder i længderetningen, men gulv på 1. sal er med skævheder på tværs af bjælkelaget, som nævnt i tidligere byggeteknisk rapport.

Billede viser at bjælkelagets længderetning ikke er med skævheder.

Gulv er skæv på tværs af bjælkelaget.

Der er ved genbesigtigelsen etableret hul i gulv i værelse på 1. sal ved skunk. Bjælker er anslået til en dimensionen på ca. 6"x6". Bjælkelaget er med lærindskud. Gulv er skæv på tværs af bjælkelaget.

Forholdet har konstruktiv betydning? Nej

Alderen på det skadede? Forholdet skønnes ikke at have udviklet sig i FT's ejertid og forholdet har været til stede i de sidste 12,5 år efter min bedste overbevisning, baseret på at tidligere ejer ikke har udført nogen ændringer i bygning jf. tilstandsrapporten.

Lovlig konstruktion? Ja.

Følgeskader? Nej

Sædvanlig byggemetode.? Ja.

Hvad er årsagen og begrundelse:

Årsagen skønnes at være almindelig forekommende skævheder i en ejendom af denne type og alder. Der er sandsynligvis foretaget ændringer i skillevægge i stueplan(køkken/alrum), men jeg vurderer ikke at det er en væsentlig årsag til skævhederne, som i øvrigt ikke har nogen konstruktiv betydning.

Hvis skævhedernes opståen skal skyldes manglende understøtning af etageadskillelsen, ville bjælkelaget være med skævheder i længderetningen, det er selvfølgelig almindelig kendt at bjælkelaget trækker det omkringliggende gulve med sig ved en nedbøjning eller hvis det sætter sig og dermed bliver gulve skæve fra gavl og ind mod midten, men bjælkelaget kan ikke sætte sig uden at være med skævheder.

...

6. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?

Her skal punktet udfyldes, hvis byggeteknikeren visuelt kan konstatere forhold, som byggeteknikeren vurderer også var visuelle på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Vurderer byggeteknikeren at forholdet var til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet?

Er forholdet anmærket i TR. Nej, ikke som en skade, men tidligere ejer har gjort opmærksom på opklodsede møbler/inventar

...

Burde det være registreret i TR.? Ja, det burde have fået en bemærkning i skadesbeskrivelsen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1937. Klageren overtog ejendommen den 18/11 2016. Den 4/6 2019 anmeldte hun, at gulvet på 1. sal hælder ind mod midten af rummet, og at loftet i stueetagen buler nedad. Hendes advokat har blandt andet anført, at klageren oplever, at gulvets hældning på 1. sal forværres. Når hun går på gulvet på 1. sal, drysser der puds ned i vindueskarmen i stueetagen, og hun har ligeledes konstateret en ny revne i muren over et af vinduerne (over overliggeren). Advokaten har endvidere anført, at den manglende bærende bjælke udgør et dækningsberettigende forhold, idet "den manglende bærende bjælke i etageadskillelsen udgør en svækkelse, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i for-

hold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand", og idet "de manglende gulve udgør en sådan 'deformering' at de, uanset om der måtte være ført bevis for videregående skade, 'nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder'. Der henvises til nævnets afgørelse i ... sag nr. 62.517". Hun har også anført, at de faktiske forhold i ejendommen går ud over, hvad klageren måtte forvente med udgangspunkt i sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at "nedbøjningen i listeloftet og etageadskillelsen udgør en dækningsberettigende skade eller i øvrigt går udover, hvad klager måtte forvente på baggrund af sælgers oplysning i tilstandsrapporten om det skæve gulv". Selskabet har blandt andet anført, at "Med henvisning til bilag A og B skal det bemærkes, at klagers advokat helt undlader at forholde sig til det faktum, at der ikke er registreret nævneværdige nedbøjninger i bjælkernes længderetning, hvilket ellers ville være tilfældet ved manglende understøtning. Den registrerede lunke ved gulv på 1. sal og tilsvarende nedbøjning i underliggende listeloft og i gulvbræddernes længderetning – på tværs af bjælkerne i etageadskillelsen – skyldes derimod skævheder som følge af, at bjælkerne med tiden har sat sig forskelligt i forhold til hinanden".

Klageren fik den 3/6 2019 foretaget en visuel gennemgang af ejendommen af et byggerådgivningsfirma. Der blev ikke foretaget destruktive indgreb i forbindelse hermed. Af den udarbejdede rapport fremgår det blandt andet, at "Grunden til loftet hænger i køkkenalrum og gulvet synker ca. 4 cm midt på gulvfladen i det syd/vestlige værelse, er at der ved renovering af bygningen er fjernet en bærende væg imellem køkken/alrum og stue. Grundet spændvidden på 7,30 mtr synker bjælkelaget, da denne ikke er selvbærende. Det anbefales at der eftermonteres en bærende rem imellem gavl og bærende væg, derved er det muligt at rette loft/gulv op. Remmen dimensioneres så den kan bære vægtpåvirkningen fra etagedækket. Der gøres opmærksom på, at vores besigtigelse alene omhandler stikprøvekontroller på besigtigelses tidspunktet, og der ifm. gennemgangen af ejendommen afsat op til 2 timer, hvorfor vi ikke nødvendigvis har gennemgået eller kontrolleret alt".

Det fremgår blandt andet af taksatorrapport af 10/7 2019, at "Loft har nedbøjning på ca. 2,5 cm på 1,2 m på tværs af bjælkelaget. Loft har ingen nævneværdig nedbøjning på langs med bjælkelaget, hvilket indikere at det ikke er den omtalte spændvidde på 7,3 m der er problemet. Gulv i værelse på 1. sal. Gulv er ikke med unormale skævheder i bjælkelagets længderetning. Gulv falder ca. 3 cm på 1,2 m lige indenfor døren til værelset og dette gør sig gældende enkelte steder i værelset, men skævhederne er stedvise og på tværs af bjælkelagets længderetning".

Af taksatorrapport af 24/10 2019 fremgår det blandt andet, at "Ved genbesigtigelsen kunne der konstateres at der ikke er nogen understøtning af bjælker i etageadskillelsen. Men forholdet er i øvrigt uændret i forhold til første besigtigelse. Bjælkelaget er ikke med skævheder i længderetningen, men gulv på 1. sal er med skævheder på tværs af bjælkelaget, som nævnt i tidligere byggeteknisk rapport. Billede viser at bjælkelagets længderetning ikke er med skævheder", og at "Der er ved genbesigtigelsen etableret hul i gulv i værelse på 1. sal ved skunk. Bjælker er anslået til en dimensionen på ca. 6"x6". Bjælkelaget er med lærindskud. Gulv er skævt på tværs af bjælkelaget". Taksator har endvidere anført, at "Forholdet skønnes ikke at have udviklet sig i FT's ejertid og forholdet har været tilstede i de sidste 12,5 år efter min bedste overbevisning, baseret på at tidligere ejer ikke har udført nogen ændringer i bygning jf. tilstandsrapporten", og at "Årsagen skønnes at være almindelig forekommende skævheder i en ejendom af denne type og alder. Der er sandsynligvis foretaget ændringer i skillevejgge i stueplan(køkken/alrum), men jeg vurderer ikke at det er en væsentlig årsag til skævhederne, som i øvrigt ikke har nogen konstruktiv betydning. Hvis skævhedernes opståen skal skyldes manglende understøtning af etageadskillelsen, ville bjælkelaget være med skævheder i længderetningen, det er selvfølgelig almindelig kendt at bjælkelaget trækker det omkringliggende gulve med sig ved en nedbøjning eller hvis det sætter sig og dermed bliver gulve skæve fra gavl og ind mod midten, men bjælkelaget kan ikke sætte sig uden at være med skævheder". Taksator har også anført, at forholdet burde have fået en bemærkning i skadebeskrivelsen i tilstandsrapporten.

Det fremgår blandt andet af punkt 6.1 (Gulvkonstruktion) i tilstandsrapport af 26/4 2002 med karakteren K1, at "Der er gulv på 1. sal uden fodpanel, på sydligt værelse er gulv ikke ret /

plant". Af sælgers oplysninger om ejendommen fremgår det blandt andet, at væg i stue er nedtaget.

Af sælgers oplysninger om ejendommen i tilstandsrapport af 18/4 2016 fremgår det blandt andet, at der til spørgsmålet "Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?" er svaret ja "På 1. sal".

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 der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvet på 1. sal og loftet i stueetagen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra tilstandsrapportens anmærkninger. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator på baggrund af sin besigtigelse den 10/7 2019 og den 24/10 2019 har vurderet, at "Årsagen skønnes at være almindelig forekommende skævheder i en ejendom af denne type og alder. Der er sandsynligvis foretaget ændringer i skillevægge i stueplan(køkken/alrum), men jeg vurderer ikke at det er en væsentlig årsag til skævhederne, som i øvrigt ikke har nogen konstruktiv betydning. Hvis skævhedernes opståen skal skyldes manglende understøtning af etageadskillelsen, ville bjælkelaget være med skævheder i længderetningen, det er selvfølgelig almindelig kendt at bjælkelaget trækker det omkringliggende gulve med sig ved en nedbøjning eller hvis det sætter sig og dermed bliver gulve skæve fra gavl og ind mod midten, men bjælkelaget kan ikke sætte sig uden at være med skævheder".

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det blandt andet af punkt 6.1 (Gulvkonstruktion) i den tidligere tilstandsrapport af 26/4 2002 med karakteren K1 fremgår, at "Der er gulv på 1. sal uden fodpanel, på sydligt værelse er gulv ikke ret / plant", at det af sælgers oplysninger om ejendommen fremgår, at væg i stue er nedtaget, og at det af seneste tilstandsrapport af 18/4

2016 fremgår, at sælger ikke har foretaget ændringer i bygningen. På baggrund heraf lægger nævnet til grund, at forholdet har været tilstede i hvert fald siden 2002. Da forholdet således har eksisteret siden 2002 finder nævnet, at der ikke er nærliggende risiko for, at konstruktionens bæreevne vil svække, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren i sælgers oplysninger om ejendommen i tilstandsrapport af 18/4 2016 er oplyst om, at der er møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve på 1. sal.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder den visuelle gennemgang af ejendommen den 3/6 2019 – kan ikke føre til andet resultat.

Byggeteknisk og juridisk bistand

Klageren kræver endvidere, at selskabet skal dække hendes udgifter til såvel byggeteknisk som juridisk bistand.

Selskabet har afvist dækning. For så vidt angår juridisk bistand har selskabet anført, at selskabet under sagens behandling alene har korresponderet med klageren, hvorfor klagerens advokat-omkostninger relateret sig til klagens indbringelse for nævnet.

Det følger af nævnets praksis, at sikrede kan kræve udgifter til byggeteknisk bistand dækket, hvis udgifterne har været rimelige og nødvendige at afholde.

Det fremgår endvidere af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af sit krav mod selskabet kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Ankenævnet for Forsikring

14.

94698

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for klagerens udgifter til byggeteknisk og juridisk bistand, idet der ikke herved er påvist dækningsberettigende forhold.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at det fremgår af § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand