

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. august 2022 blev i sag nr. 97360:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 23/9 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

- "1. Da jeg bliver sikker på at ejendommen som jeg har købt, har været oversvømmet 2 gange, så gik jeg i gang med (med hensyntagen til mit eget helbred) at forsøge at afdække skadernes omfang. Det er skjulte fejl, mangler og skader som er forårsaget af de 2 gange oversvømmelse. Ingen af disse skader kan klares med alm. vedligeholdelse. Er det grundlæggende ikke det som en Ejerskifteforsikring skal dække, skjulte fejl, mangler og skader som ikke er blevet oplyst i forbindelse med handlen men som så bliver afdækket indenfor den periode som Ejerskifteforsikringen er gældende. Det kedelige ved hele sagen er at sælger og dennes Ejendomsmægler godt var klar over at der havde været oversvømmelse af ejendommen og de aftalte ikke at sige noget til nogen. Derfor står der ikke noget om dette i tilstandsrapporten eller noget andet steds i salgsmaterialet. I tilstandsrapporten skrives der om at man antager at der kan være problemer med grundfugt. Da en del af gulvene har været taget op og de skader der var der blev udbedret, så blev det konstateret at der ikke var nogen tegn på grundfugt. Hvis problemet var grundfugt, så ville problemet jo være et tilbagevendende problem også omkring de gulve og vægge som er blevet udbedret og det er ikke tilfældet. Ang. Det at der er indgået et forlig omkring garagevæggene, så er det forlig indgået på et forkert grundlag og på forkerte oplysninger og det der blev givet til dækkede kun til alm. Vedligehold og det har vi konstateret at det virker bestemt ikke. Så jeg anser egentlig ikke dette forlig for dækkende i forhold til skadens omfang.
2. Jeg vil opnå at Forsikringen skal dække skaderne, som jeg ser som skjulte fejl, mangler og skader efter oversvømmelser på ejendommen.
3. Jeg medsender det som jeg kan finde ud af at gøre, som bilag. Ellers er det min forståelse at Ankenævnet for Forsikring indhenter oplysninger fra Gjensidige. Jeg medsender også en usb-nøgle som Gjensidige har haft til deres rådighed, den indeholder fotos og videoer af skaderne. Alt hvad jeg her sender med som bilag, kan I når I når der til, destruerer.

I øvrigt kan jeg oplyse at da et Klagenævn for Ejendomsmægler fandt at Ejendomsmægleren havde handlet ansvarspådragende, ved ikke at oplyse hvad han vidste om ejendommen, så er der en verserende retssag herom.

Jeg ser frem til om I vil se på denne sag og fremkomme med jeres holdning til om Ejerskifteforsikringen skal dække de skjulte fejl, mangler og skader og hvordan og hvorfor."

Selskabet har i brev af 11/11 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores forsikringstager klager over, at vi har afvist dækning for skrukke gulve i 2 værelser samt køkken, afskallede puds på ejendommens sokkel og fugtskade på garagevæg.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamilies typehus opført i 1964. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 30. maj 2016 (bilag A) og tegner basis ejerskifteforsikring for en 5 års periode pr. 2. oktober 2016 (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilag C).

Overordnet sagsforløb

Den 1. december 2020 anmelder Klager revner og skrukke gulve i 2 værelser og køkken, afskalning af puds og maling på ejendommens sokkel samt fugtskade på inderside af carport.

Det anmeldte besigtiges den 11. januar 2021 af Netværkshåndsværker [selskabets håndværker] som konstaterer afskalninger på sokkel samt fugtskade på inderside af carport som følge af manglende vedligeholdelse. Inde i ejendommen konstateres revner i betondæk, som anføres som værende normalt for en ejendom af denne alder, ligesom der ses opstigende fugt (bilag D).

Klager gør gældende, at de hule og skrukke gulve samt afskalninger skal henføres til/skyldes tidligere oversvømmelser fra nærliggende år i 1985 og 2013.

Der er ikke fremlagt dokumentation for at ejendommen har været udsat for oversvømmelser. Vi afviser dækning, da hult lydende/skrukke gulve ikke i sig selv er udtryk for skade under ejerskifteforsikringen, ligesom opstigende grundfugt i en ejendom fra 1964 heller ikke opfylder skadebegrebet.

Afgørelsen revurderes administrativ af taksator, som fastholder (bilagt klagen). Klager klager til Klageansvarlig Enhed, som ligeledes fastholder afgørelsen i svar af 9. juni 2021 (bilagt klagen). Vi henviser til svaret, også for et uddybende sagsforløb samt de to tidligere sager, som Klager nævner.

For fuldstændighedens skyld skal vi nævne, at Ankenævnet tidligere har behandlet tilsvarende klage fra klager om bl.a. tilsvarende gulvforhold for andet værelse i ejendommen under AK 93006.

Vurdering

I det følgende anføres vores bemærkninger til Klagers anbringende om tidligere oversvømmelser af ejendommen og dernæst vores vurdering af de tre anmeldte forhold. Omfatter klagen andre forhold eller ønsker Ankenævnet yderligere oplysninger end fremlagt, hører vi gerne nærmere. Indledningsvist skal vi bemærke, at det er forsikringstageren som skal dokumentere eller sandsynliggøre, at der er tale om dækningsberettigende skader jf. almindelige forsikringsretlige principper.

Ad oversvømmelse

Klager gør gældende, at ejendommen både i 1985 og 2013 har været oversvømmet fra nærliggende å, og de anmeldte forhold er følgeskade efter disse.

Klager har under sagen fremlagt mailsvar pr. 17. januar 2017 fra Beredskabsdirektør (bilag E) om tidligere oversvømmelser, men uden vedhæftede filer. Mailsvaret omtaler ikke konkrete oversvømmelser af Klagers ejendom, ligesom mailen ikke på anden måde dokumenterer, at Klagers ejendom faktisk har været oversvømmet.

Vi har undersøgt ejendommens geodata på DinGeo med henblik på oplysning om ejendommens fugtpåvirkning, herunder faktisk eller potentiel risiko for oversvømmelse (bilag F).

På baggrund af disse oplysninger kan vi konstatere, at der for ejendommen kan være risiko for oversvømmelse ved kraftig regning/regulært skybrud – ikke fordi ejendommen ligger i en lavning, men fordi overfladevand har svær ved at sive ned i jorden. Det anføres ligeledes, at da ejendommen ikke ligger i en lavning, vil der heller ikke være risiko for, at vandet samler sig på grunden.

Vi kan videre konstatere, at vandspejlet på ejendommen ligger højt, da grundvandet ligger i en dybde af 0,80 meter under terræn. Ved perioder med meget nedbør anføres, at det sekundære vandspejl ligger i en dybde af 0,60 m under terræn.

For det nærliggende vandløb anføres, at der ikke umiddelbart er risiko for vandløbsoversvømmelse i forbindelse med forhøjet vandstand i vandløbet.

Illustration på siden viser, at ved en vandstandsstigning på 1 meter er ejendommen ikke tilnærmelsesvis berørt eller i risiko herfor (bilag F, side 4).

Det nævnes, at ejendommen er beliggende i et område, som er udpeget som højrisiko for vandløbsoversvømmelse ved ekstrem stormflod og/eller klimarelaterede havniveaustinger, der overstiger 1,50 meter. Det anføres dog også, at ejendommens konkrete adresse ikke er udpeget som højrisiko.

Vi konstaterer, at ejendommens geodata ikke har registreret oversvømmelser eller anden ekstrem stormflod, som konkret har ramt eller på anden måde oversvømmet den konkrete ejendom.

Med det af Klager fremlagte bilag E sammenhold med offentlige tilgængelige geodata må vi konstatere, at det ikke er dokumenteret eller godtgjort, at Klagers ejendom faktisk har været udsat for oversvømmelse.

Derimod kan vi konstatere, at grundvandsspejlet på Klagers ejendom ligger højt. Henset hertil samt det faktum, at en ejendom fra 1964 ikke er opført med videre fugtsikringstiltag må vi konstatere, at Klagers ejendom i høj grad er udsat for grundfugt og dermed risiko for at dette kan stige op og trænge ud i ejendommens konstruktioner.

På samme måde må vi konstatere, at Klager ejendom ikke alene ligger nær vandløb, men også nær kyst, hvorfor ejendommen generelt er placeret i et udsat/hårdt miljø, som påvirker ejendommens klimaskærm mv.

Ad revner i betongulve i to værelser samt køkken

Det fremgår af sagens oplysninger, at ejendommens gulvbelægning er udført som væg-til-væg-tæpper og linoleum på beton, jf. også klagers oplysninger samt tilstandsrapporten punkt 7.2 og bygningens konstruktioner siden 21.

Klager konstaterer forholdet mere end 4 år efter ejendommens overtagelse i forbindelse med en modernisering/ombygning, og ikke som følge af udfordring/gene ved daglig brug.

Ved Netværkshåndværkeres besigtigelse konstateres der ikke fugt i gulvene, hvilket Klager også oplyser i henvendelse af 6. marts 2021, hvor Klager oplyser:

'Jeg har på intet tidspunkt oplyst om fugt under de betongulve der er taget op. Der er ikke fugt og har ikke været det, siden at de utætte rør blev skiftet. Skaderne i gulvene er efter 2 gange oversvømmelser. Når oversvømmelserne er trukket tilbage og tørret ud, så er der vel ikke fugt tilbage fra 1985 og fra 2013.

På gulvene kan man ikke se at der er opstigende fugt ved revnerne, for så ville der være vådt. Derimod kan man se at der har været vand og når det vand trækker ned i konstruktionen, så tager den skade...'

Vi har i forbindelse med sagens behandling modtaget et omfattende billede- og videomateriale. Vi vedlægger billeder af gulve (bilag G). Videooptagelser viser Klager, som fjerner gulvbelægningen i forskellige rum og efterfølgende banker på det underliggende betondæk med en gummihammer, hvorefter det underliggende betongulv stedvist frembyder 'hult lydende' lyde.

På baggrund af det modtagne materiale kan vi ikke fastslå, at ejendommens gulve fremstår som påvirket og ødelagte efter oversvømmelse. Vi noterer os betondækket fremstår almindelige og forventelige for en ejendom fra 1964. Aftegninger på betondæk fremstår efter vores opfattelse på en måde, hvorefter vi ikke entydigt kan henføre disse til følger efter oversvømmelse. Vi er mere af den opfattelse, at der er tale om lim-, tæpperester mv efter fjernes af en mangeårig belægning, mulig i kombination med periodevis opstigende grundfugt. Vi noterer os særligt, at der ikke er tale om aktuel fugt, ligesom der i forbindelse med tidligere sag heller ikke blev målt fugt, heller ikke i andre trækonstruktioner (AK 93006). Der er heller ikke egentlige krakelering eller forskydning i revner, som bevirker, at betondækket ikke kan anvendes som underlag for anden gulvbelægning. Forholdet opfylder derfor ikke i sig selv ejerskifteforsikringens skadebegreb.

For videomateriale noterer vi os ligeledes, at dette ikke viser dækningsberettigende forhold, da det at man stedvis kan fremkalde hult eller skrukke lyde ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens

forstand.

Samlet må vi fastholde, at vores besigtigelser og Klagers materiale ikke viser forhold omkring ejendommens gulve, der udgør skader som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Derimod må vi konstatere, at gulv faktisk har fungeret som underlag for anden gulvbelægning siden ejendommen blev opført i 1964 og også siden Klagers overtagelse af ejendommen i 2016. Dette er også i overensstemmelse med kendelsen i tidligere sag (AK 93006).

Klager har med klagen fremlagt uddrag af supplerende spørgsmål med svar fra skønsforretning, vi har ligeledes under sagen modtaget uddrag af skønsforretning i fotoform (som vi alene kan gengive i tilsvarende fotoform, bilag H). Vi er imidlertid ikke bekendt med hvorvidt det modtagne er en del af en isoleret bevisoptagelse eller en egentlig skønsforretning, hertil hvem der er indstævnet – i det hele sagens omstændigheder og baggrund, og dermed i hvilken kontekst spørgsmålene er stillet. Vi har som ejerskifteforsikring ikke har været involveret i sagen eller for den sags skyld blot procestilvarslet.

Vi noterer os, at Klager/klagers advokat tilsyneladende anmoder skønsmanden om at lægge til grund, at ejendommen har været oversvømmet jf. skønstemaet 'Faktuelle forhold'. Vi bemærker igen, at vi ikke er bekendt med hvorvidt der er fremlagt evidens for faktiske oversvømmelser af Klagers ejendom, herunder omfang og tidsrum.

Af de anførte grunde er det vores opfattelse, at skønstemaet ikke kan tages til indtægt i denne sag. Vi noterer os dog, at skønsmanden anfører for værelser og køkkenet – efter aftagning af linoleum – at der i varierende grad konstateres revner, spor efter vand på overfladen, samt skrukke områder i det øverste slidlag. Skønsmanden anfører videre, at forhold vedrørende gulvkonstruktionen kan henføres til to grundlæggende årsager henholdsvis ejendommens alder og byggetekniske udformning med et betongulv belagt med linoleum, samt det forhold at ejendommen har været udsat for oversvømmelse. Vi bemærker igen, at der ikke er fremlagt dokumentation for oversvømmelse, ligesom vi ikke er bekendt med om skønsmanden er bekendt eller på anden måde oplyst om ejendommens geodata, herunder det høje vandspejl.

Ad garagevæg

Garagens vægge fremstår som massive uisolerede vægge. Tilstandsrapporten fra maj 2016 angiver for litra

C, Garage, at:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2 Pudsede flader har stedvis overfladerevner og lokale områder med løst pudslag. Der forekommer stedvis malingsafskalninger.

K2 Der er lodretgående revne i mur mod øst. Revnen er 0,5-2 mm bred og strækker sig fra sokkel til tag. Note: Revnen er opstået som følge af indmuret jernstang som er rusten – ses indvendigt (se pkt. 8.1).

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K2 Sokkelpuds er stedvis revnet og afskallet.

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K2 Indvendig vægpuds er porøst, stedvis revnet og afskallet.

Under tidligere tilsvarende sag meddelte vi dækning til reetablering af gulv i stue, men afvist dækning for gulv i værelse (AK 93006). Under denne sag blev der endvidere indgået forlig om dækning til udbedring af væg i garage. Vi anerkendte ikke forholdet som dækningsberettigende, men ønskede en afslutning på den pågældende sag. Den pågældende sag blev sambehandlet med rørskade under husforsikringen, hvorfor vi alene vedlægger uddrag af mailkorrespondancen om forliget i bilag I.

Med udgangspunkt i det faktum, at det ikke er dokumenteret eller godtgjort, at ejendommen faktisk har været oversvømmet og i hvilket omfang, sammenholdt med sagens faktiske oplysninger om at garagevægge er uisolerede og udsat for både grundfugt og et kystnært hårdt miljø, må vi fastholde at Klager ikke har godtgjort, at der er tale om dækningsberettigende forhold.

Hertil kommer de i tilstandsrapportens anmærket forhold som er undtaget dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a. Vi bemærker, at der ikke foreligger oplysning om hvorvidt Klager i sin ejertid faktisk har foretaget udbedring hverken af K2 anmærkninger i tilstandsrapporten eller det forligte forhold.

På det foreliggende grundlag er det vores opfattelse, at Klager ikke har dokumenteret yderligere dækningsberettigende forhold for vægge.

Til illustration vedlægges billeder af garagevægge som bilag J.

Ad sokkel

På samme måde som forhold for gulv og garagen anmelder Klager mere end 4 år efter overtagelsen af ejendommen afskallet puds på ejendommens sokkel, som følge af tidligere oversvømmelse. Klager anfører, at følger efter oversvømmelserne har medført en større vedligeholdelsesbyrde.

Som for de øvrige forhold skal vi igen anføre, at det ikke er dokumenteret eller sandsynliggjort, at ejendommen faktisk har været udsat for oversvømmelser. Dette sammenholdt med ejendommens geodata bevirker, at vi ikke kan lægge dette til grund for vores vurderinger.

Dernæst skal vi anføre, at den byggesagkyndige allerede i maj 2016 anmærker forhold omkring soklen i tilstandsrapporten:

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K2 Sokkelpuds er revnet og afskallet enkelte steder, f.eks. mod øst og vest.

Note: Revner og afskalninger kan optage fugt og forårsage frostsprængninger i sokkelpudset

På baggrund af tilstandsrapportens anmærkning må vi lægges til grund, at Klager allerede på overtagelsestidspunktet var gjort bekendt med sokkelpudset på ejendommen (både beboelse og garage) var revnet og afskallet med dertilhørende risiko for skadeudvikling.

Vi har ikke modtaget oplysning om at Klager har foretaget udbedrings-/vedligeholdelsesarbejde, hvorfor må lægge til grund, at forholdet fortsat fremstår som beskrevet i tilstandsrapporten og nu med en yderligere udvikling, jf. sagens billeder (bilag K). Vi bemærker, at anmærkningen i tilstandsrapporten er en K2.

På det foreliggende grundlag er det vores opfattelse, at Klager behørigt er informeret om forholdet ved tilstandsrapportens oplysninger, som også generelt omtaler følger efter fugtpåvirkning. Hertil kommer, at der er tale om en ejendom fra 1964, som ikke er fugtsikret i videre omfang og derfor udsat for grundfugt, men også belastninger fra det hårde miljø fra vandløb og hav.

Det forhold, at Klager tilsyneladende ikke har udbedret anmærkning i tilstandsrapporten eller foretage den påkrævede løbende vedligeholdelse er ikke udtryk for dækningsberettigende skade.

Sammenfatning

Sammenfattende må vi anføre, at vi ikke kan lægge til grund for vores vurdering af de anmeldte forhold, at ejendommen faktisk har været oversvømmet. Derimod kan vi konstatere på det faktiske grundlag, at der er tale om en ejendom som gennem tiden efter al sandsynlighed har været påvirket af konstruktionsbetinget grundfugt, som kan trænge op og ud i ejendommens konstruktioner. Hertil også at ejendommen er beliggende i et hårdt kyst miljø, som belaster ejendommens klimaskærm yderligere.

For gulv i de to værelser samt køkken, må vi fastholde, at de konstaterede forhold er forventelige og konstruktionsbetinget, jf. ovenfor og ikke udtryk for dækningsberettigende forhold. Ejendommen har fungeret og tjent som familiens bolig siden overtagelsen for mere end 5 år siden.

For forhold vedrørende ejendommens sokkel og garagevæg er det vores opfattelse, at disse forhold er anmærket i tilstandsrapporten, og derfor undtaget dækning. Den omstændighed, at der ikke er sket ubedring siden overtagelsen af ejendommen for mere end 5 år siden bevirker konkret, at der vil ske en videreudvikling, som ikke skal henføres til ejerskifteforsikringens dækning.

Sidst at vi faktisk allerede har imødekommet Klager med delvis dækning af udbedringsomkostninger for garagevæg, jf. bilag I."

Klageren har i brev af 5/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"På side 1 af 11-11-2021. Fremgår det at [selskabets håndværker] har konstateret fugtskade på inderside af carport som følge af manglende vedligeholdelse. Hvis dette skulle være korrekt, så skulle der være nøjagtig det samme problem inde i det skur som er den sidste ¼ af garagen, og det er ikke tilfældet. Dette skur har den selvsamme væg med den selvsamme mangel på vedligeholdelse og alligevel er der ingen fugtproblemer inde i skuret. Det er fordi at garagen vender direkte ud mod de 2 oversvømmelser som der har været og det gør skuret ikke. Hvis det skulle være opstigende grundfugt, så skulle indervæggene i skuret også være ramt af problemerne i samme omfang som garagen.

[Selskabets håndværker] skriver ligeledes ' , ligesom der ses opstigende fugt (bilag D).' Da der ikke er målt fugt, så kan der heller ikke ses opstigende fugt. På betongulvene er der klar tegn efter vand.

Grundfugt bliver omtalt en del gange i sagen, dog er der ingen dokumentation for at der er eller har været grundfugt. Modparten har ikke ført dokumentation for at der er eller har været problemer med grundfugt, så det kan ikke lægges til grund for at det skulle være problemet.

Derimod har [murermesterfirmaet], under udbedringen af de gulve som er lavet indtil nu, kunnet konstatere at der ikke var spor efter opstigende grundfugt.

Jeg skal derfor spørge Ankenævnet for Forsikring, om man til sagen vil vægte erklæring fra [murermesterfirmaet] om at der ikke er set spor efter grundfugt. I så tilfælde vil jeg indhente denne erklæring i oplysning fra [murermesterfirmaet].

[Murermesterfirmaet] kan bevidne/erklære/oplyse om oversvømmelsen i 1985 også omkring min ejendom. Min nabo kan erklære/oplyse at sælger af min ejendom til ham har sagt at sælger har haft 10 cm vand inde i huset. Jeg skal derfor spørge Ankenævnet for Forsikring, om man til sagen vil vægte erklæring fra [murermesterfirmaet] samt fra min nabo om oversvømmelse på min ejendom. I så tilfælde vil jeg indhente denne erklæring/oplysning fra [murermesterfirmaet] samt fra min nabo.

Herudover så har ejendomsmægleren erkendt at han var vidende om at grunden og altså matriklen var oversvømmet i forbindelse med stormen Bodil. Hvorfor at Klagenævnet for Ejendomsformidling har fundet at ejendomsmægleren har handlet ansvarspådragende, ved ikke at oplyse hvad han vidste om ejendommen. Som jeg forstår det så har sælger og ejendomsmægleren talt om oversvømmelse på ejendommen, men ikke oplyst noget som helst om det.

Fra min skrå bagnabo ... medsender jeg hans udtalelser samt hans fotos fra Stormen Bodil. På det næstsidste billede kan man se 2 biler samt en afspærring. Denne afspærring står lige før min ejendom.

[Skrå bagnabo] har fint angivet hvorledes store dele af matriklen på den ejendom som jeg har købt, var oversvømmet under stormen Bodil. [Skrå bagnabo] kan også vidne om dette i retten.

Under oversvømmelsen i 1985 er vandstanden målt højere end under stormen Bodil, så den oversvømmelse har været værre end under stormen Bodil.

Jeg vedlægger også eksemplarer af kendelse fra Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Efter min opfattelse, er der dokumentation for oversvømmelse og der er skader og følgevirkninger fra oversvømmelser på ejendommen.

Disse skader og følgevirkninger, er der ikke oplyst noget om i forbindelse med salget af ejendommen til mig. Så jeg ser det som skjulte fejl og mangler, som skal være dækket af Ejerskifteforsikringen. Og da forsikringen er tegnet for 5 år og forholdene er anmeldt inden de 5 år er udløbet, så skal forholdene også være dækket af forsikringen.

Vedr. side 3, Ad revner i betongulve i to værelser samt i køkken.

Her anføres det at Klager konstaterer forholdet mere end 4 år efter ejendommens overtagelse i forbindelse med en modernisering/ombygning, og ikke som følge af udfordringer/gener ved daglig brug.

Denne påstand må stå for Gjensidiges egen regning. Jeg laver tingene på mit hus i det tempo som mit helbred tillader det. Da mistanken kom om at problemerne var mere omfattende end jeg først troede, så var det jo nødvendigt at blotlægge gulvene for at kunne konstatere om der var flere problemer samt evt. problemernes omfang.

På side 5, står der bl.a. ... sammenholdt med sagens faktiske oplysninger om at garagevægge er uisoleret og udsat for både grundfugt og et kystnært hårdt miljø, må vi fastholde at Klager ikke har godtgjort, at der er tale om dækningsberettigende forhold.

Nu er der ingen dokumentation for at der er problemer med grundfugt, heller ikke på garagen, i så fald skal der være de samme problemer på skuret, som er bygget sammen med garagen. At garagevægge er uisoleret, er også tilfældet med skuret, men her giver den samme uisolerede væg ingen problemer, meget mærkeligt.

Så påstanden om at uisolerede vægge er skyld i fugt problemer i de indvendige vægge i garagen, hvor problemerne ikke kan udbedres med vedligehold af muremester og efterfølgende maling af væggene, er en påstand som hverken er bevist eller dokumenteret. Der burde være de samme problemer i skurets vægge, men det er der ikke.

Jeg ser frem til at få oplyst om Ankenævnet for Forsikring kan og vil bruge oplysninger fra [muremesterfirmaet] samt min nabo."

Klageren har i brev af 21/12 2021 til nævnet videre bl.a. anført:

"På ejendommen som jeg har købt og mens at sælger har beboet ejendommen har der været 2 oversvømmelser. En i 1985 og en under stormen Bodil i 2013.

I 1985 var højeste vandstand ved [by] Havn 174 cm. I 2013 var vandstanden 165 cm. Oversvømmelsen i 1985 har været større og mere omfattende end i 2013.

De billeder som jeg sidst medsendte fra [skrå bagnabo] stemmer overens med hvad der fremgår af side 4 (Projekt Klimatilpasning 'oversvømmelser i [by] ved 1, 7 meter over daglig vande').

Det fremgår af side 6 (Masterplan forhøjvandssikring af [by]) hvordan der kommer oversvømmelser ved henholdsvis + 1,0 og + 1,4 meter vandstand.'

I tilfældet med + 1,4 meter vandstand er den ejendom som jeg har købt, oversvømmet.

Når der så har været + 1,74 meter i 1985 og + 1.65 meter i 2013, så passer det meget godt med at sælger af min ejendom, til min nabo har oplyst at han har haft 10 cm vand inde i ejendommen. Det passer også meget godt med Hvad [muremesteren] har fortalt om oversvømmelsen også om denne ejendom i 1985.

Der har ikke været nogen højvandssikring af ejendommens kloak, så vand er også kommet op igennem gulv afløb og der har været vandpres på sokkel og fundament, og det er gået ud over gulvene og garagen har været oversvømmet og skadet væggene.

Det er nu dokumenteret med tilgængelig statistik samt fotos fra stormen Bodil samt grundig forklaring fra [skrå bagnabo] hvordan der var oversvømmet under stormen Bodil.

Når man har den viden, at der har været 2 oversvømmelser, med det omfang der har været, så stemmer det meget godt overens med hvad Syns- og Skønsmanden er kommet frem til, at skaderne er fra vandstandshævning / oversvømmelse.

Da der intet er oplyst om dette i forbindelse med handlen af ejendommen, så kan jeg ikke se andet end at det er skjulte skader/ fejl/ mangler, som skal være dækket af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 7/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ad garage/skur

Det forhold, at der tilsyneladende ikke er konstateret afskalninger i ejendommens skur, kan ikke i sig selv godtgøre at garagens afskalninger skal henføres til følger efter mulig oversvømmelse.

Ad grundfugt

På det foreliggende grundlag fastholder vi vores bemærkninger om at ejendommen med sin beliggenhed og konstruktioner er disponeret for grundfugt, jf. høringssvar 1.

Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at vi ikke har anført, at der ved vores besigtigelse er konstateret konkret opfugtning, og der er heller ikke udført fugtmåling.

Ad mulig udtalelse fra murermester

Det tilkommer ikke os at svare på Ankenævnets vegne, men vi tillader os høfligt at anføre, at det er

hensigtsmæssigt at fremlægge dokumentation, som kan understøtte kravet.

Vi tillader dog også at nævne, at det er vores klare opfattelse, at en udtalelse fra murermester om 'at der ikke var spor efter opstigende grundfugt', 'oversvømmelse omkring ejendommen' eller at 'sælger har fortalt, at der har været 10 cm vand inde i huset' ikke i sig selv er dokumentation eller på anden måde kan tages til indtægt for, at ejendommen faktisk har været oversvømmet og dette har medført skader i form af de anmeldte forhold.

Ad kendelse fra Klagenævnet for Ejendomsformidling

Vi noterer os, at nævnet udtaler, at ejendomsformidleren har oplyse at være bekendt med, at 'grundene i området havde været oversvømmet i 2012', og ejendomsformidleren burde have meddelt

Klager som køber af ejendommen denne oplysning.

Vi noteret os dog også, at nævnet ikke finder det godtgjort, at ejendomsformidleren 'var bekendt med, at også huset og garagen havde været påvirket af oversvømmelsen, og at der af den grund var skader på hus og garage'.

Kendelsen tager ikke stilling til om Klagers ejendom konkret har været oversvømmet eller mulige

følger heraf.

Ad oplysninger fra skrå bagnabo

Udtalelse og foto fra skrå nabo kan ikke tages til indtægt for eller på anden måde dokumentere hvorvidt Klagers ejendommen var oversvømmet og i givet fald i hvilket omfang samt om der var skadelige følger heraf.

Ad bemærkninger til høringssvar 1 side 3 og 5

Bemærkningerne giver os ikke anledning til at ændre vurdering

Ad Klagers indlæg af 21. december 2021

Vi skal understrege, at vi ikke betvivler at [by] har været udsat for oversvømmelser i forbindelse med stormen/orkanen Bodil eller anden tidligere.

Som ejerskifteforsikring skal vi forholde os til den forsikrede ejendom og om der er godtgjort eller dokumenteret skader, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb. Dette finder vi ikke er tilfældet, jf. i det hele høringssvar 1.

Klagers henvisning til skønserklæring, som alene er fremlagt delvist og uden nærmere oplysninger om baggrund og sagens parter kan heller ikke føre til anden slutning. Vi bemærker igen, at vi ikke har været part i denne sag, herunder processtilvarslet og vi har således heller ikke overhørt forklaring ved synet fra sagens parter, og dermed de forklaringer, som skønsmanden henviser til og lægger til grund for sin vurdering."

Til dette har klageren fremsendt brev af 17/2 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Vi kan jo starte med om Gjensidige vil komme med en klar udmelding om, hvorvidt Gjensidige vil efterleve den afgørelse som på et tidspunkt vil komme fra Ankenævnet for Forsikring i denne sag uanset hvad denne afgørelse skulle lyde på?

Ad garage/skur.

Når Gjensidiges udsendte håndværker konstaterer at problemerne i væggen i garagen skyldes manglende vedligeholdelse samt væggens udførelse og at det er disse forhold som er skyld i afskalinger, så stemmer det ikke overens med at garagen består af garage og skur ud i et, opført i samme materialer og med den samme mur. Forklaringen om at det er manglende vedligeholdelse samt væggens udførelse, som skulle være skyld i problemerne, stemmer ikke overens med at problemerne ikke er inde i skuret.

Væggen er den samme, udførelsen af væggen er den samme, men skaderne er kun i garagen, hvor garagens åbning vender mod nord og dermed ud mod åen.

Skuret ligger bag ved / i forlængelse af garagen og har kun en dør mod vest og denne adgang ligger bag ved selve huset.

Ad grundfugt.

Det er lidt svært at Gjensidige her vil gøre brug af noget som ikke er konstateret. Gjensidige oplyser jo selv at de som ejerskifteforsikring skal forholde sig til den forsikrede ejendom og om der er

godtgjort eller dokumenteret skader. På min ejendom er der på intet tidspunkt konstateret grundfugt, så grundfugt kan ikke bruges som forklaring / bortforklaring.

Jeg medsender underskrevet dokument fra min nabo af d. 6-2-22, om hvad denne har fået oplyst af sælgeren af min nuværende ejendom.

Jeg medsender også svarmail fra [murermesterfirmaet] af d.17-2-22, hvor han med rød skrift har indskrevet sine svar på mine spørgsmål.

Jeg vil også henvise til tidligere mails i sagen, som bør være en del af denne sag:

Tilbud fra [murermesterfirmaet] af d.15-12-2020.

Mails af d.8-1-2021. Fra [murermesterfirmaet] samt min mail af samme dato til Ejerskifteskade.

Mail af d.11-1-2021. Fra Ejerskifteskade samt min mail til [murermesterfirmaet] af samme dato.

Mail af d.13-1-2021 fra [murermesterfirmaet].

Jeg har nu dokumenteret at der har været min. 2 oversvømmelser som har lavet skader på ejendommen. Begge oversvømmelser har været mens at sælger har beboet ejendommen og hverken sælger eller Ejendomsmægler har oplyst noget omkring disse forhold i salget af ejendommen. Der er ikke nævnt noget om nogen oversvømmelse overhovedet i Tilstandsrapporten. Der er ikke konstateret grundfugt eller spor heraf.

Der er konstateret skader efter vandstandshævning / oversvømmelse og det er der intet oplyst om, så det er forhold som Ejerskifteforsikringen skal dække."

Hertil har selskabet i brev af 10/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ad kommende kendelse

Vi kan bekræfte, at vi vil vurdere og behandle den kommende kendelse i overensstemmelse med Ankenævnet for Forsikrings vedtægter.

Ad garage/skur

Vi fastholder vores vurdering og synspunkt, idet vi kan tilføje, at det ikke er usædvanligt at se større og mere udtalte skader/slid på den del af ejendommens klimaskærm som er direkte eksponeret for hårdt miljø, ex. som her hvor ejendommen både er udsat for å- og havmiljø.

Ad grundfugt

Vi fastholder vores vurderinger og synspunkter.

For så vidt angår oplysning fra klagers nabo af 6. februar 2022 skal vi som tidligere anført fastholde, at udtalelsen ikke dokumenterer, at ejendommen faktisk har været oversvømmet og/eller har medført skader som anmeldte. I det hele kan udtalelsen ikke i sig selv dokumentere eller godtgøre at der foreligger dækningsberettigende skader.

For så vidt angår klagers murermesters tilbud af 15. december 2020, mail af 13. januar 2021 samt mail svar af 17. februar 2021 må vi fastholde, at dette ikke dokumenterer eller på et mere sikker grundlag godtgør, at ejendommen faktisk har været oversvømmet med de anmeldte skadefølger.

Tillad os i al høflighed at udtrykke, at muremesterens udtalelse om de faktiske forhold tilsyneladende beror på muremesterens besigtigelse af ejendommen i 1985 og altså en erindring som er henved 40 år gammel."

Heroverfor har klageren i brev af 27/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ad garage/skur.

Det er da tankevækkende at Gjensidige mener at det kun er en del af garage og skur som udsættes for klimaets påvirkning, men ikke at hele bygningen er udsat for det samme vejr og vind påvirkninger. De skader som der er, er ikke kun på ejendommens klimaskærm idet der også er omfattende problemer på indvendig side i garagen.

Ad grundfugt.

Gjensidige har på intet tidspunkt kunnet konstatere grundfugt. Har Gjensidige undersøgt dette påståede forhold? Den Muremester som Gjensidige selv har valgt til at skulle komme med tilbud på at lave stuegulvet samt gulve i gang, entre og lille værelse og herudover har Muremesteren også lavet gulvet i badeværelset. Muremesteren har ikke fundet spor af grundfugt og han har heller ikke kendskab til at der skulle være andre ejendomme i området som skulle have problemer med grundfugt.

Så jeg kan jo mener at Gjensidige rent faktisk har fået undersøgt om der skulle være problemer med grundfugt og det er der ikke.

Så hverken Muremesteren eller Syns- og Skønsmanden udpeget af Retten i [by] har fundet at der kunne have været problemer med grundfugt.

Gjensidiges vurderinger og synspunkter er ikke baseret på fakta.

Jeg har leveret dokumentation for at der har været 2 oversvømmelser på ejendommen. Disse oversvømmelser har givet skader på ejendommen.

Det forhold at sælger på et tidspunkt har fortalt til en nabo at der har været oversvømmelse af ejendommen bekræftes jo bare af at Ejendomsmægleren har erkendt at han godt vidste at ejendommen havde været oversvømmet og det blev jo også fundet at, Ejendomsmægleren havde handlet ansvarspådragende, dette fastslår at der har været oversvømmelse på ejendommen.

Jeg har også leveret en beskrivelse samt fotos af oversvømmelsen efter stormen Bodil, alt sammen lavet af min diagonal bagnabo.

Jeg har også indleveret dokumentation for vandstande på tidspunkterne for oversvømmelserne samt dokumentation for hvad der sker og hvilke områder der bliver berørt ved forskellige vandstande. Selv ved lavere vandstande end der er tale om ved de 2 oversvømmelser viser dokumentationen at min ejendom bliver oversvømmet. Jeg har dokumenteret 2 oversvømmelser og deraf skader på min ejendom.

Gjensidige har ikke dokumenteret noget, men forsøger sig med at der er mennesker som ikke bør kunne huske hvad der er forgået i 1985.

Personligt kan jeg huske længere tilbage end 1985 ...

Hvis Gjensidige vil påstå at Murermesteren ikke kan huske hvad der skete af oversvømmelse i [by] i 1985 på den ejendom som jeg nu har, så må Gjensidige dokumentere sin påstand.

Jeg er af den opfattelse at jeg har dokumenteret 2 oversvømmelser på min ejendom og i langt overvejende grad både dokumenteret og sandsynliggjort at skaderne følger af oversvømmelse. Der er ingen der i forbindelse med mit køb af ejendommen har oplyst noget omkring disse forhold."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af besigtigelsesrapport af 11/1 2021 fremgår bl.a.:

"Årsag til afgørelse: Fugt og revner i betondækket

...

Beskriv hvad der er skadet, og hvor på bygningen.

Ft oplyser at ved renovering af hus er der opdaget revner i betondækket, og flere steder er der hulrum under, når man banker på betondækket. Ft oplyser også at der er fugt i betonen under de gulve der er taget op.

Sokkelen omkring huset har afskalninger af malingen og pudset.

Carporten har fugtskader på indersiden, som skyldes manglende vedligeholdelse af ydervægge.

Hvor stort er omfanget?

- Det drejer sig om 2 Værelser og køkken hvor der er skade på gulv

Hvad er årsagen til skaden?

- Et hus af denne alder er det normalt at se revner i betondækket. Ft's egen håndværker oplyser at opbygningen af gulvet er lavet med kapilærbrydende nederst, løs lecakugler og betondækket øverst.

- Umiddelbart ses flere steder på gulvet ved revnerne at der er opstigende fugt

- Ft mener at revner og hulrum ved betonen skyldes en vandskade da der var oversvømmelse.

Hvordan er skaden opstået?

- Ft oplyser at der har været tilsvarende skader andre steder i huset som har været dækket af forsikringen.

- Ft oplyser at der har været oversvømmelse fra tilstødende å, omkring 1985 og 2013, hvor der var vand op omkring sokkel.

Hvad koster det og udbedre skaden?

Ikke afklaret

...

Har skaden været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen? (begrund svar)

Sandsynligvis, men har ikke været synlig."

Af tilstandsrapport af 30/5 2016 fremgår det bl.a.:

" 4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K2 Sokkelpuds er revnet og afskallet enkelte steder, f.eks. mod øst og vest.

Note: Revner og afskalninger kan optage fugt og forårsage frostsprængninger i sokkelpudset.

...

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K2 Der måles fugt i bunden af de indvendige vægge hvilket har resulteret i porøst og afskallet vægpuds enkelte steder, f.eks. bag dør i NV værelse og i gang hvor tapetet slår fra.

Note: Det skønnes at være opstigende grundfugt fordi skillevæggene ikke er sikret mod grundfugt.

...

C Garage

A. Primære bygningsdele

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2 Pudsede flader har stedvis overfladerevner og lokale områder med løst pudslag. Der forekommer stedvis malingsafskalninger.

K2 Der er lodretgående revne i mur mod øst. Revnen er 0,5-2 mm bred og strækker sig fra sokkel til tag.

Note: Revnen er opstået som følge af indmuret jernstang som er rusten – ses indvendigt (se pkt. 8.1).

3. Vinduer og døre

3.1 Døre

K2 Der forekommer nedbrydning i bunden af garagedør mod vest.

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K2 Sokkelpuds er stedvis revnet og afskallet

...

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger

K2 De faste tæpper er slidte med enkelte huller, f.eks. i gangen.

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K2 Der måles fugt i bunden af de indvendige vægge hvilket har resulteret i porøst og afskallet vægpuds enkelte steder, f.eks. bag dør i NV værelse og i gang hvor tapetet slår fra.

Note: Det skønnes at være opstigende grundfugt fordi skillevæggene ikke er sikret mod grundfugt.

...

C Garage

...

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K2 Indvendig vægpuds er porøst, stedvis revnet og afskallet.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

6. Gulve

6.1

Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar? Nej"

Af uddrag fra skønsforretning på ejendommen fremgår bl.a.:

"Faktuelle forhold, dels jf. bilag i sagen og dels afgivne oplysninger under skønsforretningen:

- Ejendommen er opført i 1964-65
- Det er oplyst at ejendommen ikke har været ombygget i nævneværdig grad siden opførelsen
- Der er på et tidspunkt ført varmerør ind i ejendommen, ført igennem værelse og til tekniskab, hvilket føring er synlig i gulv, foto 19 og 20.
- Der har grundet vandstandshævning været tale om en oversvømmelse af gulve m.m. i ejendommen.

Generelt:

Der er foretaget besigtigelse af gulv i værelser og køkken, hvor der er sket aftagning af tidligere pålagt linoleum.

Der er i varierende grad konstateret at være revner, spor efter vand på overflade, samt skrukke områder i forskelligt omfang fra rum til rum.

Der er ikke foretaget destruktion til besvarelse af de forskellige spørgsmål i temaet.

...

Spørgsmål 1:

Syns- og skønsmanden bedes oplyse, om gulvet i værelset er skruk.

...

Svar

Der er konstateret at være dels revner i gulvet, og dels at være områder, hvor øverste slidlag er skruk (uden fast forbindelse med underliggende betonlag), disse er spredt over gulvfladen, uden nogen tilsyneladende systematisk sammenhæng. Der kan henvises til foto 17, m.fl. inkl. som viser hvorledes gulvet ser ud efter aftagning af linoleum.

Med udgangspunkt i de afgivne oplysninger må det antages at de konstaterede forhold kan henføres til to grundlæggende årsager. Nemlig ejendommens alder og byggetekniske udformning med et betongulv belagt med linoleum, samt det forhold at ejendommen har været udsat for oversvømmelse af gulve m.m. hvilket har medført vandindtrængen til dels sokler og fundament, samt til ejendommens gulve indvendigt hvor vand har kunnet trænge ind og ned i konstruktionen, herunder gulvets betonlag hvilket har medført de skrukke områder.

Udbedring sker ved at slidlag optages og bortskaffes, hvorefter der sker nedlægning af nyt og intakt slidlag som underlag for nyt gulv i form af linoleum som tidligere. Forinden udlægges et lag flydespartelmasse ex.vis et fibergipsprodukt, for at sikre rethed og underlag for nyt gulv.

...

Spørgsmål 2:

Syns- og skønsmanden bedes oplyse, om gulvet i soveværelset er skruk.

...

Svar

Der er konstateret at være dels revner i gulvet, og dels at være områder, hvor øverste slidlag er skruk (uden fast forbindelse med underliggende betonlag), disse er spredt over gulvfladen, uden nogen tilsyneladende systematisk sammenhæng. Der kan henvises til foto 19-21, m.fl. inkl. som viser hvorledes gulvet ser ud efter aftagning af linoleum.

Med udgangspunkt i de afgivne oplysninger må det antages at de konstaterede forhold kan henføres til to grundlæggende årsager. Nemlig ejendommens alder og byggetekniske udformning med et betongulv belagt med linoleum, samt det forhold at ejendommen har været udsat for oversvømmelse af gulve m.m. hvilket har medført vandindtrængen til dels sokler og fundament, samt til ejendommens gulve indvendigt hvor vand har kunnet trænge ind og ned i konstruktionen, herunder gulvets betonlag hvilket har medført de skrukke områder.

...

Udbedring sker ved at slidlag optages og bortskaffes, hvorefter der sker nedlægning af nyt og intakt slidlag som underlag for nyt gulv i form af linoleum som tidligere. Forinden udlægges et lag flydespartelmasse ex.vis et fibergipsprodukt, for at sikre rethed og underlag for nyt gulv.

...

Spørgsmål 3:

Syns- og skønsmanden bedes oplyse, om gulvet i køkkenet er skruk.

...

Svar

Der er konstateret at være dels revner i gulvet, og dels at være områder, hvor øverste slidlag er skruk (uden fast forbindelse med underliggende betonlag), disse er spredt over gulvfladen, uden nogen tilsyneladende systematisk sammenhæng. Der kan henvises til foto 18 og 21 m.fl. inkl. som viser hvorledes gulvet ser ud efter aftagning af linoleum.

Med udgangspunkt i de afgivne oplysninger må det antages at de konstaterede forhold kan henføres til to grundlæggende årsager. Nemlig ejendommens alder og byggetekniske udformning med et betongulv belagt med linoleum, samt det forhold at ejendommen har været udsat for oversvømmelse af gulve m.m. hvilket har medført vandindtrængen til dels sokler og fundament, samt til ejendommens gulve indvendigt hvor vand har kunnet trænge ind og ned i konstruktionen, herunder gulvets betonlag hvilket har medført de skrukke områder.

Udbedring sker ved at slidlag optages og bortskaffes, hvorefter der sker nedlægning af nyt og intakt slidlag som underlag for nyt gulv i form af linoleum som tidligere. Forinden udlægges et lag flydespartelmasse ex.vis et fibergipsprodukt, for at sikre rethed og underlag for nyt gulv.

...

Spørgsmål 5

Syns- og skønsmanden bedes oplyse, om sokkel i hele huset og sokkel og væg i garage er beskadiget

...

Sokkel

Der er konstateret at være afskallende puds på ejendommens sokkel udvendigt i varierende omfang, se foto 3-13 inkl., der alle viser forskellige områder hvor puds m.m. er afskallet.

Årsagen til de afskallede områder på sokkel kan antageligt henføres til utilsigtet og ukorrekt tilført fugt/vand til sokler.

Som det fremgår sker der afskalning der ikke alene kan henføres til opfugtning grundet nedbør, idet dette ikke ses at ville påføre skader i et omfang og en karakter som konstateret på ejendommen.

Udbedring sker ved opgravning og optagning af belægning langs sokkel, hvorefter sokkelpuds fjernes i fornødent omfang. Sokkel oppudsas derefter på ny, og denne males efter udtørring i tilstrækkelig omfang hvorefter der nedlægges belægning og tilkastes jord langs sokkel.

...

Væg i garage

Garagevæg er en massiv væg, uisolaret og tilsyneladende støbt direkte på gulv og fundament i garage. Yderside er med afskalninger, foto 15 og 16, ligesom der ses skader på vægge indvendigt, foto 1,2,11 m.fl., flere af disse forhold kan antageligt henføres til tilført fugt/vand der er tilført sokkel og vægges nederste område. Rust på indstøbt jern, foto 2, ses at kunne henføres til manglende beskyttelse af dette indstøbte jern.

Udbedring af de konstaterede forhold udbedres ved at vægge afrenses og skrubes ind til den grundlæggende konstruktion hvorefter der sker en fornyet vandskuring/oppudsning/svumning og maling indvendigt og udvendigt af væggene.

Spørgsmål 6

Syns- og skønsmanden bedes oplyse for hver af de enkelte punkter i spørgsmål 1,2,3,4 og 5 om udbedring udgør en forbedring af funktionsevnen af ejendommen.

Svar

Der ses ikke at ske nogen forbedring af den funktionelle anvendelse af boligen, idet der ses at være tale om opretning af gulve til en sædvanlig og almindelig stand for analoge bygningsdele.

Der sker således ej heller ikke en forbedring vedrørende ejendommens sokkel og væg i garage, bortset fra den kosmetiske forbedring der angår sokkel og mure i garage, hvilket ikke er en opretning der forbedrer ejendommens tekniske funktionsmæssige forhold.

...

9. supplerende spørgsmål fra modpart 1 og 3

...

Spørgsmål SS IA:

Det fremgår på side 2 i skønsblanketten, at skønsmand ... har lagt til grund for sin besvarelse, at: *'Der har grundet vandstandshævning været tale om en oversvømmelse af gulve m.m. i ejendommen'*.

Skønsmanden bedes specificere, hvad der danner grundlag for, at skønsmanden har konkluderet, at en vandstandshævning har oversvømmet husets gulve.

Skønsmanden bedes endvidere oplyse, om det er muligt, at vandstandshævningen alene indebar en oversvømmelse af en del af grunden, men derimod ikke medførte vand indeni huset og herunder

oversvømmelse af husets gulve, og at de konstaterede skaderne på husets gulve således, kan skyldes andre forhold.

Svar på spørgsmål SS IA:

Det angivne baserer sig dels på de afgivne forklaringer under den fælles skønsforretning. Dels på de skader der er konstateret på ejendommens bygningsdele, herunder sokkel, gulves overflade (beton), se de vedhæftede fotos i erklæringsbilaget med første erklæring.

Det kan selvsagt ikke fastslås af undertegnede hvor højt vandstanden var på grunden.

Da grunden er temmelig flad og jævn må det anses for sandsynligt at hele grunden har været oversvømmet i forbindelse med vandstandshævningen. Men i hvilket omfang hele eller dele af ejendommen har været oversvømmet kan ikke besvares meningsfuldt af undertegnede.

De konstaterede forhold, skader og spor på ejendommens bygningsdele, henunder sokler, vægge i garage, gulve m.m. indikerer at disse har været påvirket af vand i eller andet omfang"

Af kendelse af 17/10 2018 fra klagenævnet for Ejendomsformidling fremgår bl.a.:

"De indklagede har oplyst, at de var bekendte med, at grundene i området havde været oversvømmet i 2012. Nævnet finder, at de indklagede burde have videregivet denne oplysning til klager i forbindelse med handlen. Nævnet finder videre, at de indklagede som følge af denne undladelse har handlet ansvarspådragende over for klager.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at de indklagede var bekendte med, at også huset og garagen havde været påvirket af oversvømmelsen, og at der af denne grund var skader på hus og garage."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers

overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

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 ufyldstgørende, 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 billeder af gulvene i køkken, værelse 1 og værelse 2, efter linoleum og tæpper er fjernet, hvoraf ses enkelte revner og rustfarve på det meste af betonlaget, fotos af carportens ydre- og indervægge, fotos af soklen, fotos af oversvømmelser ved grønt område omkring en å, hvoraf også ses vand på tilstødende vej, e-mail fra beredskabsdirektør, hvoraf fremgår, at flere huse på klagerens vej var berørte af oversvømmelser i 2013, uddrag fra GinGeo, hvoraf fremgår, at der kan være risiko for oversvømmelser ved kraftig regn på klagerens adresse. Sekretariatet har gennemset de fremlagte videoklip, hvoraf det fremgår, at klagerens håndværker hiver linoleum af gulvene og banker på gulvene.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1964 – den 2/10 2016. I 2017 indgik klageren og selskabet forlig vedrørende løs puds i garagen. Ejendommen ligger tæt ved en å. Klageren blotlagde gulvene i beboelsen for linoleum og gulvtæpper, og den 1/12 2020 anmeldte han revner og skrukke gulve i to værelser og køkken, afskalning af puds og maling på ejendommens sokkel samt fugtskade på inderside af garage.

Klageren kræver dækning svarende til udbedringsomkostningerne. Han har anført, at der er tale om skjulte skader efter to tidligere oversvømmelser på ejendommen, som er blevet fortiet af sælgeren og ikke fremgår af tilstandsrapporten. Derfor er der tale om skjulte fejl og mangler, som skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Han har anført, at der ikke er konstateret problemer med grundfugt, så skaderne må stamme fra oversvømmelserne. Han har anført, at det var nødvendigt at blotlægge gulvene for at konstatere problemernes omfang. På betongulvene ses klare tegn efter vand. Ejendomsmægleren, der solgte ham huset, har erkendt, at han havde kend-

skab til oversvømmelse på matriklen. Skaderne i carporten er placeret, hvor åbningen vender ud mod åen. Der er ikke problemer i skuret, der er udført i samme materialer. Forliget om garagevæggene er indgået på et forkert grundlag, og beløbet er ikke dækkende i forhold til skadens omfang. Klageren har fremlagt blandt andet udtalelse og fotos fra nabo, højvandsstatistikker og uddrag fra projekter vedrørende klimatilpasning og planer for højvandssikring som dokumentation for, at ejendommen har været oversvømmet.

Selskabet har afvist dækning for gulvene med henvisning til, at der ikke er egentlige krakelering eller forskydning i revner, som bevirker, at betondækket ikke kan anvendes som underlag for anden gulvbelægning. Der er ikke konstateret fugt aktuelt eller tidligere. Aftegningerne på betondækket er formentlig en kombination af lim- og tæpperester i kombination med periodevis opstigende grundfugt. Hule eller skrukke lyde er ikke udtryk for skade i ejerskiftemæssig forstand. Der er ikke forhold ved gulvene, der udgør skader, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang. Gulvene har fungeret som underlag for anden gulvbelægning, siden ejendommen blev opført i 1964. Vedrørende garagevæggen og soklen har selskabet anført, at forholdene er anmærket med K2 i tilstandsrapporten, og at forholdene har udviklet sig i klagerens ejertid. Selskabet har i øvrigt henvist til, at selskabet og klageren indgik forlig i 2017 om delvis dækning af udbedringsomkostninger for garagevæggen.

Af skønsmandens svar på, om gulvene i køkken og to værelser er skrukke, fremgår det, at der er konstateret dels revner i gulvet, dels områder, hvor øverste slidlag er skrukt (uden fast forbindelse med underliggende betonlag), og at disse er spredt over gulvfladen, uden nogen tilsyneladende systematisk sammenhæng. Skønsmanden har anført, at udbedring sker ved at slidlag optages og bortskaffes, hvorefter der sker nedlægning af nyt og intakt slidlag som underlag for nyt gulv i form af linoleum som tidligere. Forinden udlægges et lag flydespartelmasse eksempelvis et fibergipsprodukt for at sikre rethed og underlag for nyt gulv.

Af de fremlagte videoklip af gulvene fremgår det, at klageren og hans håndværker hiver linoleum af gulvene og bemærker, at der nogle steder er fugtigt og vådt på undersiden af linoleum-

met. Håndværkeren banker med en hammer rundt på gulvene og bemærker, at der nogle steder lyder skrukt/hult, og der peges på stedvise revner og aftegning af skjolder.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 15 fremgår det, at "forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden". Af punkt 18.3 fremgår det, at forsikringen dækker "udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved »skade« forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger". Af punkt 19 a. fremgår det, at forsikringen ikke dækker "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 bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold ved bygningen udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, hvis årsagen til et anmeldt forhold – f.eks. en oversvømmelse – ikke er oplyst i tilstandsrapporten. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Betongulve

Efter en gennemgang af sagen – herunder fotos og videoklip – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved de anmeldte betongulvene, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning.

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

Nævnet har også lagt vægt på, at betongulvet er fra 1964, og at det derfor har tjent som undergulv i 56 år på anmeldelsestidspunktet, hvorfor der efter nævnets vurdering ikke er nærliggende risiko for skade.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er fremlagt oplysninger om problemer med gulvtæpper eller linoleum før fjernelsen.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at skønsmanden ikke nærmere har beskrevet omfanget af skrukke områder i slidlaget på betongulvet, og at det ikke af skønsmandens udbedringsforslag kan udledes, at det eksisterende betongulv er uegnet som undergulv for linoleum i sin nuværende tilstand.

Sokkel

Af tilstandsrapportens punkt 4.2 fremgår det, at sokkelpudsen er revnet og afskallet enkelte steder, f.eks. mod øst og vest. Det er noteret, at revner og afskalninger kan optage fugt og forårsage frostsprængninger i sokkelpuds, og forholdet er anmærket med K2.

Efter en gennemgang af sagen – herunder fotos - finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet bestod forhold ved soklen eller sokkelpudsen, der udgjorde

skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra det anførte i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdene ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldstgørende, så klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten om fundament og sokler med anmærkning K2 beskrives, at "sokkelpuds er revnet og afskallet enkelte steder, f.eks. mod øst og vest. Note: Revner og afskalninger kan optage fugt og forårsage frostsprængninger i sokkelpudset".

Væggen i carporten

Af tilstandsrapportens punkt 8.1. fremgår det, at indvendig vægpuds er porøs, stedvis revnet og afskallet, og forholdet er anmærket med K2.

Efter en gennemgang af sagen – herunder fotos - finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet bestod forhold ved garagevæggen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra det anførte i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdene ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Ankenævnet for Forsikring

25.

97360

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten om indervægge i garagen med anmærkningen K2 er beskrevet, at "indvendig vægpuds er porøst, stedvis revnet og afskallet".

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand