

# Ankenævnet for Forsikring

Den 27. april 2022 blev i sag nr. 97832:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S  
Borupvang 4  
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basis dækning.

Den forsikrede ejendom er opført i 1971. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2021 på baggrund af en tilstandsrapport af 17/11 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

| BEBOELSE - YDERVÆGGE |                                                                                     |                                                                                        |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr.                  | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                  | Risiko                                                                                                | Bemærkning                                                                                                                                                                                               |
| 2                    |  | Enkelte tegl er frostsprængt mod nord..                                                | Der er ikke fare for følgeskader.                                                                     | -                                                                                                                                                                                                        |
| 3                    |  | Der er en større revne i gavl, og en lidt mindre revne i facade mod syd/vest hjørnet.. | Revnerne ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner. | Skaden er i det hjørne der har været sætningsrevne. Revner bør eftergås, og der vil muligvis være behov for løbende vedligeholdelse, med der skønnes ikke fare for konstruktioner, grundet husets alder. |

...

# Ankenævnet for Forsikring

2.

97832

| SKADER INDE I BEBOELSE     |                                                                                   |                                               |                             |            |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|------------|
| BEBOELSE - Stueplan - Stue |                                                                                   |                                               |                             |            |
| Nr.                        | Vurdering                                                                         | Skade                                         | Risiko                      | Bemærkning |
| 5                          |  | Tæppebelægningen er enkelte steder misfarvet. | Ingen fare for følgeskader. | -          |

  

| BEBOELSE - Stueplan - Køkken |                                                                                   |                                                                                                |                                    |            |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------|
| Nr.                          | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                          | Risiko                             | Bemærkning |
| 6                            |  | Gulvet i køkkenet er en del ude af vage og laminat er lidt defekt i overfladen ved samlinger.. | Skader i gulve vil øges med tiden. | -          |

I klageskema af 1/2 2022 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

## **"PÅSTAND:**

Selskabet, Topdanmark, skal anerkende, at den anmeldte skade vedrørende gulvene i køkken og stue er dækningsberettigende.

## **SAGSFREMSTILLING:**

### **Introduktion:**

Denne sag drejer sig om, hvorvidt skader på gulve i køkken og stue i klagerens helårshus er dækket af ejerskifteforsikringen tegnet i selskabet.

---ooOoo---

Den 1. juli 2021 overtog klageren et helårshus beliggende ....

Forud for overtagelsen fik klageren udleveret tilstandsrapport, der fremlægges som **bilag 1**. Det er anført i tilstandsrapporten på side 11, pkt. 3 og side 12, pkt. 6, at den bygningssagkyndige havde fundet, at 'Gulvet i køkkenet er en del ude af vage og laminat er lidt defekt i overfladen ved samlinger...'.

Inden købet accepterede klageren endvidere selskabets tilbud på ejerskifteforsikring af 6. april 2021, jf. **bilag 2**. Efter det oplyste finder selskabets forsikringsbetingelser nr. 6776-2 anvendelse på forsikringen. Forsikringsbetingelserne fremlægges som **bilag 3**.

På overtagelsestidspunktet var gulvet i stuen dækket af et tæppe, og gulvet i køkkenet var dækket af laminat.

Da klageren efter overtagelsen fjernede en væg imellem køkken og stue og fjernede gulvbelægningen i begge rum for at lægge et click-gulv, konstaterede hun, at gulvene i begge rum var så skæve, at det ikke var muligt at lægge klikgulvet. Planskitse udarbejdet af klageren fremlægges som **bilag 4**.

Den 17. juni 2021 anmeldte klageren skaden til selskabet, jf. **bilag 5**, og den 2. juli 2021 besigtigede selskabets taksator skaden.

Den 6. juli 2021 afviste selskabet imidlertid at dække skaden under ejerskifteforsikringen, jf. **bilag 6**. I brevet anerkendte selskabet, at terrændækket i rummene faldt cirka 1,3 cm per meter, men selskabet vurderede, at dette ikke gik ud over rummenes funktion. Endvidere vurderede selskabet, at forholdet hverken medførte nærliggende risiko for skader eller nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Endelig henviste selskabet i brevet til, at klageren i tilstandsrapporten var blevet gjort opmærksom på, at gulvet i køkkenet var skævt.

Efter afslaget fik klageren foretaget en fugt- og byggeteknisk gennemgang af terrændæk og ydervægge i stuen. Den efterfølgende byggetekniske rapport af 20. august 2021 fremlægges som **bilag 7**. Som det fremgår af rapportens side 4 og 5, konstaterede byggeteknikeren et gulvfald på 110 mm per meter og bemærkede i tilslutning hertil, at

*'Skævheder i denne størrelsesorden kan gemme risikoforhold der er vigtige at få undersøgt nærmere' og at 'muligheden for reetablering af gulvbelægning [vil] være begrænset (grundet skævheden), i forhold til lignende ejendomme med samme opførelstidspunkt og samme konstruktion.'*

Endvidere fremgår det af rapporten på side 6, at byggeteknikeren konstaterede, at vægflader generelt var ude af lod, og at sokkel/murværk var revnet. I tilslutning hertil bemærker klageren, at vinduet i stuen er blevet skævt, formentlig på grund af det skæve gulv og de skæve vægge.

Den 27. august 2021 fremsendte klageren den byggetekniske rapport til selskabet, som hun anmodede om at revurdere sagen. Den 8. november 2021 fastholdt selskabet imidlertid sin afvisning af at dække skaden under ejerskifteforsikringen, jf. **bilag 8**. Som begrundelse for fastholdelsen henviste selskabet til, at skævhederne efter selskabets vurdering ikke opfyldte ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. vilkårenes pkt. 15C, 14 og 16.

Da det således ikke har været muligt for parterne at opnå enighed om sagen, har det været nødvendigt for klageren at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring.

## **ANBRINGENDER:**

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at forsikringen dækker skader samt fysiske forhold ved bygningerne, som giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Dog dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Det er beskrevet i tilstandsrapporten, at gulvet i køkkenet var en del ude af vage, og at laminat var lidt defekt i overfladen ved samlinger. Tilstandsrapporten indeholder derimod ingen oplysninger om, at gulvet i stuen var skævt. Endvidere er tilstandsrapportens beskrivelse af skævheden i køkkengulvet klart forkert, idet beskrivelsen efterlod klageren med en berettiget opfattelse af, at skævheden var uden funktionel betydning.

Da gulvene på overtagelsestidspunktet var dækket af tæpper og laminat, blev klageren først opmærksom på den meget betydelige skævhed, da hun fjernede væggen imellem rummene og fjernede gulvbelægningen i de to rum. Da viste det sig nemlig, at det ikke var muligt at lægge et klikgulv, som planlagt. Samtidig blev klageren opmærksom på, at gulvskævheden har medført skævheder i vægge og i et vindue.

Målingerne foretaget af klageren, af selskabet og af den bygningssagkyndige dokumenterer, at gulvene i køkken og stue falder 110 mm per meter. Gulvskævheden i de to rum nedsætter derfor både bygningens værdi og brugbarhed. Endvidere indebærer gulvskævheden nærliggende risiko for udviklingsskader på vinduer og murer, vægge m.v., hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Gulvskævheden udgør således en skade, som er dækket af forsikringen."

Selskabet har af 16/2 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager overtog den forsikrede ejendom den 1. juni 2021, hvor ejerskifteforsikringen trådte i kraft. Den forsikrede ejendom er opført i år 1971. Tilstandsrapport, tilbud på ejerskifteforsikring samt forsikringsvilkår er fremlagt af klagers advokat som henholdsvis bilag 1, bilag 2 og bilag 3. Vi vedlægger fotos af det anmeldte forhold fremsendt af klager som bilag A samt police som bilag B.

## **Sagsfremstilling**

Vi modtog den 17. juni 2021 en internetanmeldelse fra klager. Af anmeldelsen fremgik det, at klager, i forbindelse med at hun ville udskifte de faste gulvtæpper, som hun havde overtaget huset med, med et klikgulv, havde opdaget, at gulvet var ude af vatter. Anmeldelsen er fremlagt som bilag 5 af klagers advokat.

Vi bekræftede samme dag modtagelse af anmeldelsen og opfordrede klager til at sende yderligere oplysninger om forholdet til brug for vores behandling af sagen.

Disse oplysninger modtog vi den 18. juni 2021, hvorefter vi lidt senere på dagen meddelte klager, at vi sendte sagen videre til en taksator.

Den 2. juli 2021 besigtigede vores taksator det anmeldte forhold, og på denne baggrund skrev han den 6. juli 2021 en afgørelse til klager. Afgørelsen er fremlagt af klagers advokat som bilag 6.

Taksator afviste at kunne dække det anmeldte forhold vedrørende gulvet med henvisning til, at der var tale om et jævnt fald hen over stuegulvet, samt at der ikke var nævneværdige revner i betondækket, og at dækket fortsat kunne bruges til sit formål, nemlig at være underlag for et fast tæppe. Forholdet sås derfor ikke at udgøre en skade i forsikringens forstand.

Taksator blev ved besigtigelsen yderligere forevist, at hushjørnet mod facadevæggen mod sydvest ikke var helt lodret. Vægstykket hældte en anelse udad. Taksator beskrev i rapporten, at forsikringen ikke kunne tilbyde at dække forholdet, da der ikke vurderedes at være nærliggende risiko for skader, og da klager i tilstandsrapporten var blevet gjort opmærksom på, at der var sætningsskader i dette hjørne.

Den 12. juli 2021 meddelte klager vores taksator, at hun agtede at klage over afgørelsen. Taksator vendte den 16. juli 2021 tilbage til klager og henviste hende til at rette henvendelse til ejerskifte-skadeafdelingen for en revurdering.

Den 27. august 2021 vendte klager tilbage med en rapport udfærdiget af et rådgivningsfirma. Rapporten er fremlagt af klagers advokat som bilag 7.

Afvisningen blev den 8. november 2021 fastholdt, afgørelsen er fremlagt som bilag 8 fra klagers advokat, og vi har derefter ikke hørt yderligere fra klager, før vi modtog besked fra jer om nærværende klage.

## Vores vurdering

Klager har som ovenfor nævnt anmeldt, at hendes stuegulv er ude af vatter, hvilket hun har opdaget i forbindelse med, at hun ville udskifte den eksisterende tæppebelægning med et klikgulv. Da en radiator blev taget ned, løb der vand ud på terrændækket og mod hjørnet af stuen. På denne måde blev klager opmærksom på forholdet og foretog herefter målinger, der viste, et fald på terrændækket på 10,5 cm. fra hjørne til hjørne i stuen på den korte led. Se eventuelt planskitse i bilag 4 fremlagt af klagers advokat.

Af klagen til ankenævnet fremgår det, at der klages over skævhed i gulvene i såvel køkkenet som i stuen.

Klagers rådgiver har i rapport af 20. august 2021 målt skævhederne i gulvfladen i stuen til 110 mm. Skævhederne er målt over 8 meter fra husets ene hjørne til det andet på den smalle led langs gavlen. Vi ser ikke anledning til ikke at lægge disse målinger til grund.

Der er ifølge taksator tale om et jævnt fald hen over stuegulvet, og der ses ikke nævneværdige revner i betondækket, ligesom der ifølge taksator heller ikke er aftegninger på vægge eller lignende, der indikerer, at dækket tidligere har ligget højere. Dækket er desuden stabilt.

Betondækket er støbt ved ejendommens opførelse i 1971.

Ved klagers overtagelse af ejendommen, lå der gulvtæppe i stuen og laminatgulv i køkkenet.

Konstruktionen er jf. snittegninger opbygget på følgende måde set oppefra:

4-5 cm. beton, 50 mm. isolering, 6 cm. sand, plastfolier, 8 cm. beton og 20 cm. Ral eller sand.

Der er ifølge taksator tale om en gængs konstruktion på opførelsestidspunktet.

Årsagen til skævhederne i gulvet vurderes at være en sætning mod det syd-vestlige hjørne af huset.

Den beskikkede bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten blandt andet anmærket, at: 'Der er en større revne i gavl, og en lidt mindre revne i facade mod syd/vest hjørnet.

Revnerne ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.

Skaden er i det hjørne, hvor der har været sætningsrevne. Revner bør eftergås, og der vil muligvis være behov for løbende vedligeholdelse, men der skønnes ikke fare for konstruktioner, grundet husets alder'.

Den bygningsagkyndige har videre anmærket, at:

'Gulvet i køkkenet er en del ude af vage, og at laminat er lidt defekt i overfladen ved samlinger. Skader i gulve vil øges med tiden'.

Begge forhold er anmærket i tilstandsrapporten med 'gult hus', som beskriver alvorlige skader på bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

I henhold til vilkårenes punkt 15 C dækker den tegnede ejerskifteforsikring aktuelle skader samt fysiske forhold, som giver nærliggende risiko for skade på bygningen.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, 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.

Undtaget forsikringsdækningen er i medfør af vilkårenes punkt 16 A forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten (eller el-installationsrapporten), medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Som ovenfor nævnt er der ikke konstateret nævneværdige revner i betondækket, og dette har sat sig jævnt. Sætninger aftager sædvanligvis over tid, hvilket nævnet også har udtalt blandt andet i kendelse 96.736. Det har ifølge taksator formodningen imod sig, at der skal udestå større rest-sætninger i konstruktionen blandt andet henset til, at de væsentligste sætninger normalt sker i løbet af de første 50 år.

Det er vores vurdering, at faldet, som udgør omkring 1,3 cm. pr. meter, ikke nedsætter rummets brugbarhed nævneværdigt.

Vi er opmærksomme på, at klagers advokat flere gange henviser til, at gulvene falder med 110 mm. pr. meter. Vi kan på ingen måde genkende disse målinger og tillader os – medmindre vi bliver præsenteret for andet – at gå ud fra, at klagers advokat mener 110 mm. på hele den målte flade, hvilket vil sige på omkring 8 meter.

Vi er ikke blevet oplyst om, at rummene ikke er møblerbare og må ud fra fotos i den salgsopstilling, der blev udarbejdet i forbindelse med klagers køb af ejendommen, lægge til grund, at gulvene har fungeret møbleret og i overensstemmelse med rummenes funktion. Fotos fra salgsopstillingen – omend i en ret uskarp udgave – er vedlagt som bilag C. På disse ses, at rummene er fuldt møblerede.

Gulvet i stuen havde som nævnt tæppebelægning ved overtagelsen og kan fortsat bruges som undergulv for et nyt tæppe. Gulvet i køkkenet kan ligeledes fortsat benyttes som undergulv for laminatbelægning.

Ved vores afgørelse af om forhold opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, lægger vi vægt på, om de pågældende bygningsdele fungerer efter hensigten og opfylder deres formål, samt om der er forhold ved bygningen eller bygningsdelene, der afviger nævneværdigt fra, hvad man som køber af ejendommen med rette måtte forvente på baggrund af blandt andet oplysningerne i tilstandsrapporten og bygningsdelens alder.

Ud fra ovenstående betragtninger er det vores vurdering, at skævhederne ikke går ud over, hvad man som køber med anmærkningerne i tilstandsrapporten in mente, kunne forvente af en ejendom af den alder.

Vi hæfter os i denne forbindelse ved, at der hverken er tale om en ustabil gulvkonstruktion, risiko for brud eller manglende bæreevne. Der er alene tale om skævheder, der ikke har betydning for anvendelsen eller møbleringen af de pågældende rum, og det er ydermere vores vurdering, at disse skævheder ligger indenfor det område, som må accepteres, både når der henses til praksis fra Ankenævnet for Forsikring, og når der henses til, at gulvenes funktion ikke er belastet af skævhederne.

Vi henviser i forlængelse heraf til bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Det fremgår af bilag 3 til bekendtgørelsen, at 'lokale lunger og mindre skævheder på gulve' i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende.

Vi bemærker, at det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om forhold, som nedsætter bygningens/rummenes brugbarhed eller værdi.

Vi finder det på det foreliggende grundlag ikke sandsynliggjort, at skævheden i gulvene udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes punkt 15 C. Vi vurderer ej heller, at der er nærliggende risiko for skade henset til den ringe risiko for yderligere sætninger.

Vi mener desuden ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten er det som ovenfor nævnt anmærket, at der er skævhed i gulvet i køkkenet, samt at der er sætning ved stuens sydvestlige hjørne. Køkkengulvet var som ovenfor anført belagt med laminat, og på stuegulvet lå gulvtæppe. Tæppebelægning optager skævheder, og disse har været sværere at registrere i stuen end i køkkenet. Desuden mener taksator ikke, at forholdet kan konstateres visuelt.

Vi henviser yderligere til, at der på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten er taget et policemæssigt forbehold, hvoraf fremgår, at:

'Forsikringen dækker ikke skader på fundament, sokkel og vægge, som skyldes fejlfuld fundering og sætninger, da det i tilstandsrapporten punkt 3 er nævnt, at der er sætningsskader. Årsagen til sætninger findes oftest i ejendommens fundering og jordbundsforhold og man bør altid undersøge om der pågår aktive sætninger på ejendommen'.

**Nævnet har taget stilling i lignende sager**

Vi henleder opmærksomheden på kendelse 71.095 vedrørende skæve gulve under gulvtæppe. Sagen drejede sig om et gulv i en ejendom fra 1995, hvor klager ikke kunne lægge nyt trægulv grundet

skævhed i gulvet. Selskabet henviste til, at betondækket ikke var fejlbehæftet og kunne fungere således, at der kunne lægges tæpper ovenpå. Der var således ikke tale om en skade i form af revner eller anden ødelæggelse, eller at værdien/brugbarheden var nævneværdigt nedsat, hvilken var og

er en betingelse for at anse forholdet som en skade. Nævnet gav selskabet medhold.

Vi henviser yderligere til kendelse 95.729 vedrørende en klage over ujævnheder i betondækket, der bevirkede, at der ikke kunne lægges et nyt laminatgulv, hvor der tidligere havde været tæppebelægning. Den omhandlende ejendom var opført i 1977 og med en tilbygning fra 1984. Nævnet lagde ved deres vurdering vægt på, at der var gulvtæppe i stuen på overtagelsestidspunktet, og at klageren ikke havde godtgjort, at betondækket var uegnet som undergulv for gulvtæppet, eller at gulvet med tæppebelægning ikke eller kun vanskeligt kunne anvendes i overensstemmelse med sit formål. Nævnet bemærkede, at det ikke kunne føre til andet resultat, at klageren havde haft en forventning om at kunne lægge laminatgulv i stuen, idet forsikringen ikke dækker den forsikredes individuelle ønsker om en særlig anvendelse eller ændringer i ejendommen.

Endelig kan vi nævne kendelse 55.985, hvor klager gjorde indsigelse over selskabets afvisning af dækning for skade på ejendommens gulv. Klager gjorde gældende, at gulv under faste tæpper var skæve, og at der var mellemrum mellem gulypladerne og væggen. Nævnet udtalte, at de påberåbte forhold ikke kunne anses for skader i ejerskifteforsikringens forstand, idet det måtte lægges til grund, at gulvene uden problemer kunne anvendes på den måde, de blev anvendt ved ejendommens overtagelse. Nævnet gav selskabet medhold.

Vi præciserer i forlængelse heraf, at en ejerskifteforsikring ikke dækker skuffede forventninger til den købte ejendom, til materialer eller lignende. Hvis man har særlige ønsker eller forventninger til et hus, må man søge dem afklarede ved købsaftalen med sælger i form af en garanti eller lignende. Det er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

**Udgifter til advokatbistand er ikke dækket**

Klager er ved nævnsbehandlingen repræsenteret ved advokat.

Vi bemærker i den forbindelse for god ordens skyld, at selskabet i overensstemmelse med praksis og jf. nævnets vedtægter § 23, stk. 3 ikke dækker omkostning til advokatbistand under sagens behandling i nævnet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 17/11 2020, tilbud på ejerskifteforsikring af 6/4 2021, police af 15/4 2021, klagerens anmeldelse af 17/6 2021, selskabets afgørelse af 6/7 2021, byggeteknisk rapport af 20/8 2021, selskabets fastholdelse af 8/11 2021, planskitse, fotos fremsendt af klageren til selskabet, fotos fra

# Ankenævnet for Forsikring

9.

97832

salgsopstilling og forsikringsbetingelser 6776 af 2/12 2020. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 17/6 2021 fremgår bl.a.:

**"Skadebeskrivelse**

Gulvet er 10,5 cm ude af vatter, opdaget da vi skulle lægge klikgulv. Der står i ejerskifteforsikringen, at gulvet er lidt skævt, så er det bare om 10,5 cm er lidt eller meget, da det bliver svært at lægge klikgulv."

Af byggeteknisk rapport af 20/8 2021 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

**"Fugt- og byggeteknisk gennemgang af terrændæk samt ydervægge i stue**

**Indledning**

... har i dag foretaget en visuel besigtigelse og gennemgang af ejendommen beliggende .... Besigtigelsen er udført af byggesagkyndig .... Ved besigtigelsen og gennemgangen af ejendommen deltog ejer ....

[Billede]

Formålet med besigtigelsen er, jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligens terrændæk ved stue/køkken og undersøge for de forhold som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer ... oplyst, at der ses store afvigelser fra plan på gulve/vægge. Der ønskes en uvildig byggeteknisk vurdering af forholdet.

[Billede]

Der er ved vores besigtigelse i dag lavet en række undersøgelser. Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag.

Vi er ikke blevet gjort bekendt med evt. andre eller tidligere undersøgelser på/af ejendommen.

...

**Besigtigelse**

Terrændæk er synligt skævt (kan ses uden opmåling) og falder fra venstre mod højre over fladen. Herudover ses flere lunger på dækket.

[Billede]

Der udmåles med laser fra venstre mod højre.

[Billede]

Der er målt et fald på fladen på 110mm (ja... 11cm !!!)

# Ankenævnet for Forsikring

10.

97832

[Billede]

...

Kontrol med retholt.

Her måles 30mm (3cm over 2meter)

[Billede]

Forholdet fremgår IKKE af tilstandsrapporten. Det er dog min vurdering at et sådan forhold SKAL beskrives, da skævheder i denne størrelsesorden kan gemme risikoforhold der er vigtige at få undersøgt nærmere.

Ydermere vil muligheden for reetablering af gulvbelægning være begrænset (grundet skævheden) i forhold lignende ejendomme med samme opførelsestidspunkt og samme konstruktion.

[Billede]

Herudover ses vægflader generelt ude af lod.

[Billede]

## Udbedring

Når endelig skade/risikoforhold er klarlagt kan der udbedres. Opretning af gulv/vægge kan med fordel udføres efter nuværende anvisninger jf. tolerancer og udfaldskrab til overflader.

(Opgaven betyder samtidig en nærmere besigtigelse af elinstallationer da disse er målt ud fra det skæve gulv).

## Supplerende besigtigelse udvendigt

Revine i sokkel/murværk (som også fremgår af tilstandsrapporten) i gavl. Bør udbedres.

[Billede]

...

Fugttekniker og byggesagkyndig."

Af police af 15/4 2021 fremgår bl.a.:

## "Ejerskifteforsikring

...

### Forsikringen dækker

| Dækning              | Selvrisiko | Ikraftdato |
|----------------------|------------|------------|
| Ejerskifteforsikring | 5.300 kr.  | 01.06.2021 |

Forsikringen omfatter kun skader, der koster over 5.300 kr.

Du betaler en selvrisiko pr. skade. I hele forsikringsperioden kan du højst komme til at betale 53.000 kr. i selvrisiko - skader derudover er uden selvrisiko.

## Forsikringsperiode

Forsikringen gælder i 5 år fra den 1. juni 2021.

...

## Undtagelser og forbehold for denne forsikring

Forsikringen omfatter kun bygninger, der er gennemgået i tilstandsrapporten, og bygningens elinstallationer, der er gennemgået i elinstallationsrapporten.

Forsikringen dækker ikke skader på fundament, sokkel og vægge, som skyldes fejlfundering og sætninger, da det i tilstandsrapporten punkt 3 er nævnt, at der er sætningsskader. Årsagen til sætninger findes oftest i ejendommens fundering og jordbundsforhold og man bør altid undersøge om der pågår aktive sætninger på ejendommen."

Af forsikringsbetingelser 6776 af 2/12 2020 fremgår bl.a.:

**"8 Hvis skaden sker**

...

**B Forsikringstager har bevisbyrden**

Det er dig som forsikringstager, der skal sandsynliggøre/bevise, at der er tale om en skade eller et ulovligt forhold.

...

**14 Hvad er dækningen betinget af?**

**A** Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

**B** Skaden skal være konstateret og anmeldt til Topdanmark i forsikringstiden.

**15 Hvilke skader dækker forsikringen?**

Forsikringen dækker:

**A** Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovgiggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

**B** Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovgiggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

**C** 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.

**16 Hvilke skader dækker forsikringen ikke?**

Forsikringen dækker ikke:

**A** Forhold, der 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, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

**B** Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter, jf. dog punkt 15 A og 15 B, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 15 C.

...

**L** Dine individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten. Sådanne forhold er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt', jf. punkt 15 C."

## **Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom er opført i 1971, og klageren overtog ejendommen den 1/6 2021. Klageren anmeldte den 17/6 2021, at gulv i stue og køkken var 10,5 cm ude af vatter. Klageren har anført, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Hun har videre anført, at tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger om, at gulvet i stuen var skævt, og at tilstandsrapportens beskrivelse af skævheden i køkkengulvet er klart forkert beskrevet, da beskrivelsen efterlod hende med en berettiget opfattelse af, at skævheden var uden funktionel betydning. Da gulvene på overtagelsestidspunktet var dækket af tæpper og laminat, blev klageren først opmærksom på den meget betydelige skævhed, da hun fjernede væggen imellem rummene og fjernede gulvbelægningen i de to rum. Samtidig blev klageren opmærksom på, at gulvskævheden har medført skævheder i vægge og i et vindue. Klageren har desuden anført, at gulvskævheden nedsætter både bygningens værdi og brugbarhed, og at gulvskævheden medfører nærliggende risiko for udviklingsskader på vinduer, mure og vægge m.v., hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Klageren har henvist til den byggetekniske rapport, hvoraf det fremgår, at gulv i køkken og stue falder 110 mm.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Skævhederne går ikke udover, hvad man som køber med anmærkningerne i tilstandsrapporten in mente, kunne forvente af en ejendom af den alder. Faldet på ca. 1,3 cm. pr. meter nedsætter ikke rummets brugbarhed nævneværdigt og rummene er fortsat møblerbare. Gulvet i stue var belagt med tæppe ved overtagelsen og kan fortsat bruges som undergulv for et nyt gulvtæppe, og gulvet i køkkenet kan fortsat benyttes som undergulv for laminatbelægning. Selskabet har videre anført, at der ifølge taksator er tale om et jævnt fald hen over stuegulvet, at der ikke ses nævneværdige revner i betondækket, og at der heller ikke er aftegninger på vægge eller lignende, der indikerer, at dækket tidligere har ligget højere. Dækket er desuden stabilt. Selskabet har desuden anført, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, jf. betingelsernes punkt 16A. Årsagen til skævhederne i gulvet vurderes at være en sætning mod det sydvestlige hjørne af huset, og der er i tilstandsrapporten anmærkninger både i forhold til revne i gavl og i facade mod syd/vest hjørnet samt i forhold til gulv i køkkenet. Selskabet har yderligere anført, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Endelig henviser selskabet til, at der på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten er taget et policemæssigt forbehold, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker skader på fundament, sokkel og vægge, som skyldes fejl-fundering og sætninger, da det i tilstandsrapporten punkt 3 er nævnt, at der er sætningsskader.

Af policen fremgår det, at "forsikringen dækker ikke skader på fundament, sokkel og vægge, som skyldes fejlfundering og sætninger, da det i tilstandsrapporten punkt 3 er nævnt, at der er sætningsskader. Årsagen til sætninger findes oftest i ejendommens fundering og jordbundsforhold og man bør altid undersøge om der pågår aktive sætninger på ejendommen".

Af tilstandsrapporten af 17/11 2020 fremgår det, at "BEBOELSE – YDERVÆGGE ... **Vurdering** Gult hus **Skade** Der er en større revne i gavl, og en lidt mindre revne i facade kod syd/vest hjørnet. **Risiko** Revnerne ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner. **Bemærkning** Skaden er i det hjørne der har været sætningsrevne. Revner bør eftergås, og der vil muligvis være behov for løbende vedligeholdelse, men der skøn-

nes ikke fare for konstruktioner, grundet husets alder ... SKADER INDE I BEBOELSE ... BEBOELSE – Stueplan – Stue ... **Vurdering** Gråt hus **Skade** Tæppebelægningen er enkelte steder misfarvet ... BEBOELSE – Stueplan – Køkken ... **Vurdering** Gult hus **Skade** Gulvet i køkkenet er en del ude af vage og laminat er lidt defekt i overfladen ved samlinger **Risiko** Skader i gulve vil øges med tiden".

Af byggeteknisk rapport indhentet af klageren af 20/8 2021 fremgår det, at "**Besigtigelse** Terrændæk er synligt skævt (kan ses uden opmåling) og falder fra venstre mod højre over fladen. Herudover ses flere lunger på dækket ... Der udmåles med laser fra venstre mod højre ... Der er målt et fald på fladen på 110mm ... Forholdet fremgår IKKE af tilstandsrapporten. Det er dog min vurdering at et sådan forhold SKAL beskrives, da skævheder i denne størrelsesorden kan gemme risikoforhold der er vigtige at få undersøgt nærmere. Ydermere vil muligheden for re-etablering af gulvbelægning være begrænset (grundet skævheden) i forhold lignende ejendomme med samme opførelsestidspunkt og samme konstruktion ... Herudover ses vægflader generelt ude af lod ... **Supplerende besigtigelse udvendigt** Revne i sokkel/murværk (som også fremgår af tilstandsrapporten) i gavl. Bør udbedres".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved gulvene i køkken og stue, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15 C, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder desuden, at forholdene ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der var gulvtæppe på terrændækket i stuen og laminatgulv i køkkenet på overtagelsestidspunktet, og at det i tilstandsrapporten er beskrevet at

# Ankenævnet for Forsikring

15.

97832

gulvet i køkkenet var en del ude af vage, og at laminat var lidt defekt i overfladen ved samlinger.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren efter nævnets opfattelse ikke har godtgjort, at de konstaterede skævheder af stuegulvet har nedsat dettes brugbarhed nævneværdigt som undergulv for gulvtæppe på overtagelsestidspunktet. Nævnet har bl.a. henset til oplysningerne om, at der er tale om et jævnt fald og at konstruktionen er stabil.

Nævnet bemærker, at det ikke kan føre til andet resultat, at klageren har haft en forventning om at kunne lægge klikgulv, idet forsikringen ikke dækker den forsikredes individuelle ønsker om en særlig anvendelse eller ændringer af ejendommen, jf. herved bl.a. forsikringsbetingelsernes punkt 16L.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at selskabet i policen har taget forbehold for skader på fundament, sokkel og vægge, som skyldes fejlfundering og sætninger, da det i tilstandsrapporten punkt 3 er nævnt, at der er sætningsskader, og at forsikringen derfor ikke dækker sådanne skader.

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 :

Klageren får ikke medhold.



# Ankenævnet *for* Forsikring

16.

97832

Jens Kruse Mikkelsen

formand