

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 14. december 2022 blev i sag nr. 98412:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 29/6 2022 til nævnet har klagerne bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Som klager har jeg anmeldt løse klinker i mit hus, hvor antallet af løse klinker er steget markant siden overtagelsen af huset.

Forsikringen afslår pga. at løse klinker er nævnt i tilstandsrapporten. Forsikringen henviser til en lignende sag (fremgår af afslaget fra forsikringen) hvor løse klinker forskellige steder i huset er angivet med en K2 eller K3. Fælles for K2/K3 er 'alvorlige/kritiske skader som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid'. Forsikringen fastslår i deres afslag at skaden er dækningsberettiget, men afslår pga. af at løse klinker er nævnt i tilstandsrapporten.

I mit tilfælde har jeg løse klinker i Gang mod øst og Køkkenalrum. Dette har fået karakteren K1. 'Gulvbelægningen i fordelingsgangen mod øst og køkkenalrummet har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Note: Der er kun konstateret enkelte klinker og områder med mangelfuld

Vedhæftning'.

K1 betyder: 'Mindre alvorlige skader, som beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion'. Dvs. at det IKKE kan forventes at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Antallet af løse klinker i køkken alrum og gang mod øst er steget markant (se bilag).

Dernæst findes der nu løse klinker i vores multirum. Dette er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Derudover findes der et mindre antal af løse klinker i vores to badeværelser, som heller ikke står nævnt i tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning for de løse klinker som forefindes i Gang mod øst og Køkkenalrum da disse områder kun har fået karakteren K1.

K1: 'Mindre alvorlige skader, som beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion'. Her er der ikke tale om 'bygningselementer som svigter indenfor overskuelig fremtid', som bl.a. er nævnt for karakterer K2 og K3.

Derudover ønsker jeg dækning for de løse klinker som findes i de to badeværelser, da disse ikke står nævnt i tilstandsrapporten.

Derudover ønsker jeg dækning for løse klinker i vores multirum, da dette heller ikke er nævnt i tilstandsrapporten."

Selskabet har i brev af 31/8 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører mangelfuld vedhæftning af klinker i badeværelser, fordelingsgang og multirum, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning af klinker i badeværelse, fordelingsgang og køkkenalrum og tilbudt kulancemæssig dækning af klinkerne i multirummet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 9. juni 2017. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 22. april 2022 anmelder klager manglende vedhæftning på et større antal fliser i huset. Skadeanmeldelse er fremlagt af klager.

Den 17. maj 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag A.

Den 15. juni 2022 afviser DBF dækning. Sagen sendes til DBF's interne klageafdeling, som den 19. juli 2022 tilbyder klager at dække udgifter til udbedring af klinker i multirummet kulancemæssigt. Korrespondance fremlægges som bilag B.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække løse klinker i gang mod øst, køkkenalrum, to badeværelser og multirum.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 9. juni 2017 var løse klinker, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en funkisbolig fra 2010. Gulvkonstruktionen er udført på betondæk med gulvvarme med klinker i gangareal, badeværelser, bryggers, multirum og køkkenalrum. Klinkerne er 60x60 cm med en fuge på 2-3 mm. Klinkerne er de oprindelige fra husets opførelse.

Ved besigtigelsen af ejendommen kan besigtigelseskonsulenten konstatere store dele af klinker i bryggerset, som er løse. Fugerne er som følge heraf blevet løse og over tid forsvundet ved støvsugning. I begge badeværelser er enkelte klinker hule uden at være løse, og fugerne fremstår intakte. Multirum mellem de to gange er der også konstateret hule klinker, og fugen er få steder løse.

I køkken er der også konstateret hule klinker, og to klinker er løse og hævet med cirka 5 cm.

Klinkerne er ikke bagsmurte, hvilket var sædvanligt ved udførelse af flisegulvene i 2010, og som er årsagen til, at fliserne i store områder fremstår hule. Da begge badeværelsesgulve er udført med vådrumsmembran, ses der dermed ikke et stort antal hule klinker.

I tilstandsrapporten fremgår det, at den byggesagkyndige har registreret mangelfuld vedhæftning på klinkerne i bryggers, fordelingsgang mod øst og køkkenalrum. De to anmærkninger er anmærket med K1 og K2. Derudover er det anmærket, at klinkerne i fordelingsgangen mod vest er med mangelfuld vedhæftning som følge af en tidligere opstået utæthed på jordvarmeanlægget.

Af klagers købsaftale, som er fremlagt af klager, fremgår det, at der er i forbindelse med almindelig forhandling om købspris er givet et afslag på 20.000 kr. grundet skrukke fliser i bryggers og mellemgang. Det fremgår ikke af sagens oplysninger, hvorvidt klager har udbedret fliser i disse områder efter overtagelsen.

Klager anfører, at anmærkningen i tilstandsrapporten vedrørende fordelingsgangen mod øst og køkkenalrum ikke er korrekt beskrevet med karakteren K1, idet et stort område af klinkerne er hule, ligesom klager anfører, at de hultlydende klinker i badeværelset er dækningsberettiget, da gulvbelægningen ikke er anmærket i tilstandsrapporten.

Badeværelser

På begge badeværelser er der få hultlydende klinker, som alle ligger udenfor vådrumszonen. Fugerne ved besigtigelsestidspunktet er intakte, ligesom der ikke ses klinker, der er hævet eller revnet som følge af den mangelfulde vedhæftning.

Det er DBF's opfattelse, at de få hultlydende klinker ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand på badeværelserne. Klinkerne med mangelfuld vedhæftning er af begrænset omfang, og der er ikke registreret hultlydende klinker i vådzonen. De få hultlydende klinker nedsætter ikke brugbarheden af gulvets funktion på badeværelser, ligesom der ikke ved besigtigelsen kunne konstateres beskadigede fuger eller revnede klinker som følge heraf.

Forholdet opfylder derfor ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Fordelingsgang, køkkenalrum og multirum

Et større antal klinker i fordelingsgang mod øst og køkkenalrum, som er hule, kan ikke i sig selv siges at medføre, at anmærkningen K1 er klart forkert beskrevet. Trods de hultlydende klinker er gulvets funktion ikke nedsat og nedsætter ikke brugbarheden af gulvet nævneværdigt.

Et enkelt sted i køkkenet er der ved anmeldelsen af forholdet 4 år og 10 måneder efter overtagelsestidspunktet den 9. juni 2017 sket en skade på gulvbelægningen, som har medført, at to klinker har rejst sig. Det fremgår af besigtigelseskonsulentens vurdering, at klinkerne er intakte, og at de kan fastgøres igen. Denne udgift vil ikke overstige 5.000 kr.

Klagers rådgiver anfører i rapport fremlagt af klager, at klinkerne ikke er bagsmurte, hvilket anbefales i BYG-ERFA (erfaringsblad (42) 141006). Det er korrekt, at klinkerne ikke er bagsmurte med lim, hvilket var sædvanligt ved udførelsen af flisebelægningen. Det erfaringsblad, som rådgiveren henviser til, blev først offentliggjort i 2014, altså fire år efter udførelsen af belægningen.

Under klagebehandlingen af sagen ved DBF's interne klageafdeling har den klageansvarlige tilbudt en kulancemæssig dækning af udgifter til udskiftning eller fastgørelse af klinkerne i multirummet, da forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, og da de hultlydende klinker i multirummet er af omfattende karakter.

Tilbage er dermed vurderingen af, hvorvidt K1 anmærkningen vedrørende mangelfuld vedhæftning af området på gulvbelægningen i fordelingsgangen mod øst og køkkenalrum er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det må tillægges betydning, at klager først 4 år og 10 måneder efter overtagelsestidspunktet anmelder de hultlydende klinker. En tilstandsrapport er gyldig i 6 måneder efter udarbejdelsen af rapporten, og det kan dermed ikke forventes, at en byggesagkyndig kan vurdere klinkernes tilstand over 4 år senere. Lysindfald fra vinduespartierne vil medføre store temperatursvingninger, som vil medføre en udtørring af mørtel under klinkerne, og det er derfor ikke unormalt, at der over tid vil ske ændringer i klinkernes vedhæftning, ligesom fugen på 2-3 mm mellem klinker på 60x60 cm gør gulvbelægningen overfølsom overfor almindelige temperaturskift ved gulvvarme eller solindfald fra vinduer. Denne udvikling kan en byggesagkyndig ikke forventes at forudse ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader på overtagelsestidspunktet, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. punkt 3.1., jf. punkt 4.1. i forsikringsbetingelserne. Klager er i tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på, at områder i fordelingsgang mod øst og i køkkenalrum er med mangelfuld vedhæftning, hvilket også er det skadesbillede, som ses ved besigtigelsen ud over at forholdet nu også har udviklet sig til beskadigede fuger få steder på gulvet i fordelingsgangen og køkkenalrum og et enkelt sted hvor klinkerne har rejst sig.

Der er derfor efter DBF's opfattelse tale om en anmærkning, som er beskrevet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten, som er udarbejdet 20. februar 2017. Anmærkningerne i tilstandsrapporten vil af

sagens natur ændre sig, som tiden går, og det falder udenfor ejerskifteforsikringens dækningsomfang at dække disse ændringer.

Ud fra sagens oplysninger står det klart, at anmærkningen vedrørende mangelfuld vedhæftning af gulvbelægningen i fordelingsgangen mod øst og køkkenalrum på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten har været fyldestgørende til, at køber af ejendommen kan danne sig et retvisende billede af aktuelle skader på ejendommen, og klager har ikke haft en berettiget forventning om, at forholdet ikke ville udvikle over tid til store områder med hultlydende klinker eller løse klinker og fuger.

Klager har dermed ikke bevist, at anmærkningen er klart forkert beskrevet, og at klager er berettiget til dækning ud over, hvad der allerede er tilbudt klager ved klagebehandlingen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerne har i brev af 17/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Herunder har jeg taget snapshots fra DBFs klagesvar og tilføjet mine kommentarer [alene klagers kommentarer er gengivet].

...

- Bemærk venligst at de løse klinker i bryggers ikke er en del af klageanmeldelsen i denne ankenævns sag.

...

- Bemærk venligst at de løse klinker i bryggers og fordelingsgang mod vest ikke er en del af klageanmeldelsen i denne ankenævns sag.

- Det er korrekt at der er givet et afslag på 20000 kr. pga. skrukke klinker i bryggers og fordelingsgang mod vest. I disse områder er der på nuværende tidspunkt ikke foretaget nogen udbedring og derfor

indgår disse områder heller ikke som en del af klageanmeldelsen i denne ankenævns sag.

[Fordelingsgangen mod øst og køkkenalrum...]

- Den anførsel som Dansk boligforsikring beskriver er desværre ikke korrekt. Jeg påpeger ikke nogen forkert anmærkning i tilstandsrapporten i min ankenævns sag. Herunder er et screenshot fra ankenævnets Webskema som jeg har udfyldt til denne sag.

...

Badeværelser

...

- I Dansk boligforsikrings egen police beskrives der i punkt 4.1 at forsikringen dækker ikke, forhold som er angivet i tilstandsrapporten. De løse klinker på badeværelserne er ikke angivet i tilstandsrapporten og må derfor være dækningsberettiget. Punkt 4.1 i forsikringspolice er her vist:

...

Fordelingsgang, køkkenalrum og multirum

...

- Den anførsel som Dansk boligforsikring beskriver, er desværre ikke korrekt. Jeg påpeger ikke nogen forkert anmærkning i tilstandsrapporten i min ankenævns sag. Jeg er enig med Dansk boligforsikring at anmærkningen K1 er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Fra tilstandsrapporten

K1 betyder: 'Mindre alvorlige skader, som beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion'. Dvs. at det IKKE kan forventes at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Skaden bør derfor være dækningsberettiget i disse områder nu hvor bygningsdelens funktion alligevel har svigtet over tid, da der er kommet flere løse klinker.

...

- Det er korrekt at den byggesagkyndige ... henviser til et erfaringsblad som først var offentliggjort i 2014. Beklager meget fejlen. Jeg har været i dialog med [byggesagkyndige] og han fandt frem til det erfaringsblad som var gældende i 2010, erfaringsblad 970228. Afsnittet i Erfaringsblad 970228 som beskriver krav til arbejdsudførelsen er uploaded under 'Bilag 1 - Erfaringsblad 970228'. Under afsnittet 'Krav til arbejdsudførelse' står der:

Klæbet skal påføres væggen i en sådan mængde, at hver enkelt flises bagside i størst muligt omfang er dækket med klæb efter opsætning. Ved anvendelse af fliser med knoppet eller rillet bagside skal der også påføres klæb på fliserne. Klæb påføres med den lige spartelkant og klæbetykkelsen reguleres med den tandede spartelkant.



- At bagsmøre disse type kliniker var også en gældende praksis i 2010.

...

- I Dansk boligforsikrings police beskrives tilstandsrapporten som en præmis i forhold til om en skade er dækningsberettiget eller ej. Se bl.a. punkt 4.1 i Dansk boligforsikrings police. Er et forhold/skade nævnt i tilstandsrapporten dækker forsikringen ikke. Er et forhold/skade ikke nævnt i tilstandsrapporten skulle skaden være dækningsberettiget. Jeg har tegnet en forsikring på 5 år med forventningen om at forsikringen er gældende i 5 år, da forsikringspolice henviser til tilstandsrapporten.

- Fagpersonerne (den byggesagkyndige og Dansk boligforsikringskonsulent) er begge enige om mulige årsager til de løse klinker, som henfører til en montagefejl. En montagefejl som resulterer i løse klinker, er ikke nødvendigvis 'synligt' i form af hultlydende klinker fra overtagelsesdatoen.

...

- Anmærkningerne i tilstandsrapporten for fordelingsgang mod øst og køkkenalrum er angivet med

K1.

Fra tilstandsrapporten

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger

K1

Gulvbelægningen i fordelingsgangen mod øst og køkkenalrummet har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget.

Note: Der er kun konstateret enkelte klinker og områder med mangelfuld vedhæftning.

...

- Anmærkningen i tilstandsrapporten er beskrevet korrekt. Fordelingsgang mod øst og køkkenalrum har fået anmærkningen K1."

Selskabet har i brev af 9/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at et forhold der ikke er anmærket i tilstandsrapporten skulle være dækningsberettiget.

Ejerskifteforsikringen dækker forhold, som opfylder det skadebegreb, som er beskrevet i pkt. 3.1. i forsikringsbetingelserne. Derudover skal skade have været til stede på overtagelsestidspunktet, jf. pkt. 3.5. i forsikringsbetingelserne.

Det er dermed ikke forudsat, at hvis et forhold ikke er anmærket i tilstandsrapporten, som ligger til grund for handlen af ejendommen, er det dækket af ejerskifteforsikringen. Afgørende er, hvorvidt der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der er ikke oplysninger i sagen, som på nuværende tidspunktet kan føre til, at forholdene, som ses på klagers gulv i køkkenalrummet, går ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Klager kan efter DBF's opfattelse ikke forvente, at forholdene anmærket i tilstandsrapporten ikke vil udvikle sig over tid, og at der over 4 år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten ikke vil ske yderligere udvikling af de hultlydende klinker på gulvet i køkkenalrummet.

Det er derfor fortsat DBF's synspunkt, at klager ikke har påvist, at de anmeldte forhold går ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af rapporten ud over hvad der er tilbudt dækning af ved klagebehandlingen."

Til dette har klagerne fremsendt brev af 24/10 2022, hvori det bl.a. er anført:

"DBF anfører at de dækker forhold som opfylder skadebegrebet jf. DBFs egen police punkt 3.1, samt at skaden skal være til stede ved overtagelsen.

I policens punkt 3.1. beskrivelser DBF

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

DBFs beskrivelser passer godt med de fysiske forhold vi ser på vores klinker. Der er sket brud/ødelæggelse af klinkernes vedhæftning som har gjort en fysisk skade på bygningsdele og dermed nedsat bygningens værdi.

I forhold til tilstandsrapporten beskriver Erhvervsstyrelsen det således:

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er resultatet af en bygningsgennemgang foretaget af en beskikket bygningsagkyndig under huseftersynsordningen. Huseftersynet er ikke lovpligtigt. Tilstandsrapporten beskriver bygningens tilstand og er, sammen med elinstallationsrapporten, en forudsætning for at købere kan tegne ejerskifteforsikring og sælger kan frigøre sig fra sit ansvar for skjulte fejl og mangler i en bolighandel.

Opdateret 1. april 2022

...

Dvs. at det fulde ansvar overgives fra sælger til ejerskifteforsikringen.

Ud fra høringssvarene fra DBF, er jeg fortsat af den opfattelse at forholdene med vores klinker er dækningsberettiget."

Hertil har selskabet i meddelelse af 3/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har ingen yderligere bemærkninger til klagers høringssvar, og sagen kan på det foreliggende grundlag fremlægges for nævnet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 18/2 2017 fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Enfamilieshus
Hustype: Lavenergihus 2006-2011

Ejendommen: Ejerbolig

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	2010	1	218	0	0	201	0

...

Huseftersyn

...

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K2

Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i bryggers.

Note: Der er fundet flere klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Skaden er til dels en følgeskade, som er opstået på grund en utæthed i jordvarmenalægget.

7. Gulvkonstruktion og gulve

7 2 Belægninger	K1	Gulvbelægningen i fordelingsgangen mod øst og køkkenalrummet har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget Note: Der er kun konstateret enkelte klinker og områder med mangelfuld vedhæftning
	K2	Gulvbelægningen i fordelingsgangen mod vest har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Note: Der er fundet flere klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Skaden er til dels en følgeskade, som er opstået på grund en utæthed i jordvarmenalægget.

Af købsaftale af 7/3 2017 fremgår bl.a.:

"Sælger har givet et kontantnedslag på kr. 120.000 i forbindelse med handelen ... Kr. 20.000 er givet grundet skrukke fliser i bryggers og mellemgang. Nedslaget er fratrukket i den aftalte købesum og køber bestemmer selv om de ønsker at udbedre skaden eller afvente."

Af rapport fra bygningskonstruktør indhentet af klagerne af 23/3 2022 fremgår bl.a.:

"Det ses at ca. 2/3 del af alle fliser i mellemgang, Køkken/alrum, Multirum, entre og bryggers er 'skrukke', med manglende vedhæftning til underlaget. Underliggende terrændæk er udført af beton, men vandbåren gulvvarme. I køkken / alrum er et stort vinduesparti mod syd. Den manglende vedhæftning kan skyldes flere ting:

1. For tidlig opstart af gulvvarmen efter montering af fliser, samt for hurtig stigning i temperaturen på gulvet, hvilket kan resultere i for hurtig udtørring af fliseklæber som resulterer i, at fliser får dårlig vedhæftning og på sigt slipper underlagt helt. Det kan også været tilfældet at fliseklæber har været påført i for store arealer, således udtørring er sket inden montering af fliser.

2. Forkert montering af fliser. Fliser er 60x60cm og er ikke bagsmurte, som det ellers anbefales i BYG-ERFA (erfaringsblad (42) 141006) To fliser i køkkenet har rejst sig (se foto) her ses at bagsiden af fliser er helt rene, uden fliseklæb. Fliser har muligvis heller ikke være presset / skubbet korrekt på plads.

Uddrag fra erfaringsbladet: Store fliser monteres normalt med, floating-buttering 'teknik, dvs. at klæber påføres både underlag og flise inden montering. Bemærk, at især store fliser kan være vanskelige at vride ordentligt på plads, da kraften til at presse flisen fast vokser med flisens areal. Arealet af en flise på 40 × 60 cm er fx 24 gange større end arealet af en flise på 10 × 10 cm – dvs. at der kræves 24 gange større kraft for at presse den store flise mod underlaget.

3. Typen af fliselim kendes ikke, men det kan tænkes der er valgt en forkert type uden den nødvendige fleksibilitet, (elastiske klæber) ift. den valgte flise. Herudover er gulvet udført med gulvvarme samt med et større vinduesparti mod syd, hvor der må forventes en større bevægelse mellem beton og fliser, som kan betyde at der skal anvendes en mere fleksibel klæber.

Konklusion:

Det vurderes ikke umiddelbart at der er tale om løse fliser pga. svind / deformation eller revner i det underliggende terrændæk af beton. Vurderingen er at fliser fra starten er blevet monteret forkert jf. ovenstående 3 punkter. Det vurderes ligeledes at antallet af løse klinker er forøget med tiden pga. naturlige bevægelser i underlaget fra varme / kulde og normal brug. Det vurderes

at den manglende vedhæftning har bevirket at fliser i køkkenet har rejst sig, da bevægelsen ikke har kunne optages, da der ikke har været den fornødne vedhæftning mellem fliser og fliselim."

Af klagerens skadeanmeldelse af 20/4 2022 fremgår bl.a.:

"Mine klienter, [klagerne], købte ejendommen beliggende ... Huset er et nyere lavenergihus, som er opført i 2010, hvor store dele af husets gulv er belagt med klinker med gulvvarme.

Overtagelsesdatoen af huset var den 9. juni 2017 og den 20. februar 2017 blev den lovpligtige tilstandsrapport for ejendommen udfærdiget (bilag 1). Tilstandsrapporten indeholder begrænsede fejl og mangler, men mangler forekommer imidlertid vedr. ejendommens klinker. Navnlig er der tale om:

- At gulvbelægningen i husets bryggers har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Hertil er det noteret, at der er konstateret flere klinker med mangelfuld vedhæftning. Det er anført at skaden til dels er en følgeskade, som er opstået på grund af utæthed i jordvarmeanlægget.

- At gulvbelægningen i husets fordelingsgang mod øst og køkkenalrummet har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Hertil er det noteret, at der kun er konstateret enkelte klinker og områder med mangelfuld vedhæftning.

- At gulvbelægningen i husets fordelingsgang mod vest har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Hertil er det noteret, at der er konstateret flere klinker med mangelfuld vedhæftning. Det er anført at skaden til dels er en følgeskade, som er opstået på grund af utæthed i jordvarmeanlægget.

Mine klienter er opmærksomme på, at der på de ovenfor afgrænsede arealer kan være/er løse klinker, som følge af mangelfuld vedhæftning.

Mine klienter har imidlertid opdaget at markant mange klinker i huset er løse (bilag 2). Primært har mine klienter opdaget, at der også forekommer et betydeligt antal løse klinker i husets køkkenalrum, hvor stortset alle klinker er løse (bilag 2, side 3-4), hvilket alene er beskrevet som gældende for enkelte klinker, jf. tilstandsrapporten.

Mine klienter har i lyset af førnævnte stigning gennemgået samtlige fliser i huset, og kan på nuværende tidspunkt konstatere, at der i alt er 219 klinker som mangler vedhæftning, hvilket udgør omkring 2/3 af huset samlede klinker. Sammenholdt med den udarbejdede tilstandsrapport, så er der tale om væsentligt flere løse klinker end oprindeligt estimeret/anført i tilstandsrapporten.

Manglen har vist sig at være så omfattende, at to klinker i ejendommens køkken har 'rejst sig' (bilag 3).

Selve manglen

Mine klienter er af den opfattelse, at manglen vedr. klinkerne var mere omfattende end anført i tilstandsrapporten, hvilket delvist bliver understøttet af, at to af klinkerne har rejst sig, som nævnt ovenfor.

...

Der er således tale om en direkte forkert montering eller håndværksmæssig fejl, og ikke bare en manglende vedhæftning. Udstrækningen af manglen er således mere omfattende og alvorlig end anført i tilstandsrapporten, idet der er tale om en montagefejl, som med tiden har udviklet sig til de beskrevne mangler.

...

Ejerskifteforsikring

...

Det må her påpeges, at manglen vedr. fliserne stammer fra, at fliserne blev monteret i forbindelse med husets opførelse i 2010 – Forholdet var således til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse. Det nærværende forhold anmeldes desuden i forsikringstiden som automatisk udløber den 9. juni 2022.

...

I nærværende tilfælde er der tale om, at tilstandsrapporten beskriver hvordan klinkerne har mangelfuld vedhæftning, og at der i bryggerset og fordelingsgang er flere klinker med mangelfuld vedhæftning, og at der i køkkenalrummet er enkelte klinker med mangelfuld vedhæftning. Der i høj grad tale om en klart ufyldestgørende beskrivelse, som tvivlsomt giver en køber mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Desuden er der tale om en mangel af meget mere alvorlig karakter end først antaget, hvilket er beskrevet af bygningsrådgiver ... ovenfor, hvor det bliver tydeligt, at der er tale om en direkte forkert montering af langt størstedelen af fliserne, og ikke bare en simpel manglende vedhæftning. Monteringsfejlen kommer først til udtryk nu og var ikke synlig, da mine klienter overtog ejendommen. Det håndværksmæssige arbejde er ikke udført fagmæssigt korrekt fra starten af, og har ikke været muligt at konstatere ved den type gennemgang der bliver foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af en tilstandsrapport.

Det bliver således tydeligt, at de fliser som bliver omtalt i tilstandsrapporten, var begyndelsen på hvad nu har udviklet sig til et omfattende problem for mine klienter. Primært ses det ved, at tilstandsrapporten beskriver, hvordan enkelte fliser i køkkenalrummet mangler vedhæftning, mens stortset alle fliser i køkkenalrummet i dag er løse."

Af besigtigelsesnotat indhentet af selskabet af 23/5 2022 fremgår bl.a.:

"Konstruktion/opbygning:

60x60 klinker med mørtelfuger samt dilatationsfuger af gummifuge. Monteret med fliselim på terrændæk af beton.

Beskrivelse:

I bryggers mærkes stor del af klinker at være løse og er hule, når der gås på dem, flere fuger er gået løse, og er over tid forsvundet ved støvsugning. FT har markeret klinker i Bilag 2 side 1 i mellemgang som bryggers, der ses dilatationsfuger til multirum samt køkken FT har markeret klinker i Bilag 2 side 6

I lille bad mærkes enkelte klinker hule, men virker ikke løse. FT har markeret klinker i Bilag 2 siden 5

I multirum som bryggers FT har markeret klinker i Bilag 2 side 7

I entre er enkelte klinker løse og hule, FT har markeret klinker i Bilag 2 side 2.

Dilatationsfuge mellem entre og køkken/alrum ses at være trykket fra forskydning af klinker.

I store bad mærkes enkelte klinker hule, FT har markeret klinker i Bilag 2 side 8

I køkken ses 2 klikket at være 'skudt op'

I køkken ses som bryggers, FT har markeret klinker i Bilag 2 side 3-4

Klikker i række nord/syd, hvor klinker er skudt op, og hvor dilatationsfuge er trykket, ses at være forskudt ca. 5 mm mod sydvendte vinduesparti.

Konklusion:

Klinkerne ses generelt med ringe vedhæftning undtaget vådrum, hvor klinker ligger på vådrums-membran.

Årsagen kan som beskrevet til rapport fra velas have flere årsager.

1. For hurtig udtørring grundet hurtig stigning af gulvvarmetemperaturen.
2. Montering med ikke egnet fliselim
3. Montering uden bagsmøring,
4. Velas vurderer at der ikke er svind/deformationer eller revner i underliggende terrændæk (En på stand som ikke kan underbygges eller dokumenteres) hvorfor jeg også vurderer dette til og at kunne være en reel årsag til de løse klinker.

Alderen på det skadede:

Opført år 2010 (12 år)

Aktuelle skader:

Løse klinker og beskadigede fuger

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Forholdet har ikke konstruktiv betydning for bygningen stabilitet eller gulvets bæreevne eller funktion.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

FT har basis dækning.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja - Forholdet er beskrevet i TR, men er gradvist forværret siden overtagelse for næsten 5 år siden.

...

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Nej

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?)

Ja – Forhold beskrevet i TR, som det var på besigtigelsen.

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Demontering af kliniker i rum undtaget badeværelse.

Partiel fastgørelse af klinker i badeværelse

Fastgørelse af klinker som er 'skudt op'.

Omkostningerne til det skadede:

Fastgørelse af de to klinker i køkken: 3.000 kr. ex moms.

Resten skal der hentes pris på, da jeg ikke kan vurdere estimatet."

Af e-mail fra selskabet til klagerne af 19/7 2022 fremgår bl.a.:

"I køkkenet har to fliser rejst sig, og det ses her, at der er meget lidt fliseklæb på bagsiden af klinkerne. Det tyder på, at fliserne er udført uden at være bagsmurte. Det er ikke usædvanligt for klinker lagt i 2010. På dette tidspunkt var det stadig relativt nyt med fliser i storformat. Efterfølgende erfaringer har medført en anbefaling om, at man ved lægning af denne type klinker også påfører lim på bagsiden af klinken, som fx beskrevet i erfablad (42) 141006 (udgivet i 2014).

...

Et enkelt sted i køkkenet er der nu sket en skade på gulvbelægningen, idet to klinker har rejst sig. Køkkenalrummet ligger så det har store vinduesarealer mod syd og vest, hvilket medfører, at der pga. solindstråling kan forekomme store temperatursvingninger i det sorte klinkegulv. Dette er sandsynligvis årsagen til, at det er i dette område, at der er sket en skade.

Det har naturligvis betydning for gulvet brugbarhed, at klinkerne har rejst sig. Klinkerne fremstår ubeskadigede og de kan uden problemer fastgøres igen. Udbedringen består i en afslibning af underlaget, og efterfølgende lægning af klinkerne i en fleksibel fliselim. Udgiften til fastgørelse af de to klinker, der helt har sluppet vedhæftningen, vil principielt være dækket af forsikringen, men det vurderes ikke, at udgiften til fastgørelse og fugning af klinkerne vil kunne overstige kr. 5.000. På den baggrund er det ikke min opfattelse, at der er grundlag for dækning af det anmeldte forhold.

...

Jeg vil dog af hensyn til, at vi måske alligevel kan afslutte sagen i mindelighed, foreslå jer, at vi kulancemæssigt dækker en udskiftning/fastgørelse af fliserne i multirummet. Det er formentligt muligt at injicere fliselim ind under fliserne, og fastgøre på den måde, alternativt må belægningen udskiftes. Hvis I kan være interesserede i en sådan løsning fremfor, at sagen forsættes ved Ankenævnet for Forsikring, skal jeg anmode jer om at få indhentet et tilbud på fastgørelse af de skrukke fliser i multirummet med henblik på, at der kan fastsættes et erstatningsbeløb."

Af forsikringspolice af 12/6 2016 fremgår bl.a.:

"Denne police træder i kraft: 09-06-2017 og udløber automatisk efter 5 år.

Selvrisko pr. skade andrager 5000 kr. pr. skade- og 35000 i alt i løbetiden."

Af e-mail fra selskabet til klagerne af 15/6 2022 fremgår bl.a.:

"Det oplyses, at der i jeres tilfælde, er tale om 219 klinker, som er med manglende vedhæftning, hvilket svarer til 2/3 af husets samlede klinker."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5

Dækningen er betinget af:

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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart 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 fotos af gulvet og plantegning af huset.

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 2010, den 9/6 2017. De anmeldte den 20/4 2022, at gulvklinter i husets fordelingsgang mod øst, multirum, badeværelserne og i køkkenalrummet havde løsnet sig grundet mangelfuld vedhæftning til underlaget. To af klinkerne havde rejst sig i køkkenet. Klagerne har oplyst, at der var tale om ca. 219 klinker, hvilket udgør ca. 2/3 af husets samlede klinker. Selskabet har afvist dækning af klinkerne i badeværelserne, fordelingsgangen og køkkenalrummet, og tilbudt – som led i et forligsforslag – kulancemæssig dækning af klinkerne i multirummet. Klagerne har afvist selskabets forligsforslag. Nævnet må dog på baggrund af korrespondancen for nævnet lægge til grund, at selskabet og klagerne har fundet en mindelig løsning, hvad angår klinkerne i multirummet, og at selskabet pr.

kulance har tilbudt en reparationsløsning. Nævnet har derfor lagt til grund, at tvisten for nævnet ikke vedrører multirummet.

Klageren ønsker dækning for løse klinker i fordelingsgangen mod øst, køkkenalrum og to badeværelser. Klagerne har anført, at antallet af løse klinker er steget markant siden deres overtagelse af huset, og at de løse klinker i badeværelset ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Klagerne har anført, at K1 anmærkningen af klinkerne i fordelingsgangen mod øst og i køkkenalrummet ikke er korrekt, idet bygningsdelens funktion har svigtet, da der er kommet flere løse klinker, og at to fliser har rejst sig. De har anført, at klinkerne var blevet lagt uden klæb på bagsiden, hvilket ifølge klagerens bygningskonstruktør ikke var praksis på opførelsestidspunktet og har bevirket en dårligere fastgørelse til underlaget. Klageren har henvist til, at det af et BYG-erfa blad fra 2010 fremgår, at fliser som klagerens bør bagsmøres.

Selskabet har anført, at der på begge badeværelser er konstateret enkelte hultlydende klinker, som alle ligger uden for vådrumszonen, og at hultlydende klinker ikke i sig selv udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klinkerne med mangelfuld vedhæftning er af begrænset omfang, og de hultlydende klinker nedsætter ikke brugbarheden af gulvets funktion. Der kunne heller ikke konstateres beskadigede fuger eller revnede klinker. Selskabet har også anført, at de hultlydende klinker i fordelingsgangen mod øst og køkkenalrummet er korrekt anmærket med K1 i tilstandsrapporten, idet gulvets funktion ikke er nedsat og ikke nedsætter brugbarheden af gulvet nævneværdigt. For så vidt angår de to klinker, som har rejst sig i køkkenet, er disse intakte og kan fastgøres igen. Udgiften hertil vil ikke overstige 5.000 kr., hvorfor selskabet afviser dækning heraf under henvisning til forsikringens bagatelgrænse og selvrisiko. Selskabet har anført, at det må tillægges betydning, at klagerne først anmeldte forholdene 4 år og 10 måneder efter overtagelsestidspunktet, og at ændringer i klinkernes vedhæftning ikke er unormalt, idet sollys direkte på klinkerne medfører store temperatursvingninger og deraf følgende spændinger i belægningen.

Af tilstandsrapporten af 18/2 2017 fremgår bl.a., "**Huseftersyn** ... 7. Gulvkonstruktion og gulve. 7.2 Belægninger, K1. Gulvbelægningen i fordelingsgangen mod øst og køkkenalrummet har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlag. Note: Der er kun konstateret enkelte klinker og områder med mangelfuld vedhæftning".

Af rapport fra bygningskonstruktør indhentet af klagerne af 23/3 2022 fremgår det, at "Det ses, at ca. 2/3 del af alle fliser i mellemgang, Køkken/alrum, Multirum, entre og bryggers er 'skrukke', med manglende vedhæftning til underlaget. Underliggende terrændæk er udført af beton, med vandbåren gulvvarme. I køkken/alrum er et stort vinduesparti mod syd. Den manglende vedhæftning kan skyldes flere ting: 1. For tidlig opstart af gulvvarmen efter montering af fliser, samt for hurtig stigning i temperaturen på gulvet, hvilket kan resultere i for hurtig udtørring af fliseklæber som resulterer i at fliser får dårlig vedhæftning og på sigt slipper underlagt helt. Det kan også være tilfældet at fliseklæber har været påført i for store arealer, således udtørring er sket inden montering af fliser. 2. Forkert montering af fliser. Fliser er 60x60cm og er ikke bagsmurte, som det ellers anbefales i BYG-ERFA (erfaringsblad (42) 141006) To fliser i køkkenet har rejst sig (se foto) her ses at bagsiden af fliser er helt rene, uden fliseklæb. Fliser har muligvis heller ikke være presset / skubbet korrekt på plads. ... 3. Typen af fliselim kendes ikke, men det kan tænkes der er valgt en forkert type uden den nødvendige fleksibilitet, (elastiske klæber) ift. den valgte flise. Herudover er gulvet udført med gulvvarme samt med et større vinduesparti mod syd, hvor der må forventes en større bevægelse mellem beton og fliser, som kan betyde at der skal anvendes en mere fleksibel klæber. Konklusion: Det vurderes ikke umiddelbart at der er tale om løse fliser pga. svind/deformation eller revner i det underliggende terrændæk af beton. Vurderingen er at fliser fra starten er blevet monteret forkert jf. ovenstående 3 punkter. Det vurderes ligeledes at antallet af løse klinker er forøget med tiden pga. naturlige bevægelser i underlaget fra varme / kulde og normal brug".

Af besigtigelsesnotat indhentet af selskabet af 23/5 2022 fremgår det, at "**Konklusion:** Klinkerne ses generelt med ringe vedhæftning undtaget vådrum, hvor klinker ligger på vådrumsmembran. Årsagen kan som beskrevet til rapport fra velas have flere årsager. 1. For hurtig udtørring

grundet hurtig stigning af gulvvarmetemperaturen. 2. Montering med ikke egnet fliselim 3. Montering uden bagsmøring, 4. Velas vurderer at der ikke er svind/deformationer eller revner i underliggende terrændæk (En på stand som ikke kan underbygges eller dokumenteres) hvorfor jeg også vurderer dette til og at kunne være en reel årsag til de løse klinker ... **Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:** Forholdet har ikke konstruktiv betydning for bygningens stabilitet eller gulvets bæreevne eller funktion ... **Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:** Ja - Forholdet er beskrevet i TR, men er gradvist forværret siden overtagelse for næsten 5 år siden ... **Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?** ... Omkostningerne til det skadede: Fastgørelse af de to klinker i køkken: 3.000 kr. ex moms. Resten skal der hentes pris på, da jeg ikke kan vurdere estimatet".

Af forsikringsbetingelserne fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader og fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Det fremgår af punkt 3.4, at forhold under 5.000 kr. ikke er omfattet af forsikringen, og af punkt 3.5 af dækning er betinget af, at forholdet var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse. Af punkt 4.1 fremgår det, at forhold, der er anført i tilstandsrapporten, ikke dækkes, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

De to badeværelser

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved gulvklinterne på de to badeværelser, der udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne om, at der forekommer enkelte hultlydende klinker uden for vådrumszonen, at der ikke er konstateret skade på selve klinkerne og at der ikke oplysninger om, at gulvet ikke har den fornødne tæthed.

Køkkenalrummet og fordelingsgangen mod øst

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved klinkerne i køkkenalrummet og fordelingsgangen mod øst, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af tilstandsrapporten med karakteren K1 fremgår, at gulvbelægningen i fordelingsgangen mod øst og køkkenalrummet har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlag, og at det i en note er anført, at der kun er konstateret enkelte klinker og områder med mangelfuld vedhæftning. Nævnet finder, at forholdene ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Det forhold, at antallet af hultlydende fliser er øget efter klagerens overtagelse af ejendommen indtil anmeldelse mere end 4 år senere, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har også lagt vægt på, at det i selskabets besigtigelsesrapport er anført, at forholdet ikke har konstruktiv betydning for bygningens stabilitet eller gulvets bæreevne eller funktion.

Ankenævnet for Forsikring

19.

98412

Nævnet har herudover lagt vægt på, at udbedringsudgifterne til fastgørelse af de to fliser i køkkenalrummet, der har rejst sig, er under forsikringens bagatelgrænse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Da selskabet efter klagens indbringelse for nævnet delvist har opfyldt klagerens krav, tilbagebetales klagegebyret.



Svend Bjerg Hansen