

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. marts 2023 blev i sag nr. 98827:

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 basisejerskifteforsikring. I klageskema af 12/10 2022 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter overtagelse af villalejlighed på [...] har vi hyret en gulvmand til at slibe gulve. Gulvmanden fortæller at der efter påbegyndt slibning stinker kraftigt af katteurin overalt. Trods åbne vinduer i alle rum, kan han ikke opholde sig indendørs uden maske. Det viser sig at alle gulve, isolering mv. er gennemvædet af katteurin og at en tidligere ejer af lejligheden har skjult dette med et tykt lag grå grundermaling samt et lag sort maling ovenpå. Vi finder ud af, at der har 'boet' omkring 20 vildkatte i lejligheden. Skaden fremgår ikke af tilstandsrapport. Vi er nødt til at udskifte alle gulve, isolering, fodlister mm. Vi melder skaden til forsikring som afslår. Vi klager over afslag og får igen samme svar/ afslag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker erstatning for vores udgifter til udbedring af skaden.

...

Vi købte i December 2021, villalejlighed på: [...]

Vi havde forinden købet haft en meget grundig og yderst kritisk byggesagkyndig med for at gennemgå boligen. Som led i besigtigelsen, blev gulvet gennemgået for slitage og råd. Vi ønskede en vurdering af den almene tilstand, så vi vidste om der var mulighed for at slibe gulvet (vi har/havde langt fra økonomi til nye gulve). Vi fik et tilbud på ca.20.000kk for slibning og ca.200.000kr for nye plankegulve.

Gulvet var malet i alle rum. Nederst et 'tykt' gråt lag, ovenpå det et tyndere og slidt lag sort maling. Vores byggesagkyndiges vurdering af gulvet, var at det var slidt, men at der var fint med tykkelse på gulvet til en slibning.

Kælderen og de fritliggende bjælker blev også kyndigt tilset, for råd, fugt, borebiller samt lugt. Kælderen vurderede han som tør og i god stand.

Vi var i alt i huset 3 gange før endeligt køb, og oplevede på intet tidspunkt lugtgener. Vi er begge ikke-rygere og anser vores lugtesans for værende rigtig god.

Kort efter overdragelsen af nøgler, mødtes vi med vores gulvmand for at aftale nærmere omkring slibning af gulv i alle rum. Arbejdet påbegyndes en uge efter overtagelse. Vi er ikke selv til stede da gulvet bliver slebet, men efter vores gulvmand er færdig med arbejdet, ringer han frustreret til os. Han fortæller at der allerede efter få minutters slibning, i det ene rum stinker så meget af katteurin, at han er nødt til at bære maske. Han joker med at det må være et andet dyr, da en kat ikke kan tisse Så meget.

Vi tager derud og får et chok. Lugten er så skarp at man ikke kan færdes i huset uden maske, til trods for at alle vinduer og døre står åbne.

Vi kontakter i første omgang vores overbo, for at høre om hun kender noget til det. Hun var velvillende om at forrige ejer (ikke sælger) havde boet der med 20-25 katte, da hun i ferieperioder hjalp dem med at give dem mad. Her sagde hun at der var tisset og skidt over det hele og stanken var forfærdelig. De har tilmed været nødt til at isolere ekstra oppe hos dem i enkelte rum pga. de lugtgener kattene forårsagede.

Vi anmelder sagen til vores ejerskifteforsikring, Dansk Boligforsikring A/S, og forhører os om hvordan vi skal forholde os. De skriver at der vil komme en taksator ud indenfor 5 uger.

Mens vi venter (5 uger) på taksator, begynder vi at brække gulvet op i det ene værelse. Katteurinen er alle steder, isolering, vægge, paneler, dørkarme, døre, bærende bjælker, sågar gipsplader i kælderen. Vi aftaler med Dansk Boligforsikring A/S at vi lader nogle rum stå uberørte tilbage og sørger endvidere for at gulv, isolering osv. gemmes som 'bevismateriale', så de kan se det fulde billede af hvor galt det står til.

5 uger senere kommer taksator ud. Han besigtiger skaden og virker chokeret. Han medgiver at det forholder sig som vi har beskrevet (se bilag).

Herefter venter vi igen i 5 uger på en afgørelse fra Dansk Boligforsikring A/S.

De vurderer at der ved overtagelsen ikke var nogen lugtgener, og der ikke var nærliggende risiko for skade på ejendommen, på tidspunktet for overtagelsen. Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde dækning.

Vi skriver en klage over afgørelsen og venter igen 5 uger på svar. Vi får samme afgørelse og svar igen.

I vores optik har forholdet været til stede på overtagelsestidspunkt, det var bare ikke kommet til udtryk. Vi mener at det blot ville være et spørgsmål om tid før malingen var slidt tilstrækkeligt og der vil komme den samme lugt af katteurin. Der er ingen tvivl om at de 2 lag maling (især den grå grundmaling) har haft til hensigt at skjule lugten.

Det forhold, at vi som købere af en ejendom til over 7 mio. kr. ikke vil kunne foretage almindelig istandsættelse – f.eks. i forhold til en slibning af gulvet, uden skaden kommer frem, er helt uacceptabelt. Vi taler ikke om at ændre på en konstruktion, blot almindeligt vedligehold såsom at slibe et plankegulv som ville kunne holde mange år endnu.

Vi er næppe uenige om, at der var en lugt af katteurin og en opfugtning af den underliggende isolering, og vi mener derfor, at forholdet udgør en skade, som nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 er dermed opfyldt.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen. Der er netop tale om 'andre fysiske forhold' som nedsætter ejendommens brugbarhed nævneværdigt.

Vi mener, at lugten har et omfang, der i sig selv udgør en skade, ligesom der er nærliggende risiko for skade, ved en simpel nedslidning af gulvet/ malingen. Med 2 voksne og 3 børn i huset, vil det blot være et spørgsmål om tid før malingen er slidt af.

Vi ønsker med vores klage, at Dansk Boligforsikring skal anerkende lugtgenerne, som en dækningsberettiget skade og erstatte skaden efter de gældende forsikringsbetingelser."

Selskabet har i brev af 2/11 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører lugtgener fra katteurin, som klager ønsker dækket under ejerskifteforsikringen. DBF har afvist dækning med henvisning til skadebegrebet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende [...] den 15. marts 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [...].

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 2. april 2022 anmelder klager lugtgener fra katteurin efter slibning af gulvet. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 26. april 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges af klager. Fotos fra besigtigelsen fremlægges som bilag D.

Den 2. juni 2022 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 1. juli 2022 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække klagers udgifter til udbedring af skaden, som antages at bestå i en udskiftning af plankegulve, lister og underliggende isolering.

Klager oplyser i ankenævnsklagen, at plankegulvene ved overtagelsen var overfladebehandlet med 2 lag maling ('nederst et tykt gråt lag, ovenpå det et tyndere og slidt lag sort maling'). Fotos fra salgsopstillingen fremlægges som bilag F.

Der er tale om en villa fra 1905 opført efter datidens byggeskik med bl.a. massive plankegulve.

Ved DBF's besigtigelse er klager i færd med at udskifte husets oprindelige plankegulve. Konsulenten kan lugte katteurin, men derudover ikke registrere forhold ved gulvene af betydning for gulvenes styrke og funktion bortset fra lettere fugt/nedbrud på et gulvbræt i ende mod ydermur.

Der er mellem parterne enighed om, at lugten af katteurin først opstår efter afslibningen af plankegulvene. Malingen har således fungeret som en forsegling af katteurinen, der har været lukket inde i gulvbrædderne.

Klagen vedrører således spørgsmålet om, hvorvidt den i gulvbrædderne optaget katteurin på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5. Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler bevisbyrden herfor klager.

Lugtgener kan i sig selv udgøre en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvis lugtgenerne på overtagelsestidspunktet udgjorde en nævneværdig nedsættelse af bygnings byggetekniske værdi eller brugbarhed sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Malerbehandling af massive trægulve er en gængs måde at tilføre gulvene et bestemt udseende og en slidstærk hård overflade, blot der anvendes en egnet maling, som påføres på en underliggende grundmaling for at sikre en god hæftning til gulvbrædderne. Som enhver anden malerbehandling, skal gulvmalingen vedligeholdes i takt med at den slides. Eksempel på gulvmaling fremlægges som bilag G.

Lugtgenerne opstår efter overtagelsen i forbindelse med afhøvling af plankegulvene, idet klager ønsker at gulvene skal have et andet udseende. Da klager i øvrigt ikke har godtgjort, at katteurinen i gulvplankerne på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, bør klagers krav afvises.

Da ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som alene består i klagers individuelle ønsker til ejendommen, kan den omstændighed, at gulvene ikke kan afslibes uden lugtgener til følge, ikke føre til andet resultat."

Klageren har i breve af 7/12 2022 og 12/12 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi vil i det hele henholde os til beskrivelsen af forløbet i vores tidligere indsendte klage til Ankenævnet.

Det fremgår af besvarelsen fra DBF (Dansk Boligforsikring), at de anerkender, at lugtgener i sig selv kan udgøre en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er dermed enighed omkring dette punkt.

Der er flere forhold i beskrivelsen af forløbet fra DBF, som giver anledning til præciseringer.

Det er korrekt, at vi anmeldte skaden den 2. april 2022, og der sker besigtigelse den 26. april 2022. Men for forståelsen af forløbet skal vi oplyse, som tidligere fremført, at vi den 2. april 2022 fik oplyst, at taksator først kunne komme 5 uger senere. Ved telefonsamtalen blev det aftalt, at vi ville gå i gang med udbedringen og gemme bevismaterialet. Vi kan oplyse at der var rigeligt med beviser og det ved vi at taksator var enig i.

Vi kunne på daværende tidspunkt ikke stå med et ubrugeligt hus med 3 små børn uden noget sted at bo. Derfor aftalte vi med DBF, at vi var nødt til at gå i gang med udbedringen. Dette forløb håber vi, at DBF kan bekræfte ved deres sagsnotater.

Når DBF i deres klagesvar skriver: 'Ved besigtigelsen er klager i færd med at udskifte husets oprindelige plankegulve', får det en antydning af, at vi dels havde planlagt en udskiftning af gulvene, og at det først var ved besigtigelsen, at DBF blev opmærksom på dette forhold. Dette er ikke korrekt, jf. ovenfor, så blev det aftalt allerede ved skadeanmeldelsen, at vi startede udbedringen op.

I forhold til gulvene, så havde vi indhentet tilbud fra gulvsliber på slibning af gulve allerede d.14.2.22 (se bilag 1). I bilag 2 ses faktura for gulvslibning. Dermed kan vi afvise, at vi skulle have planlagt at udskifte gulvene. Som DBF selv bemærker i deres svarskrift, så var det de oprindelige plankegulve, hvor taksator ikke kunne registrere forhold ved gulvene, der havde betydning for gulvenes styrke og funktion. Så intet taler for, at vi har haft til hensigt at udskifte gulvene i huset.

DBF beskriver, at taksator ved besigtigelsen 'kan lugte katteurin'. Vi fastholder, at taksator ikke blot kunne lugte katteurin, men at han var chokeret over den stank af katteurin, som mødte ham: 'Taksator var i chok. Han var decideret i chok. Selvom han kun oplevede en meget mindre del af det, en lille smagsprøve.' (Bilag 3, Udtalelse fra Gulvsliber). I bilag 3 beskriver Gulvsliberen [...] hvordan han, efter at have slebet gulvene, var tvunget til at bære gasmaske og at han aldrig har set noget lignende.

Vi har vedhæftet et link* til en artikel, som beskriver den familie, som har boet i huset. Her er det oplyst, at familien boede i huset med 8 katte, 5 killinger og 3 marsvin. Disse katte opholdt sig overalt i huset og urinerede alle vegne. Denne beskrivelse har vi fået fra vores overbo, som ved flere lejligheder skulle passe huset. I artiklen ses flere billeder af husets gulve, hvor det tydeligt ses, at gulvene på daværende tidspunkt ikke var forseglet. Dette er sket i forbindelse med salget

af huset og har udelukkende haft til hensigt at skjule en skade i form af en ulidelig lugtgene, som på et tidspunkt ville være trådt frem og dermed med risiko for skade.

Det er helt åbenlyst, at der ikke er tale om, at tidligere ejer har ønsket et andet udseende eller forstærkning af gulvene, som anført af DBF, men et forsøg på at skjule en lugtskade. Vi vil derfor gøre gældende, at der er tale om en skjult skade, som var til stede på overtagelsestidspunktet. Vi taler ingenlunde om, at vi har ønsket at ændre på huset, men at almindelig gulvslibning ikke kan lade sig gøre, fordi der er forsøgt skjult en skade, ligger langt over hvad vi som køber af huset må acceptere.

Vi fastholder derfor, at skaden skal dækkes af vores ejerskifteforsikring i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

*Link til artikel fra Fyens Stiftstidende [...]

...

Bemærk at vi henleder til 2 vigtige detaljer;

- At tidligere ejer har boet side om side med adskillige dyr (især katte).
- At trægulvet endnu ikke malet"

Selskabet har i brev af 3/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"DBF er enig i klagers beskrivelse herunder, at der opstår kraftige lugtgener af kattetis efter afslibningen af husets oprindelige trægulvene efter tidligere ejers kattehold, hvilket også oplyses ved DBF's besigtigelse. Det er også sandsynligt, at en tidligere ejer har malet gulvene for både at modvirke lugtgenerne (som herved indkapsles) og give gulvene et nyere/pænere udseende, hvilket der ikke er noget odiøst i.

Ejerskifteforsikringen dækker, hvis der på overtagelsestidspunktet – med de overmalede gulvbrædder – var så kraftige og omfattende lugtgener, at husets brugbarhed derved var nedsat nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende bygninger fra 1905 i almindelig god stand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.4. Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler bevisbyrden herfor klager.

Klager har til støtte for sit krav om dækning fremlagt udtalelse fra gulvsliber fra [...], som bl.a. anfører, at der er trængt tis (og muligvis andet) i alle gulve, op ad væge, paneler osv. Det formodes, at [gulvmand] henviser til fotos fra klagers skadeanmeldelse. Ifølge DBF's besigtigelseskonsulent skyldes fugt i gulvbrædder og fodpaneler mod murværk (og dermed også i gulvisoleringen mod murværket) opstigende/indtrængende grundfugt som følge af datidens byggeskik, hvor man almindeligvis ikke udførte vandret fugtsikring i murværket (eller også er den nedslidt i dag).

DBF fastholder derfor, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet – da gulvbrædderne stadigvæk var overmalet – var lugtgener i et omfang, som i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade."

Til dette har klageren fremsendt brev af 23/1 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Vi kan af svaret fra DBF udlede, at der nu er enighed om forholdene omkring anmeldelsestidspunktet, og hvad der var iværksat ved taksators besigtigelse.

DBF skriver: 'Klager har til støtte for sit krav om dækning fremlagt udtalelse fra gulvsliber fra [...] som bl.a. anfører, at der er trængt tis (og muligvis andet) i alle gulve, op ad væge, paneler osv. Det formodes, at [gulvmand] henviser til fotos fra klagers skadeanmeldelse.'

Vi kan fastslå at [gulvmand] ikke henviser til fotos, men derimod til de fakta han selv konstaterede da han sleb og fjernede gulvene. Det er med undren, at vi konstaterer, at DBF nu gør gældende, at der er tale om opstigende grundfugt. I den forbindelse vil vi gøre opmærksom på, at vi ikke har anmeldt noget omkring fugt på gulvbrædderne, men alene katteurin og den deraf ulidelige stank. Vi var i fuld gang med at afhøvle gulvene og de skulle ikke udskiftes, da de udover stanken ikke fejlede noget.

Vi bemærker da også, at DBF i deres svar af 2. november 2022 skriver: 'Konsulenten kan lugte katteurin, men derudover ikke registrere forhold ved gulvene af betydning for gulvenes styrke og funktion bortset fra lettere fugt/nedbrud på et gulvbræt i ende mod ydermur'. Det må betyde, at konsulenten ikke selv har set fugt på gulvbrædderne, ligesom det heller ikke er det vi har anmeldt. Det kan derfor undre, at det nu bringes ind i begrundelsen for at afvise dækning.

Vi mener, at have bevist, at der ikke er tale om at gulvene er malet, for de skulle fremstå med et bestemt udseende – men at malingen er påført for at skjule en kraftig lugtskade på gulvene. Det var tale om lugtgener, så kraftige at de nedsætter ejendommens brugbarhed nævneværdigt. Ved almindelig slid på gulvene ville lugtgenerne komme frem og derved indebære en nærliggende risiko for skade. Det vil blot være et spørgsmål om tid før gulvmalingen er slidt og lugten kommer frem.

Det fremføres, at vi blot skal vedligeholde med ny maling, når det bliver slidt. Denne skjulte skade vil pålægge os mere vedligehold, da der ikke blot er tale om almindelig maling til at gulvene fremstår pæne, men en behandling som indkapsler lugtgenerne.

Vi fastholder, at lugtgenerne var så kraftige og der er tale om en skjult skade, der bør være dækket på ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af udateret beskrivelse fra klagerens gulvmand fremgår bl.a.:

"Det er den værste mængde af lugt, og mængde af tis og afføring jeg nogensinde har slebet gulve i. Har slebet siden 2010. Tusindevis af gamle gulve. [...]"

Jeg åbnede de fleste vinduer. Jeg gik rundt med gasmaske, en alm. Halvmaske efter dag nummer 2. Selv igennem den kunne man lugte det. Jeg ærgrer mig over jeg ikke havde taget den med til første dag. Skulle have gået i fuld røgdykkerudstyr. I lugtede det selv da jeg skar et par mm i bunden af en dørkam. Har aldrig lugtet noget så galt, og så meget. [...] Vidste godt det var galt, det har de fleste prøvet et par gange med noget tis i et gulv, men her var det netop gemt under malingen, her var det overalt, vidste ikke det var så galt, det har jeg aldrig prøvet før i så store mængder.

Tis (og muligvis andet) i alle gulve og op ad alle vægge, paneler osv. som ikke kan vaskes væk, så meget tis at det var sivet 21mm igennem fodpaneler, sivet igennem tykke lag maling på fodpaneler, og 16mm spånplader, og ca. 50- 60mm ind i en bundrem på skillevæggen med glasset i toppen, og ikke nok med det var bundremmen, så var det også sivet helt ind, i en højde af ca. 15cm som jeg skar af, er jo ikke alm. vedligeholdelse. Så skulle huset have været solgt som nedrivningshus, eller kæmpe afslag for kæmpe renovationer. Og vi har jo slet ikke taget fat på murværket, jeg har ikke rørt murværket overhovedet, kun en del af træværket.

[...]

Tis er noget af det værste. De tester ikke engang for det, for det er umuligt. Snakkede med chefen for den tekniske afdeling hos [...] osv. og spurgte ham om hvad man kunne gøre mod tis, og der måtte han sukkende give op og sige, der er ikke noget at gøre, udover at fjerne kilden, årsagen, selvfølgelig. Der er dog et produkt, amerikansk, konkurrerende produkt, der kan lukke tissen inde, Bin Zinsser, når først skaden er sket. Men det virker alligevel ikke så godt i dette tilfælde, for man kan ikke rigtig lukke al sammen inde, eller ude, når det er over det hele. Virker bedst ved mindre områder og/eller man kan male hele vejen rundt om det.

Der var tis ned igennem alle plankerne og det havde sivet 15cm igennem isoleringen og ned på gipspladerne, så meget at den gamle isolering var tisklistret fast til gipspladerne. Der var lange tisser, hvor man kunne se at tisset havde sivet ned igennem alle plankerne, ikke lige meget alle steder, men i hvert fald over 80%.

Taksator var i chok. Han var decideret i chok. Selvom han kun oplevede en meget mindre del af det, en lille smagsprøve. Den der var mest i chok, kvantitativt over længere tid, var dog mig da jeg bogstavelig talt har stået med hovedet nede i det."

Af klagerens skadeanmeldelse den 2/4 2022 med fotos fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato)

Onsdag 30. marts 2022

Hvordan blev skaden opdaget

Skaden blev opdaget af vores gulvmand, da han skulle slibe vores gulv. Han gjorde opmærksom på at gulvet lugtede af kattetis, og vi ikke kunne bruge det nuværende gulv trods slibning. Han har nu brækket noget af gulvet op og konstateret at både gulv og rockwool er fyldt med kattetis. Vi kan ikke være i huset pga. lugt og vi har nu bedt ham fjerne alle planker og rockwool og lægge nyt. Vi står nu til at betale en udskiftning af gulv, lister og rockwool. Vi har talt med vores overbo, som har fortalt at tidligere ejere har haft 20 katte i huset.

Skaden fremgår ikke af tilstandsrapporten.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Skaden: Kattetis i trægulv, lister og rockwool.

Plankegulv, trælister langs gulv samt underliggende rockwool skal erstattes af nyt."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 9/5 2022 med fotos fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION

...

Forhold 1

Konstruktion/opbygning:

Konstruktionen er opført som massivt murværk af tegl med indmuret bjælkelag af tømmer og to lag gulv samt de originale høje fodpaneler.

Beskrivelse:

Ved besigtigelsen anvises husets værelse mod Vest, hvor der ses fjernet gulv og paneler (Foto 5). Der kan i hjørne ved karnap ikke registreres opfugtning af murværk eller gulvbjelke dog måles der lettere fugt i gulvbræt der ligger helt ud mod murværk hvor der også ses nedbrydning af fodpanel (Foto 6-17). Fra vindue i karnap ses hjørne udvendigt fra hvor der ses nedløb samt afskallende puds og maling mod massiv sokkel (18-20). Hjørne i værelset mod vest ses der mod trapperum hvor der måles fugt i gulvbrædder mod murværk (Foto 22-24). I murværket måles der svag opfugtning (Foto 25-26). Fra trapperum ved nedgang til kælder ses gulvbjelke der er indstøbt i massiv sokkel og der måle opfugtning af ydervæggen. (Foto 27-29). Udvendigt ses den massive sokkel mod vest med afskallende maling og puds (Foto 42-43)

Konklusion:

Da det er omkring sokkel der generelt ses med afskalninger af puds og maling og ejendommen har en alder hvor der ikke er sikret mod fugt fra terræn kan årsagen til opfugtningen tilskrives grundfugt.

Alderen på det skadede:

1905

Aktuelle skader:

Lettere opfugtning af gulv og bjælkelag.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Der er ingen konstruktiv betydning eller nærliggende risiko for skader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktion er lovlig og sædvanlig
(Der er basis dækning)

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Det skønnes at have været tilstede.

Forhold 2

Konstruktion/opbygning:

Konstruktionen er opført som 2 lag gulve hvor det øverste har været malet, bjælkelag af tømmer, isolering, forskalling og gips.

Beskrivelse:

Ankenævnet for Forsikring

10.

98827

Ved besigtigelsen anvises husets køkken der hvor der er optaget et par rækker brædder (Foto 2-3) Tilstødende stue ses overgulv helt optaget (Foto 4) Værelse mod vest ses overgulv helt optaget (Foto 5) I gang og trapperum mod kælder ses overgulv helt optaget (Foto 30,31,33) I det ene værelse ses det nye gulv. (Foto 32) Fra kælderses gipsloft flere steder nedtaget og med forstærkninger 34,35,37,38) Nedtaget gips samt optaget gulvbrædder ses med pletter der antages at være katte urin da der oplyses at tidligere ejer har haft mange katte og der fra overbo er oplyst der har været en stank i ejendommen fra katte urin (Foto 36,39,40,41) Der kan ved besigtigelse godt lugtes katte urin. FT og håndværker oplyser der ved overtagelsen ikke lugtede inden de gik i gang med afhøvling af gulve.

Konklusion:

Lugten skyldes katteurin fra tidligere. Der er ikke skader af konstruktiv betydning.

Alderen på det skadede:

Etageadskillelsen og undergulv er det oprindelige fra 1905. Overgulve kendes alderen ikke på.

Aktuelle skader:

Ingen

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Der er ingen konstruktiv betydning eller nærliggende risiko for skader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktion er lovlig og sædvanlig
(Der er Basis dækning)

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Nej

TILSTANDSRAPPORT

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Der er følgende relevante oplysninger(forhold 1)

10		Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. mod øst og vest..	Skader kan udvikle sig over en længere årrække.
11		Der ses flere steder revner i sokkel..	Revner skønnes at skyldes mindre sætninger, men ikke i omfang der giver væsentlig risiko for ovenliggende konstruktioner. Revner er genopstået efter sokkel er blevet pudset, og vurderes derfor lettere aktive.

Fra sælgeroplysninger:

Der er ingen relevante oplysninger

Ankenævnet for Forsikring

11.

98827

Er anmeldte forhold "klart forkert beskrevet i TR"?

Nej

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

Nej

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ

Nej

UDBEDRING

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

1. Vurderes ikke relevant da der er tale om alm. Forekommende fugt i en ejendom fra 1905
2. Vurderes ikke relevant

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

Oplyst til dig ved besigtigelsen:

Der oplyses at der før og ved overtagelsen ikke lugtede, at af de har været ude og se på huset 5 gange inden de skrev under."

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.

...

4. Undtagelser for dækning

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

...

4.11

Forsikringstagerens 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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er en villalejlighed opført i 1905 med massive plankegulve, som blev overtaget af klageren den 15/3 2022. Gulvene var på overtagelsestidspunktet overfladebehandlet med to lag maling. Den 30/3 2022 fik klageren foretaget slibning af gulvene, og den 2/4 2022 anmeldte han lugtgener fra gulvene som følge af, at gulvet og underliggende isolering var fyldt med katteurin.

Klageren har i klageskemaet anført, at han ønsker at få dækket udgifterne til udbedring af skaden. I klagerens anmeldelse til selskabet har klageren anført: "Skaden: Kattetis i trægulv, lister og rockwool. Plankegulv, trælisters langs gulv samt underliggende rockwool skal erstattes af nyt." Han har anført, at forholdet har været til stede på overtagelsestidspunktet, men ikke var kommet til udtryk, og at det blot var et spørgsmål om tid, før malingen var slidt tilstrækkeligt til, at der ville opstå samme lugt af katteurin. Der er ingen tvivl om, at de to lag maling har haft til hensigt at skjule lugten. Han har anført, at det forhold, at man som købere af en ejendom ikke vil kunne foretage almindelig istandsættelse, er helt uacceptabelt. Der er ikke tale om ændring af konstruktionen, men blot almindelig vedligehold, som vil kunne holde mange år endnu. Han har anført, at lugt af katteurin og opfugtning af underliggende isolering udgør en skade, som nedsætter ejendommens værdig og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig vedligeholdelsesstand, hvorfor forsikringsbetingelsernes skadesbegreb er opfyldt. Lugten har et omfang, der i sig selv udgør en skade, ligesom der er nærliggende risiko for skade ved simpel nedslidning af gulv/maling.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har anført, at lugten af katteurin først er opstået efter afslibning af plankegulvene, og at malingen således har fungeret som en forsegling af katteurin, der har været lukket inde i gulvbrædderne. Der kunne ved besigtigelsen

lugtes katteurin, men derudover ikke registreres forhold ved gulvene af betydning for gulvenes styrke og funktion, bortset fra lettere fugt/nedbrydning på et gulvbræt i ende mod ydermur. Selskabet har anført, at malerbehandling af massive trægulve er en gængs måde at tilføre gulvene et bestemt udseende og en slidstærk hård overflade, og at gulvmalingen skal vedligeholdes i takt med, at den slides, som enhver anden malerbehandling. Selskabet har anført, at lugtgenerne først opstår i forbindelse med afhøvling af plankegulvene, idet klageren ønsker, at gulvene skal have et andet udseende. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som alene består i klagerens individuelle ønsker til ejendommen, hvorfor den omstændighed, at gulvene ikke kan afslibes uden lugtgener til følge, ikke kan føre til andet resultat.

Af udateret beskrivelse fra klagerens gulvsliber fremgår det: "Det er den værste mængde af lugt, og mængde af tis og afføring jeg nogensinde har slebet gulve i... Tis (og muligvis andet) i alle gulve og op ad alle vægge, paneler osv. som ikke kan vaskes væk, så meget tis at det var sivet 21 mm igennem fodpaneler, sivet igennem tykke lag maling på fodpaneler, og 16mm spånplader, og ca. 50-60 mm ind i en bundrem på skillevæggen med glasset i toppen, og ikke nok med det var bundremmen, så var det også sivet helt ind, i en højde af ca. 15 cm som jeg skar af, er jo ikke alm. vedligeholdelse... Der er et produkt... der kan lukke tissen inde, Bin Zins-ser, når først skaden er sket. Men det virker alligevel ikke så godt i dette tilfælde, for man kan ikke rigtig lukke al sammen inde, eller ude, når det er over det hele. Virker bedst ved mindre områder og/eller man kan male hele vejen rundt om det".

Af selskabets besigtigelsesrapport af 9/5 2022 fremgår det: "Konstruktionen er opført som 2 lag gulve hvor det øverste har været malet, bjælkelag af tømmer, isolering, forskalling og gips... Ved besigtigelsen anvises husets køkken der hvor der er optaget et par rækker brædder... Tilstødende stue ses overgulv helt optaget... Værelse mod vest ses overgulv helt optaget... I gang og trapperum mod kælder ses overgulv helt optaget... I det ene værelse ses det nye gulv... Fra kælderses gipsloft flere steder nedtaget og med forstærkninger... Nedtaget gips samt optaget gulvbrædder ses med pletter der antages at være katte urin da der oplyses at tidligere ejer har haft mange katte og der fra overbo er oplyst der har været en stank i ejendommen fra katte

urin... Der kan ved besigtigelse godt lugtes katte urin. FT og håndværker oplyser der ved overtagelsen ikke lugtede inden de gik i gang med afhøvling af gulve... Lugten skyldes katteurin fra tidligere. Der er ikke skader af konstruktiv betydning... Etageadskillelsen og undergulv er det oprindelige fra 1905. Overgulve kendes alderen ikke på... Der er ingen konstruktiv betydning eller nærliggende risiko for skader".

Nævnet bemærker, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at lugtgenerne ved ejendommens gulve er af et sådant omfang, at det må anses for at udgøre et fysisk forhold, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som derfor udgør en dækningsberettigende skade efter forsikringsbetingelserne. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet – i overensstemmelse med klagerens krav i anmeldelsen til selskabet – skal dække rimelige udgifter til udskiftning af gulve, lister og underliggende isolering i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne om omfanget af lugtgenerne fra gulvkonstruktionen og mulighederne for udbedring heraf. Af udateret beskrivelse fra klagerens gulvmand fremgår det, at der var urin i alle gulve og op ad alle vægge og paneler, og at urinen var sivet 21 mm igennem fodpaneler, 16 mm spånplader og cirka 50-60 mm ind i bundrem på skille væg. Videre oplyser gulvmanden, at der findes et produkt, som kan lukke urinen inde, men at pågældende produkt ikke vil virke optimalt i nærværende tilfælde, da katteurinen er over det hele. Af selskabets besigtigelsesrapport fremgår det: "Nedtaget gips samt optaget gulvbrædder ses med pletter der antages at være katteurin, da der oplyses at tidligere ejer har haft mange katte, og der fra overbo er oplyst der har været en stank i ejendommen fra katteurin".

Ankenævnet for Forsikring

15.

98827

Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om massive plankegulve, og at gulvslibning heraf, efter nævnets vurdering, må anses for at være almindeligt og sædvanligt vedligeholdelsesarbejde.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at lugtgenerne som følge af katteurin er af et sådant omfang, at det udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne dække rimelige udgifter til udskiftning af gulve, lister og underliggende isolering med tillæg af renter, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand