

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. august 2023 blev i sag nr. 99255:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S  
Borupvang 4  
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 19/1 2023 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Der er opstået en tvist om hvorvidt selskabet må afvise forhold, som ikke er nærmere angivet i tilstandsrapporten.

Grundlæggende drejer det sig om at minimum 75% af alle gulvfliserne er hult lydende, og der i forbindelse med en tilbygning er fundet ud af problemet ikke er mellem fliserne og underlaget (limen), men at det er undergulvet som ikke er lavet korrekt og fliser derfor slipper undergulvet, afretterlag.

Selskabet mener at når der står 'flere områder' i tilstandsrapporten, så kan det godt være ensbetydende med 'alle' fliser. Det er vi selvsagt ikke enige i. Da skulle det nærmere være angivet i tilstandsrapportens beskrivelse heraf.

Vi henviser til konkret redegørelse for sagen i Bilag A

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Selskabet skal tilpligtes overfor klager at dække en fuld reparation af fliserne i huset."

Klagerens repræsentant har videre i brev af 19/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Der er opstået en tvist om hvorvidt selskabet må afvise forhold, som ikke er nærmere angivet i tilstandsrapporten.

...

Vi er selvsagt ikke enig i selskabets vurdering og mener ikke, at klager ud fra tilstandsrapporten har kunne vurdere omfanget og den forkerte udførelse af undergulvet, afretterlag, eftersom problemet med undergulvet hele tiden har været der (siden opførsel af huset).

Vi mener heller ikke at de manglende elastiske fuger er uden betydning, idet manglende gummi-fuge er en direkte årsag til, at fliserne ikke kan udvide sig ved varme-, kuldepåvirkning og derved er medgivende til de slipper underlaget.

Bemærk, at selskabet er bekendt med problematikken, idet nabohus [sammenbygget med sikredes hus, dobbelthus, opført i 2010] har haft samme skade, som selskabet dækkede. Herunder med begrundelsen om, at netop manglen af de elastiske fuger var årsag til hult lydende fliser.

Klager købte hus, hvor der via tilstandsrapport mv. er gengivet, at husets er opført som nyt i 2010. Vi snakker derfor mindre end to år senere, at næsten alle fliser slipper deres underlag.

Det forekommer os derfor bemærkelsesværdigt, at selskabet afviser en sag, som ikke er konkret beskrevet i tilstandsrapporten. Der er hverken angivet forhold vedr. betonlag, afretterlag eller manglen på elastiske fuger.

Selskabet henviser til dets vilkår, hvori der fremgår de ikke dækker forhold, som er angivet i tilstandsrapporten. Men ingen af ovenstående forhold er nævnt – ej heller at langt størstedelen af fliserne er med manglende vedhæftning. Vi snakker minimum 75% af fliserne i huset.

Den dækning selskabet, på selvsamme vilkår, har dækket i nabohuset, mener vi berettiget til dækning hos klager, da forholdene er ens. Samme byggeskik. Samme fejl. Samme scenarie.

Klager gør dog opmærksom på, at der hverken i købsmaterialet på huset fremgår andre forhold end dem i tilstandsrapporten. Herunder en skrivelse omkring husets sundhed generelt, som viser en flot score, hvorfor klager ikke havde mulighed forud for købet, at vide, at denne skulle stå med en markant større udbedringsomkostninger end hvad der er angivet i tilstandsrapport og købsmaterialet.

Klager gør gældende, at selskabets vilkår for så vidt er helt ok, såfremt klager måtte have kendskab til den reelle skade på fliserne. Det havde han ikke.

Med andre ord bærer selskabet i denne sag risikoen for, at den byggesagkyndiges beskrivelse af de konkrete forhold ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, idet der ikke klart og tydeligt fremgår oplysninger, som sikrede kunne være vidende om ved overtagelsen.

Selskabet mener, at det er klagers egen risiko og at klager selv i forbindelse med indtegningen burde have undersøgt forholdet nærmere. Dette til trods for, at der ingen anmærkninger er på fliserne underlag, afrettelag eller den manglende elastiske fuge, hvorfor det virker noget søgt når selskabet påstår således.

Det er værd at bemærke, at noget af det som selskabet tidligere i forløbet (09.10.2020) lagde til grund for afvisningen, var at selskabet ikke mente, at klager havde sandsynliggjort der skulle være fejl ved udførelsen af underlaget. Det har klager sandsynliggjort og dokumenteret, herunder med

murerudtalelse og billeder, hvilket selskabet også langt af vejen erkender, men nu er det åbenbart ikke længere relevant for selskabets vurdering.

**Vedr. konstaterbare forhold i tilstandsrapport og på matriklen:**

- Der mangler fortsat svar på underlag for gulvet – det er forkert bygget op – dette er medvirkende årsag til fliser slipper underlaget.
  - o Topdanmark anerkender i deres svar 28.05.2021 at problemet er længere nede i konstruktionen, altså omkring klaplag.
- Det konkrete punkt i tilstandsrapporten indikerer ikke en større skade på gulve, som taksator henviser til.
  - o Der er tale om en K1'er i tilstandsrapporten, hvorfor dette ikke bør give yderligere skader på øvrige bygningsdele.
- Der er fortsat ikke taget stilling til elastisk-/gummifuge, som skal løbe langs vægge/kanter, således materialet kan give sig.
  - o Forholdet er ej noteret i tilstandsrapporten

**Selskabets selvtilregnede konklusion mangler underbygning af dokumentation**

- Selskabet mener 'flere steder' = 'store områder eller alle områder, hele gulve'. Det passer ikke ind i praksis i Ankenævnet.
- Selskabet påstår, at skrukke fliser vil skubbe til 'sunde' fliser og derved vil gulvet bevæge sig og bryde op. (ikke sandsynligt)
- Huset er opført (2010) 2 år før overtagelsen (2012), hvorfor det ikke er normalt for et nyt hus med gulvvarme, at fliser skulle tabe vedhæftning.
  - o Bemærk at lim fortsat sidder på jf. mail fra taksator af 28.05.2021, hvorfor ovenstående ikke er korrekt.
- Forkert materialevalg er ikke kommenteret eller undersøgt af selskabet – herunder det konkrete klaplag og gummifuger.
  - o Dette til trods for taksator medgiver dette i mail af 28.05.2021.
- Selskab har ikke forholdt sig til nabosag – elastiske fuger årsag til skaderne. (byggeskadesag)
- Selskabet forholder sig ikke til kendelser, praksis eller lovhjemmel bag ejerskifteproduktet i vor indsigelse til selskabet.

Selskabet skal tilpligtes overfor klager at dække en fuld reparation af fliserne i huset."

Selskabet har i brev af 9/2 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager overtog den forsikrede ejendom den 15. oktober 2012, ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 28. september 2012. Den forsikrede ejendom er et helårshus, som er opført i år 2010. Forsikringen er tegnet på basisvilkår 6616-2 uden udvidet dækning.

Vi vedlægger police og vilkår som bilag 1 og bilag 2. Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport, som er vedlagt af klager som bilag B.

**Sagsfremstilling**

Den 3. juni 2020 anmeldte klager til ejerskifteforsikringen, at en håndværker havde påpeget, at stort set alle klinker i gang, køkken/alrum og stue manglede vedhæftning til underlaget. Klager anmeldte ligeledes, at der var en nyopstået revne i en klinke i gangen. Skadedatoen blev oplyst som den 27. maj 2020.

Den 4. juni 2020 meddelte vi klager, at ejerskifteforsikringen ikke kunne tilbyde at dække udgifter forbundet med udbedring af de hultlydende fliser, da der i tilstandsrapporten var anmærket, at flisebelægningen i gangen, køkken/alrummet og stuen manglede vedhæftning til underlaget i flere områder. Og at klager således var blevet advaret om forholdet inden hans køb af ejendommen.

For så vidt angik den nyopståede revne henviste vi til, at det var en forudsætning for dækning over ejerskifteforsikringen, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet.

Klager blev opfordret til at vende tilbage, hvis han var uenig i vores afgørelse.

Samme dag den 4. juni 2020 vendte klager tilbage med oplysning om, at han var uenig i afgørelsen, og at han mente, at forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Den 11. juni 2020 vendte vi tilbage til klager med oplysning om, at vi fastholdt, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten, som var udarbejdet otte år før, at forholdet blev anmeldt hertil. Forholdet kunne godt tænkes at have udviklet sig/være blevet forværret i den årrække, som klager havde ejet ejendommen.

Senere samme dag meddelte klager, at han fortsat ikke var enig i vores afgørelse.

Vi rekvirerede på denne baggrund en taksator til at besigtige det anmeldte, og besigtigelsen fandt sted den 7. juli 2020.

Vores taksator skrev den 24. juli 2020 til klager, at han efter sin besigtigelse vurderede, at det anmeldte forhold ikke var dækket af ejerskifteforsikringen. Taksator lagde i sin afgørelse vægt på, at ikke kunne konstateres løse klinker eller revnede fuger, samt at der i tilstandsrapporten udarbejdet omkring otte år før anmeldelsen var anmærket, at der i flere områder i gangen, køkken/alrummet og stuen, samt i bryggerset og på begge baderum var fliser, hvor vedhæftningen til underlaget var begrænset. Taksator bemærkede, at forholdet ikke i den forgangne periode på otte år havde givet anledning til, at der havde været set eller anmeldt nogen skader. Ligesom forholdet alene var anmeldt, idet en håndværker havde henledt klagers opmærksomhed på forholdet. Videre var det taksators vurdering, at forholdet kunne have udviklet sig siden udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Samme dag den 24. juli 2020 vendte klager tilbage og informerede om, at han fastholdt sin indsigelse over vores afgørelse.

Den 31. juli 2020 sendte vi endnu en afgørelse, hvori vi fastholdt og uddybede vores vurdering.

Klager kontaktede den 15. august 2020 vores kundeklageafdeling med en indsigelse over vores afgørelse.

Vores kundeklageansvarlige fandt ikke, at hendes gennemgang af sagen gav anledning til at ændre den tidligere afgørelse. Dette blev forklaret klager den 9. oktober 2020.

Den 15. oktober 2020 skrev klager til vores kundeklagefunktion, at han ikke accepterede afgørelsen, og at han ville vende tilbage.

Dette gjorde klager den 29. november 2020 og henviste igen til, at han mente, at forholdet var dækket af forsikringen, blandt andet grundet konstruktionen, hvor der ikke var anvendt elastiske fuger mellem vægge og gulv.

Vi returnerede den 3. december 2020 til klager med tilbud om, at en anden taksator kunne foretage en ny besigtigelse af forholdet for at få en second opinion.

På baggrund af denne besigtigelse, som fandt sted den 11. december 2020, skrev vi til klager den 25. februar 2021, hvor vi endnu engang fastholdt, at forsikringen ikke kunne være behjælpelig med erstatning for det anmeldte forhold omkring hultlydende fliser.

Samme dag vendte klager tilbage med uddybende spørgsmål til afgørelsen, som vi svarede på den 15. marts 2021. Vi forklarede her endnu engang, hvorfor vi ikke mente, at forhold udgjorde en dækningsberettigende skade.

Den 20. april 2021 skrev klager til os, at han havde borttaget nogle af fliserne, og at han dermed kunne se, at gulvet ikke var konstrueret korrekt. Klager vedhæftede fotos af konstruktionen. Vi videresendte klagers e-mail inklusive fotos til taksator for en byggeteknisk vurdering.

Vi vendte tilbage til klager den 28. maj 2021, hvor vi medgav klager, at 'det svage led' i konstruktionen formentlig var længere nede end først antaget, idet det så ud til, at fliseklæben (limen) fortsat holdt flisen fast til underlaget, der havde sluppet det støbte gulv. Vi vurderede, at dette dog ikke gjorde nogen forskel i forhold til forsikringsdækning, idet det konstaterede, også faldt ind under tilstandsrapportens beskrivelse af manglende vedhæftning til underlaget.

Hvad angik fugt mellem beton og primer nær vinduespartiet, som klager også gjorde opmærksom på, var forholdet meget lokalt og begrænset heromkring. Da der var tale om en konstruktion med uorganiske materialer, udgjorde den konstaterede lokale opfugtning ikke nogen dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade.

Den 2. juni 2021 skrev klager, at han ikke var enig i vores betragtninger og gerne ville klage til vores kundeklagefunktion igen. Klager henvendte sig herefter til vores kundeklageansvarlige enhed den 15. juni 2021 med endnu en klage over vores afgørelse.

Den 2. juli 2021 besvarede vores kundeklageansvarlige klagen med samme resultat som tidligere, nemlig en fastholdelse af at forholdet omkring hultlydende fliser ikke udgjorde en dækningsberettigende skade.

Klager meddelte os den 19. august 2021, at han fortsat ikke var enig i vores afgørelse, og han varslede i samme ombæring, at han ville gå videre med sagen.

Den 19. januar 2022 modtog vores kundeklagefunktion en henvendelse fra klagers rådgiver, som der blev besvaret den 4. marts 2022. Den tidligere truffe afgørelse blev endnu engang fastholdt.

Derefter hørte vi ikke fra klager før jeres meddelelse om, at han havde klaget til Ankenævnet for Forsikring.

## Vores vurdering

Indledningsvist bemærker vi, at forholdet har været besigtiget af to taksatorer. Taksator 2 mærkede på alle fliserne ved sin besigtigelse og vurderede, at ca. 50-75 % af fliserne i ejendommen var hultlydende.

Der er tale om fliser på 30x60 cm. med fuger, som er ca. 5 mm. Der er gulvvarme under alle flise-gulvene.

Konstruktionen er opbygget på følgende måde ifølge tegninger:

Fliser

Fliselim

100 mm. beton med rionet

280 mm. Isolering

Vi har ved vores vurdering lagt til grund, at forholdet er anmeldt til ejerskifteforsikringen omkring otte år efter overtagelsen.

Forholdet er ifølge oplysninger i anmeldelsesblanketten anmeldt, da en håndværker overfor klager påpegede, at en del af fliserne manglede vedhæftning.

Vi har ved vores vurdering videre lagt til grund, der ikke er sket skade på fliserne på nær en revne i en enkelt flise, som, klager har oplyst, er opstået kort tid inden anmeldelsen.

Der er således ikke konstateret fliser, der har rejst sig, ligger løse eller lignende. Der er heller ikke konstateret skader i form af revnede eller ødelagte fuger. Vi vedlægger som bilag 3 for fotos af flise-gulvene.

Vi har ydermere lagt til grund, at der ifølge sagens oplysninger ikke er sket skade på andre bygningsdele på grund af, at fliserne er hultlydende.

Vi formoder således, at gulvet har været intakt og funktionsdygtigt i nu omkring 13 år.

## Der er ikke konstateret skader ved gulvene udover hvad der er anmærket i tilstandsrapporten

Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle bygningsskader eller nærliggende risiko for sådanne. Det er en forudsætning for dækning over ejerskifteforsikringen, at skaden eller den nærliggende risiko for skade var til stede på det tidspunkt, klager overtog ejendommen. Vi henviser til vilkårenes punkt 15 C og 14 A.

...

En ejerskifteforsikring dækker altså som hovedregel skader, der allerede var til stede ved ejendommen på overtagelsesdagen, men som ikke er blevet opdaget ved huseftersynet og derfor ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, er således ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Dette fordi, at sådanne forhold er kendte forhold, som man som køber er blevet gjort opmærksom på,

inden man vælger at købe et hus. Man har således haft mulighed for at tage forholdet i betragtning i forbindelse med overvejelser om køb og herunder pris for ejendommen.

Den bygningssagkyndige har anmærket følgende i den gældende tilstandsrapport, som er udarbejdet på baggrund af besigtigelse foretaget den 13. marts 2012:

...

Vi henviser til vilkårenes punkt 16 A, der beskriver reglen omkring, at forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

...

Klager har altså ved sit køb af ejendommen med tilstandsrapporten i hånden været bevidst om, at der skulle iværksættes foranstaltninger ved flisegulvet. Det er vores vurdering, at de konstaterede forhold ved fliserne ikke går ud over de beskrivelser, der er anført i tilstandsrapporten.

Der er – som gengivet ovenfor – anmærket i tilstandsrapporten, at flisebelægning i gang, køkken/alrum, stue, bryggers og begge baderum er med begrænset vedhæftning. Dette svarer til alle husets rum, hvor der lagt fliser.

Det er noteret, at der er tale om flere områder i gangen, køkken/alrummet og stuen, hvor fliserne er med begrænset vedhæftning.

I forhold til bryggerset er der både konstateret fliser med manglende vedhæftning ved døren til gangen samt midt i rummet. Dette må siges at udgøre en stor del af flisefladen i rummet.

Omkring baderummene har den bygningssagkyndige beskrevet, at det ikke er i de vandbelastede områder, at der er konstateret begrænset vedhæftning. Samt at risikoen for skader på tilstødende konstruktioner skønnes at være begrænset.

Vi henviser til det almindelige forsikringsretlige princip, hvorefter det er den person, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden af kravet.

Det er således i denne aktuelle sag klager, der skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet, der ligger ca. otte før anmeldelsestidspunktet, var tale om skader ved gulvene/fliserne, der gik ud over, hvad man som køber kunne forvente af en tilsvarende konstruktion med oplysningerne i tilstandsrapporten in mente.

Det er ligeledes klagers bevisbyrde at løfte, hvis han mener, at tilstandsrapporten var klart forkert beskrevet på udførelsestidspunktet.

Det er vores vurdering, at det ofte forholder sig således, at områder med fliser, der mangler vedhæftning, ikke er et statisk fænomen. Det vil sige, at jo mere man går og bruger gulvet, jo mere vil områderne med mangelfuld vedhæftning påvirke de andre tilstødende fliser, hvor vedhæftningen også kan slippe. Herudover kommer varmepåvirkninger fra varmeinstallationer og sol/skygge gennem årstiderne, som også kan få fliserne til at arbejde. Når fliserne arbejder, er det vores opfattelse, at de områder med fliser, der mangler vedhæftning, kan udvide sig og føre til, at vedhæftningen for andre fliser også slipper.

Det er således vores opfattelse, at tilstandsrapporten er et øjebliksbillede af, hvad den bygningssagkyndige så og kunne se ved sin besigtigelse i år 2012. Men man kan ikke læse rapporten sådan,

at de forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten, ikke vil udvikle sig. Det siger rapporten ikke noget om.

Vi bemærker i denne forbindelse, at klager ikke har udbedret forholdene anmærket i tilstandsrapporten i løbet af de otte år, der er gået fra overtagelsen af ejendommen, og til forholdet blev anmeldt.

Vi fremhæver, at der på trods heraf ikke er konstateret revner i fugerne eller løse fliser, selvom der er mangelfuld vedhæftning.

Vi er klar over, at klager har fået forholdet undersøgt af en håndværker, og at denne har påpeget, at det svage led i konstruktionen formentlig ligger længere nede end først antaget. Det ser ud til, at fliseklæberen (limen) fortsat holder flisen fast til underlaget, men at det er selve underlaget, der har sluppet det støbte gulv.

Dette gør dog efter vores mening ingen forskel i forhold til spørgsmålet om forsikringsdækning, idet også dette forhold falder ind under tilstandsrapportens beskrivelse af manglende vedhæftning til underlaget.

Til klagers kommentar om, at manglende elastiske fuger langs væggene skulle være medvirkende til, at fliserne mangler vedhæftning, vil vi blot kort tilføje, at det på baggrund af taksators tekniske input er vores vurdering, at dette forhold ville have vist sig i egentlige løse fliser og ikke blot hultydende fliser, hvis det havde haft en betydning.

På baggrund af ovenstående må vi konkludere, at vi ikke finder det bevist, at der var forhold vedrørende klagers flisers manglende vedhæftning, der opfyldte skadebegrebet ved klagers overtagelse af ejendommen - som lå omkring otte år før anmeldelsestidspunktet til ejerskifteforsikringen - som gik ud over anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Vi finder det heller ikke sandsynliggjort, at der på samme tidspunkt var nærliggende risiko for skade, udover hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Desuden mener vi, at forholdet omkring fliser med mangelfuld vedhæftning ikke nedsætter bygningens (byggetekniske) værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand, idet der fortsat ikke kan konstateres revner i fugerne, løse fliser eller skader på fliserne i øvrigt - på nær en fin revne i en enkelt flise opstået lige før anmeldelsestidspunktet i år 2020 - til trods for den manglende vedhæftning.

Afslutningsvist vil vi gøre det gældende, at der af eksempelsamlingen i forsikringsvilkårene, omkring forhold der i almindelighed ikke vil være dækkede af ejerskifteforsikringen, blandt andet fremgår følgende:

...

Som ovenfor gengivet fra forsikringsvilkårene vil stedvise skrukke/hule fliser således i almindelighed være et forhold, der ikke er dækket af forsikringen.

**Ankenævnet har taget stilling i lignende sager**

Vi henviser til orientering til kendelse 98412, der omhandlede løse klinker i en ejendom fra år 2010. Klinkerne i fordelingsgangen og køkken/alrummet var anmærket med K1 i tilstandsrapporten. På badeværelserne lå de løse klinker udenfor vådrumszonen.

Nævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at der var forhold ved gulvklinkerne på de to badeværelser, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skader på klinkergulvet i køkken/alrummet og fordelingsgangen, som gik ud over, hvad der var anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K1.

Nævnet gav selskabet medhold.

Vi gør ligeledes opmærksom på kendelse 95816.

Denne sag drejede sig om et hus fra 1957 med en tilbygning fra 2006-2008 med køkken og alrum. Klager overtog ejendommen i oktober 2011 og anmeldte i april 2020, at gulvklinker havde rejst sig i køkkenet og alrummet.

I tilstandsrapporten var der en K1 bemærkning om, at flere gulvfliser havde mangelfuld binding til underlaget i køkkenet, alrummet og bryggerset.

Nævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at der på overtagelsestidspunktet var sådan en nærliggende risiko for skade, at der uanset anmærkningen i tilstandsrapporten forelå et dækningsberettigende forhold over ejerskifteforsikringen. Nævnet lagde blandt andet vægt på, at klinker, som sagen forelå oplyst, havde rejst sig som følge af, at de var lagt uden tilstrækkelig vedhæftning og uden dilatationsfuge, og at skaden først var konstateret otte og et halvt år efter overtagelsen samt, at der ikke blev konstateret sætningsskader eller fugtskader på det underliggende fundament/terrændæk.

Nævnet gav selskabet medhold.

Endelig henviser vi til kendelse 92448.

I denne sag havde selskabet dækket udbedring i forbindelse med gulvfliser, hvor der var løse fuger. Men nævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at der i øvrigt var skade ved fliser, idet der ikke var fundet løse fuger eller revner ved fliser, men alene hul lyd. Nævnet lagde ved deres vurdering blandt

andet vægt på, at forholdet var anmeldt ni og et halvt år efter klagers overtagelse af ejendommen.

Nævnet gav selskabet medhold.

Vi mener, at kendelserne er med til at illustrere det forhold, at fliser med mangelfuld vedhæftning ikke udgør en skade i sig selv i ejerskifteforsikringens forstand, i hvert tilfælde så længe de ikke er konstateret i vådrumszone. Videre læser vi kendelser sådan, at karakteren K1 er tilstrækkelig til at beskrive det forhold, at fliser mangler vedhæftning, igen i hvert tilfælde når der ikke er tale om et vandbelastet område. Endelig illustrerer kendelserne, at der lægges vægt på, hvor længe der går fra tilstandsrapportens udfærdigelse og klagers overtagelse, og så til at forholdet omkring mang-

lende vedhæftning anmeldes. I denne forbindelse kan vi konkret i denne sag henvise til, at gulvet har været benyttet i omkring otte år på overtagelsestidspunktet, hvorfor brugbarheden ikke anses for at være nedsat.

## Oplysninger fra byggesagsarkivet

Vi bemærker, at der ifølge byggesagsarkivet er ansøgt om tilladelse til at opføre en tilbygning på ejendommen i år 2020. Som vi forstår det af byggesagen, skal der såvel bygges til ved stuen samt borttages en væg mellem køkken/alrummet og stuen. Vi vedhæfter til illustration heraf bilag 4, der består af to plantegner af henholdsvis den eksisterende ejendom og ejendommen, som den ifølge byggesagsarkivet vil komme til at se ud efter på påtænkte tilbygning.

Vi fremhæver i denne forbindelse, at de arbejder, der vil blive udført i forbindelse med klagers renovering/tilbygning er undtaget forsikringsdækning allerede af den årsag, at klager ikke lider et tab i forbindelse med disse udgifter."

Klagerens repræsentant har i brev af 2/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi finder det beskæmmende, at selskabet fremhæver forhold i deres afvisning, som de ikke har fremlagt dokumentation for. Herunder at selskabet fortsat hæfter sig ved, at forholdet vedr. skrukke klinker skulle have noget med fliseklæb at gøre.

Herudover at klager sættes i mistillid og betegnes som illoyal kunde, idet selskabet vælger at trække forhold frem, som vi ikke ser dokumenteret på sagen.

Vi henviser for god ordens skyld til Ankenævnets vedtægter som tydeligt angiver, at de ikke kan tage forhold med i sagen, som hverken er dokumenteret eller fremlagt.

Det følger af nævnets egen 'vejledning for forsikringsselskaber og deres advokater' at:

- \* At nævnet ikke kan lægge forhold til grund som selskabet ikke har dokumenteret
- \* At selskabet skal fremlægge relevant bevismateriale frem under høringsprocessen
- \* At fremlægger en part ikke sine beviser, vil udgangspunktet være, at sagen afgøres på det foreliggende grundlag
- \* At nævnet ikke kan lægge forhold til grund, som ikke er dokumenteret
- \* At selskabet så tidligt som muligt, bør fremlægge alle relevante dokumenter og filer på portalen

Da selskabet ikke har formået at kunne identificere eller fremlægge dokumentation for dets påstande – modsat klager der har fremlagt dokumentation for fremsatte krav – finder vi ikke selskabets argumentation for sin sag, kan stå alene og derfor ej heller kan bidrage positivt til sagen. Der er tale om indicier og gætterier.

Herudover identificerer forholdet i tilstandsrapporten ikke det konkret berørte område og frembringer ej heller nærmere information om, at forholdet skulle berøre store flader i huset. Mere end 75% af gulvarealet.

Bemærk, at der ikke er beskrevet et forhold, som skulle ødelægge underliggende konstruktion. Der er derfor grundlag for at kigge nærmere på taget og identificere forholdet, som omhandler

det faktum, at klager ikke kunne være vidende om, at der ved køb og overtagelse af ejendommen forelå en udskiftning af taget.

## Fakta

- Den forsikrede ejendom er et helårshus, som er opført i år 2010.
- Klager overtog den forsikrede ejendom den 15. oktober 2012.
- Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 28. september 2012.
- Den 3. juni 2020 anmeldte klager skaden til ejerskifteforsikringen.
- Taksator 2 anerkender den 11/12-2020, at 50-75% klinker var hult lydende
- Selskabet anerkender den 28. maj 2021, at det er længere nede i konstruktionen skaden er.

## Sagen kort

I forbindelse med klager skulle have foretaget anden udbedring i boligen, påpeger håndværker, at der er noget galt med gulvene i huset. Klager har på dette tidspunkt selv undret sig over klinker er hult lydende i store dele af huset – altså i modsætning til tilstandsrapportens oplysning – samt at forholdet ikke virker til at være overfladisk eller vedr. fastgørelsen af klinkerne.

Klager får herefter undersøgt forholdene – som fremlagt og dokumenteret – og der findes, at forholdet ikke vedr. skrukke klinker, men at underlaget under fliseklæber – altså terrændæk og afretterlag, ikke er udført korrekt og konstruktionen således hele tiden har været til stede. Herudover mangler elastiskfuge langs væggene, således klinkerne ikke har mulighed for at bevæge sig. Altså har forholdet været til stede siden husets opførsel.

Ejerskifteforsikringen afviser forholdet, da de mener dette er beskrevet i tilstandsrapporten. Herudover at det er almindeligt for klinker, at slippe fliseklæber.

Ovenstående afvisning er dog i direkte modstrid med faktuel fremsatte oplysninger og strider således også imod ordlyden i tilstandsrapporten, hvorfor selskabets afvisning ikke kan tages til følge.

## Lovregler bag ejerskifteforsikringen

Lovhjemmel bag ejerskifteproduktet, henviser konkret til ordlyden om, at ejerskifteforsikringen netop skal dække sådanne forhold. Herunder medgiver Ankenævnet for Forsikring sådanne forhold skal dækkes.

Årsagen til klinkernes ringe vedhæftning skyldes flere faktorer. Selve terrændækket og afretterlag er ikke påført korrekt med primer samt klinker er spændt for hårdt, idet der ikke er monteret elastiskfuge langs vægge mv.

Det giver for nuværende skade på vedhæftning af fliseklæb mod afretterlag, ligesom det giver nærliggende risiko for skade, som tydeligt har vist sig efter indflytning i huset.

Et forhold forsikringstager ikke kunne være vidende om ved overtagelse af huset, henset til tilstandsrapportens oplysninger. Før stående medgiver ydermere, at der allerede var skader til stede ved indflytning, hvorfor skadebegrebet er opfyldt.

Herunder at klager med udgangspunkt i tilstandsrapporten er oplyst om, at det er nybyg, opført i 2010. hvorfor sådanne almindelige byggeskikke bør være overholdt. Vi henviser til korrekt beskrivelse og fremgangsmåde i Bilag F.

Klager kan herefter ikke forvente selskabet afviser forholdet med henvisning til tilstandsrapporten, da der ikke er omtalt det konkrete forhold. Herunder at der er sket skade på øvrige dele af konstruktionen.

Det er ved lov nedskrevet, at selskabet skal dække, da forholdet ikke er retvisende beskrevet i tilstandsrapporten.

I § 2, stk. 1, i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. hedder det:

*\* '§ 2. Har køberen fra sælgeren modtaget en rapport om bygningernes fysiske tilstand (en tilstandsrapport) og oplysning om ejerskifteforsikring, jf. §§ 4 og 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, jf. dog stk. 2-6. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten.'*

Ved lov nr. 437 af 31. maj 2000 ændredes bl.a. § 5, stk. 1, nr. 1, i loven, således at ordene 'eller er klart forkert beskrevet' blev indsat i bestemmelsen. Herefter har § 5, stk. 1, nr. 1, følgende ordlyd:

*\* '§ 5. Oplysning om ejerskifteforsikring skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være skriftlig og indeholde en meddelelse fra et forsikringsselskab om, på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 5 år efter overtagelsesdagen og med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år dækker for fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, ...'*

I bemærkningerne i lovforslaget hedder det om denne ændring bl.a. (Folketingstidende 1999-2000, tillæg A, L 152, side 4161):

*\* 'Med den foreslåede ændring præciseres det, at den ejerskifteforsikring, som tilbydes køberen, ikke kun skal dække fejl, der slet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men også fejl, som nok er berørt i rapporten, men som er beskrevet misvisende eller klart ufyldstgørende, således at køberen ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage fejlens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ved sin beslutning om at købe ejendommen.'*

*Det afgørende er, om en køber på grundlag af rapportens beskrivelse af det pågældende forhold har været tilstrækkeligt advaret om fejlens karakter, omfang og betydning.*

Det er naturligvis ansvarspådragende at den byggesagkyndige ikke har noteret sig forhold om det forkert anlagte gulv og de konkrete skader herpå, men da forsikringstager af samme grund har tilkøbt sig en forsikring til dækning af sådanne forhold jf. ovenstående lovregler bag ejerskifteproduktet, da må vi bede selskabet tiltræde og rette sit krav herefter mod den byggesagkyndig eller sælger.

Der er tale om forhold noteret ved K1. Ved en K1 kan man således ikke forvente yderligere skader på nærliggende/underliggende konstruktioner.

#### Mindre alvorlige skader

**K1**

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Problematikken er dog, at der netop er sket skade på bygningen og dens funktion, idet klinker ikke ligger fast.

Selskabet har derfor ikke fremlagt retvisende dokumentation eller beskrevet forholdet korrekt;

...

Da der er tale om en aktuel skade og der er sket skade på konkrete bygningsdele, er skadebegrebet opfyldt. Herunder brud, som medfører nedsat brugbarhed af konkrete bygningsdele og nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

## **Sagen og dokumentation herpå**

For så vidt angår dokumentationen af det fremsatte krav, finder selskabet, at den fremlagte dokumentation har vakt så stor tvivl om rigtigheden af det rejste krav.

Ovenstående står dog i modstrid til faktiske omstændigheder på sagen. Dette må vi gøre fuldstændig klart, ved at henvise til faktiske upload af dokumentation på sagen.

## **Konklusion**

Selskabet mener ikke forholdet kan anmeldes efter flere år i huset. Her må vi dog henvise til, at selskabet har taget sig betalt for en risiko de første ti år efter klagers overtagelse af boligen. Selskabet kan derfor ikke afvise et forhold ved, at klager først kommer retur indenfor de ti år.

Herudover kan det oplyses, at der er flere skader på og omkring fuger samt klinkerne, hvorfor vi ikke ser selskabet berettiget, har fremlagt dette.

Klager har derimod dokumenteret fejl og forkert udførelse af den underliggende gulvkonstruktion og manglende elastiske fuger, som ikke har tilladt at gulvet kan arbejde/udvide sig ved temperatur-påvirkninger, hvilket er noget som Topdanmark selv har påpeget som et vigtigt element.

Vi mener derfor, at det nu er dokumenteret, at det med overvejende sandsynlighed er pga. disse årsager og fejl, at vi nu står med en omfattende skade, som sandsynligvis fortsat udvikler sig og som ikke er angivet i tilstandsrapporten.

Klagers genbo (...) har samme typehus og huset blev opført af samme byggefirma på samme tidspunkt 2010 som klagers.

Efter 7-8 år begyndte naboens fliser at løsne sig og skyde op, og Topdanmark og samme taksator som er involveret i nærværende sag, vurderede at det skyldtes manglende elastiske fuger.

Vi er med på at Topdanmark ikke ønsker at gå i konkrete detaljer om en anden sag, men vi mener at der er nærliggende risiko for yderligere skade iht. ovenstående. Dette kan ske efter mange år, hvilket sagen hos nabo er et aktuelt og relevant eksempel på.

Vi mener derfor at der er en nærliggende risiko for at det blot er et spørgsmål om tid, inden klager står i sammen situation med fliser, som er decideret løse og skyder op, pga. de fejl som er lavet i konstruktionen og manglende elastiske fuger.

...

Klager har dokumenteret at der fejl i den underliggende konstruktion og at der mangler elastiske fuger, så vi mener bestemt at klager har sandsynliggjort den nærliggende risiko for skade. Især mhp. sagen hos nabo, hvor taksator netop konkluderer selvsamme forhold er en skade.

Topdanmark har et langt stykke af vejen anerkender de faktisk forhold/fejl, hvorfor det må betragtes som værende tilstrækkelig sandsynliggjort.

Sluttelig skal det bemærkes, at nævnet i de afviste sager på området, afviser klager, idet der ikke findes en fejl længere nede i konstruktionen. Det må siges at være spændende, idet der netop på nærværende sag findes, at forholdet skyldes en fejl længere nede i konstruktionen.

o Nævnet lagde til grund for afgørelsen, at der ikke var konstateret fejl længere nede i konstruktionen.

Klager kunne således ikke være vidende om det konkrete forhold, som var en skjult skade ved overtagelsen af huset og som efter flere år, påvirker både klinker, fuger mv.

Henset til anerkendelse fra taksator i naboejendom, opført og bygget på samme tidspunkt, af samme entreprenør, med samme fejlkonstruktion, finder vi, at det er sandsynliggjort der, er en skade som opfylder skadebegrebet henset til, at selskabet netop anerkender dette."

Selskabet har i brev af 17/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Der er ikke bevist konstaterede skader foreliggende på overtagelsestidspunktet, som går ud over anmærkningerne i tilstandsrapporten Som vi ser det, handler sagen i bund og grund om, hvorvidt der er konstateret skader i ejerskifteforsikringens forstand, udover hvad klager er blevet gjort opmærksom på i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapportens oplysninger omkring klinkebelægningen vedrører manglende vedhæftning til underlaget.

Det er vores vurdering, at det forhold, at det er selve underlaget, der har slubbet det støbte dæk, indeholdes i anmærkningerne i tilstandsrapporten. Her er klager gjort opmærksom på, at der er klinker, der mangler vedhæftning alle de steder i ejendommen, hvor der er klinkebelægning.

Det er efter vores opfattelse ikke afgørende, om klinkebelægningen manglede vedhæftning lige under selve klinkerne eller længere nede i konstruktionen ved manglende vedhæftning mellem underlaget og det støbte dæk.

Klager har med tilstandsrapporten i hånden for nu over ti år siden fået oplysninger om, at klinkebelægningen manglende vedhæftning i flere områder i gangen, køkken/alrummet og stuen. Samt at klinkebelægningen i bryggerset ved døren og midt i rummet, og i begge baderum manglede vedhæftning.

Det er vores vurdering, at klager er blevet advaret om problemer med klinkebelægningen i et stort omfang i tilstandsrapporten.

Det er vores overbevisning, at den bygningssagkyndige har beskrevet det, han har kunnet konstatere ved sin gennemgang.

Vi bemærker igen, at der ikke er sket skade i eller på konstruktionen.

...

Det forhold, at underlaget har sluppet det støbte dæk har ingen konstruktionsmæssig betydning og har ikke medført andre forhold, end hvad klager er blevet gjort opmærksom på i tilstandsrapporten. Det er i øvrigt vores vurdering, at det ikke er usædvanligt, at underlaget slipper det støbte gulv.

Vi henviser til, at klager på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten har haft mulighed for inden sit køb af ejendommen at få undersøgt klinkebelægningens tilstand.

Klager har videre fravalgt i sin ejertid at få udbedret forholdene vedrørende gulvene nævnt i tilstandsrapporten.

...

**Uoverensstemmelse mellem anbefalinger og nærværende konstruktions opbygning udgør ikke i sig selv en skade**

Klagers rådgiver henviser til, at gulvkonstruktionen burde være opført i overensstemmelse med en murers anbefaling.

Det forhold, at en konstruktion ikke lever op til anbefalinger på et område medfører ikke i sig selv, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Vi henviser blandt andet til klageguiden på nævnets hjemmeside, hvoraf følgende fremgår:

'For at noget kan anses som en skade, er det ikke nok, at der er tale om en underlig eller uhen-sigtsmæssig konstruktion, hvis den fungerer rimeligt i forhold til, hvad man kan forvente. Det betyder, at du ikke kan få erstatning for kosmetiske forhold eller for forhold, som er almindeligt forekommende i bygninger af samme alder. At en bygningsdel ikke er udført håndværksfagligt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger og lovgivning betyder ikke i sig selv, at forholdet udgør en skade. Se eksempelvis sagerne 97533, 96571 og 95757.'

Det afgørende for forsikringsdækning er således, om der er konstateret bygningskader.

Undtaget forsikringsdækning er som bekendt og ovenfor nævnt forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er som før oplyst vores vurdering, at gulvkonstruktionens opbygning ikke har medført andre 'skader', end at underlaget har sluppet det støbte dæk, hvilket givetvis har medført hultydende klinker. Dette forhold er klager netop blevet advaret omkring i tilstandsrapporten.

Vi er dog fortsat ikke sikre på, om den manglende vedhæftning mellem underlaget og det støbte dæk strækker sig over hele arealet, eller om det blot er tilfældet der, hvor klagers murer har foretaget sin undersøgelse.

Dette er dog heller ikke afgørende, da forholdet som nævnt ikke har en konstruktionsmæssig betydning og i øvrigt ikke vurderes at være usædvanligt.

For så vidt angår manglende elastiske fuger langs væggene, er der ud fra taksators erfaring tale om en konstruktion, som ikke er usædvanlig at se. Forholdet har ikke medført skader (i form af for eksempel revnedannelser eller lignende) og realiserer ikke forsikringens skadebegreb.

**Vi mener ikke, at gulvenes brugbarhed på overtagelsestidspunktet var nedsat**

Vi bemærker, at gulvene i ejendommen har været benyttet i alle årene siden overtagelsen uden problemer.

Forholdet er anmeldt på baggrund af en håndværkers udtalelse, vi har således ikke modtaget oplysninger om, at klager har oplevet gener grundet gulvbelægningen.

### **Vi kan ikke kommentere på andre sager**

Klagers rådgiver henviser til en sag i en naboejendom.

Vi kan ikke kommentere på andre sager, men overordnet set drejer det sig om en sag med et andet produkt (byggeskadeforsikring) selvsagt med et andet sæt vilkår.

Dette kan ikke sammenlignes med huseftersynsordningen, hvor klager har modtaget en tilstandsrapport, inden handlens indgåelse, med oplysning om forholdet ved klinkebelægningen. Samtidigt er det ikke sikkert, at arbejdet ved gulvkonstruktionen er udført på helt samme måde i de to ejendomme, og 'skadebillederne' kan have været vidt forskellige. Herunder nævner klagers rådgiver selv, at klinkerne i den omtalte naboejendom havde løsnet sig og var begyndt at 'skyde op' for flere år siden.

### **Sammenfattende opsummering**

Sammenfattende må vi konkludere, at det ikke er bevist, at der var skader ved gulvkonstruktionen på det tidspunkt, klager overtog ejendommen (omkring otte år før anmeldelsen) udover det, der er anmærket i tilstandsrapporten.

Om 'det svage led' skal findes længere nede i konstruktionen (mellem underlaget og afretterlaget/terrændækket) ændrer ikke på, at klager er blevet gjort opmærksom på manglende vedhæftning for klinkebelægningen.

At underlaget i et større eller mindre omfang har sluppet terrændækket har ikke konstruktiv betydning, er ikke usædvanligt og har ikke medført andet, end hvad klager er advaret omkring i tilstandsrapporten.

At underlaget i et omfang har sluppet terrændækket realiserer således ikke i sig selv forsikringens skadebegreb. Og har som nævnt ikke medført skader, som klager ikke er blevet behørigt oplyst om.

Vi er ikke enige i klagers rådgivers opfattelse, hvorefter vi skulle have givet udtryk for, at forhold ikke kan anmeldes 'efter flere år i huset'. Vi mener dog, at det har formodningen imod sig, at der skulle være tale om nævneværdigt nedsat brugbarhed ved gulvene, når disse har været funktionsdygtige i 13 år – og i hele klagers ejertid.

Videre kan det i visse tilfælde være sværere at bevise, at der har foreligget skader ved ejendommen udover, hvad der er anmærket i tilstandsrapporten, jo længere tid, der er gået fra overtagelsen til anmeldelsen.

Vi skal blot kort oplyse, at vi stiller os uforstående overfor klagers rådgivers afsnit om tagkonstruktion (side 1 nederst i klagers rådgivers seneste indlæg) og skal udbede os flere oplysninger herom, hvis klagers rådgiver mener, at der foreligger aktuelle forhold ved taget som har relevans for nærværende sag.

Vi bemærker, at vi naturligvis tager afstand fra klagers rådgivers påstande om, vi har udvist mistillid til klager eller betegnet klager som en 'illoyal kunde'. Dette ligger os meget fjernt, og vi kan ikke genkende dette.

Vi bemærker slutteligt, at forsikringen er udløbet i oktober 2022. Vi afventer nu ankenævnets stillingtagen."

Til dette har klagerens repræsentant fremsendt brev af 3/4 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Selskabet oplyser de ikke mener der er en nævneværdig nedsat bygningsværdi – men det er ikke korrekt afvisningsgrundlag. Der fremgår netop der skal være tale om en nævneværdig nedsat byggeteknisk værdi – og det er opfyldt, idet der skal foretages mange og omfattende arbejder, førend forholdet således er udbedret. Forsikrede kan ej heller sælge huset med denne viden, uden at foretage nedslag i prisen.

I vores optik, så har forsikrede som følge af en forkert udført konstruktion, en bygning med en reel mindre værdi, så både i handelsværdi og byggeteknisk værdi er værdien reduceret.

## **Grundbegrebet og dækningsregler jf. lovgivning**

...

Men for nærværende sag snakker vi et nyopført hus, mindre end ti år gammelt, som er udført byggeteknisk forkert og medføre skade, løsrivelse og knækkede fuger.

Det er hverken sammenligneligt med huse af samme type og stand. Slet ikke henset til naboejendommen, som selskabet har dækket mhp. skadebegrebet er opfyldt. Det forekommer således dybt bekymrende at selv samme skade ikke findes at opfylde skadebegrebet på nærværende sag. Specielt henset til, at huset er et stort hus, opført på én og samme tid – og udført på nøjagtig samme måde.

Det er derfor dybt problematisk, at man i nabohuset kan konstatere manglende elastisk fuge som årsag samt forkert udlagt underlag – for herefter at afvise selv samme krav hos naboen – i selv samme forsikringsselskab. Det er dybt problematisk.

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

Begrebet nærliggende risiko for skade, vil typisk dække over en konstruktions- eller en byggefejl. Hvorvidt der er tale om en nærliggende risiko for skade, beror i så fald på hvad der er god byggeskik for en ejendom af den pågældende alder. Det er udførelsestidspunktet, der er afgørende.

På nærværende sag er almen byggeskik ikke opfyldt. Det er ikke almindeligt i denne hustype, kun ti år gamle, at fuger og klinker slipper deres underlag og krakelere.

Der er ydermere grundlag for at opretholde dækningstilsagn, idet der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med omfattende og forebyggende foranstaltninger. Det vi-

ser skaden på nabohuset i al tydelighed, hvorfor selskabet netop valgte at træde i dækning, på selv samme forhold.

På nærværende sag ses der tydelige markeringer i gulvet på, at fugerne krakelerer og klinker løsriver sig.

Det kan derfor endegyldigt skydes ned, når der i tilstandsrapporten er skrevet K1, at det beskrevne forhold ikke vil have yderligere betydning for konstruktionen. Der er sket og sker yderligere påvirkning.

Det er derfor også forkert, når selskabet oplyser, at der ikke er skader på fuger m.fl.



Der foreligger dermed en skade, hvis ejendommen er ringere, end hvad man må forvente af en ejendom af den pågældende alder og type.

Dette stemmer overens med udvalgets opfattelse i betænkning om huseftersynsordningen af 2010. Der skal således ikke være tale om, at skadebegrebet er opfyldt i ejerskifteforstand, men alene være en mangel til stede.

Ulovlige bygningsindretninger er ikke i sig selv omfattet af ejerskifteforsikringen, men er der sket en skade eller nærliggende risiko for skade, kan denne følgeskade være omfattet af forsikringsdækningen jf. BKG2012, bilag 1, nr. 6 litra b, samt BKG2000, bilag 1 nr. 4.

Dækningspligten, for så vidt angår aktuelle skader, må ses i sammenhæng med den almindelige obligationsretlige mangels konstitution. Der foreligger ikke en mangel, hvis forholdet er, hvad man må forvente af en ejendom af den pågældende alder og type. Heraf følger, at en skade kun skal dækkes, såfremt den går udover, hvad køber bør forvente.

Forsikringstager kunne næppe forvente at et nybygget hus fra 2011 skulle være udført med så massiv en mangel, herunder forkert afretterlag med manglende gulfprimer og uden elastisk fuge.

Hvorvidt der foreligger en konstruktions- eller byggefejl, har dermed efter Ankenævnets praksis afgørende betydning for, om en skadesårsag er dækket af ejerskifteforsikringen. En konstruktions- eller byggefejl er dækningsberettiget.

Der er lagt til grund, at bygningsreglementet ikke var overholdt. Ejerskifteforsikringen skal derfor dække omkostninger til udbedring af dette forhold.

Det kan udledes af kendelser på området, at det var afgørende for dækningspligten, at bygningsreglementet ikke var overholdt. På nærværende sag er bygningsreglementet ej heller overholdt og fejlkonstruktionen udgør en skade. Der er konkret krav om elastisk fuge langs vægge.

§ Det kan udledes, at det er en betingelse for at opfylde skadebegrebet, at skadesårsagen er en konstruktions- eller byggefejl i forhold til reglerne på opførelsestidspunktet.

Det må herefter undersøges, om en konstruktions- eller byggefejl kan anses som en nærliggende risiko for skade, såfremt forholdet ikke har fremkaldt en aktuel skade.

Teoretisk sigter begrebet 'nærliggende risiko for skade' til situationer, hvor der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejder. Det fremgår dermed ikke af mindstedækningsbekendtgørelsen, at der som følge af forholdet er indtrådt en konkret skade.

Der er altså ikke som selskabet angiver det, krav om der er en konkret skade på overtagelsestidspunktet. Der skal blot have været tale om et forhold, som giver nærliggende risiko for skade.

Herudover har selskabet taget sig betalt for en tiårig periode, hvorfor klager naturligvis kan vende retur indenfor denne. Selskabet kan ikke afvise på, at klager først kommer retur senere i forløbet.

På nærværende sag er der fundet og konstateret både konstruktions- og byggefejl, der hver især opfylder begrebet for en dækningsberettiget skade. Vi imødeser selskabets tilbagevendende herpå.

## Kendelser og praksis

**§ AK 85584** - Klager over afvisning af dækning for et tilfælde af løstsiddende og knækkede klinker samt udfaldende og revnede fuger. Forholdet, der havde fået en K2-anmærkning i tilstandsrapporten, skyldtes et ustabil underlag. Klager havde fremlagt en arkitekt- og en ingeniørrapport. Nævnet fandt med henvisning til de ovennævnte rapporter, at klager havde bevist, at bjælkelagets konstruktion var for svagt til at bære klinkerne. Efter nævnets vurdering var forholdet på denne baggrund klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og udgjorde en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. K2-bemærkningen i tilstandsrapporten om gulvet kunne ikke føre til andet resultat, men indebar, at selve udskiftningen af klinkerne ikke var omfattet af selskabets dækningspligt. Klager medholdt.

Til sammenligning mellem sagerne må det konkluderes, at underlaget er forkert og ikke egnet til at bære klinkerne, idet disse løsriver sig. Herunder fugerne. Uagtet om det er konstateret ved en K1 eller K2, som i AK85584, så kan det altså ligges til grund, at den faglige rapport på sagen, som ligeledes er fremlagt på nærværende sag, har stor betydning for afgørelse på sagen. Da konklusionerne i rapporterne ligner hinanden, må vi derfor konkludere, at der konstaterbart er et dækningsberettiget forhold til stede.

Klager opdagede kort efter overtagelsen, at en gulvflise var tippet 1 mm. Som tiden gik, kom flere gulvfliser til at lægge hule, hvorfor forholdet blev undersøgt nærmere i relation til, at klager skulle have udført andet håndværksmæssig arbejde. Her blev det konstateret, at skaden var en udførselsfejl og stort set alle gulvfliser havde løsrevet sig og var hult lydende. Med tiden har gulvfliser sluppet fugerne og er skrukke.

Der blev senest iht. Ankenævnspraksis på området, truffet beslutning om, at undersøge gulvets opbygning, da der i lignende kendelser findes, at hvis der er tale om en årsag længere nede i konstruktionen – ikke fliseklæb – da kunne klager ikke være vidende om forholdet, som må anses som værende en skade der opfylder skadebegrebet. Vi henviser til fremlagte billeder og gennemgang af gulvet Bilag F og G.

...

Henset til den manglende anmærkning, som burde være UN eller K3, må der anses for værende tale om markant forkert beskrivelse i tilstandsrapporten, hvorfor der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi finder derfor at måtte lægge til grund, at løse fliser og revner i underlag skyldtes bevægelser i undergulv, og at forholdet udgør en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Vi bemærker, at udtrykket 'fugeslip' ved en normal sproglig forståelse må referere til de elastiske fuger, der eksempelvis skal være mellem væg/gulv eller væghjørner - og ikke til fuger mellem gulvfliser, der normalt vil være mørtelfuger. Herudover bør hult lydende gulvfliser anmærkes K3 eller UN, da der er risiko for de bagvedliggende konstruktioner.

Vi finder herefter, at selskabet skal dække den anmeldte skade.

Øvrige iagttagelser i selskabets seneste høringssvar

[\*selskab // →Klager]

\* 'Klagers rådgivers oplysning om skadede fuger og fliser har vores taksator ikke fået forevist'.

→ Der er fremlagt ganske mange billeder og rapporter af de konkrete skader.

\* 'Vi henviser til, at klager på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten har haft mulighed for inden sit køb af ejendommen at få undersøgt klinkebelægningens tilstand'.

→ Hvordan mener Topdanmark at det skulle være muligt ved købet at undersøge en skjult fejl længere nede i konstruktionen, som har medført at forholdet og omfanget har udviklet sig? Herudover fremgår det netop af tilstandsrapporten, at forholdet ikke vil have betydning på bygningsdelens funktion.

'K1 - Mindre alvorlige skader: Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion'.

\* Topdanmark henviser selv til nævnets klageguide hvor der står: '... som er almindeligt forekommende i bygninger af samme alder'.

→ Et hus som har en forkert opbygget gulvkonstruktion og 75% skrukke fliser, kan vel næppe kategoriseres som et almindeligt forhold. Topdanmark har allerede anerkendt at omfanget og forholdet er ganske stort, set i forhold bygninger af samme alder.

# Ankenævnet for Forsikring

21.

99255

\* 'Det er som før oplyst vores vurdering, at gulvkonstruktionens opbygning ikke har medført andre 'skader' end at underlaget har sluppet det støbte dæk, hvilket givetvis har medført hult lyden-de klinker. Dette forhold er klager netop blevet advaret omkring i tilstandsrapporten'.

→ Dette er vel sagens kerne - gulvkonstruktionen har netop medført yderligere skader. Klager er ud fra tilstandsrapporten ikke blevet advaret om, at der er fejl i den underliggende konstruktion og manglende elastiske fuger, som har medført skader på de klinker, som ikke var hult lydende ved købet, og som der er en nærliggende risiko for vil udvikle sig yderligere jf. naboejendommen. Topdanmark anerkender ydermere ved deres formulering her, at forholdet har udviklet siden købet, grundet den underliggende fejlkonstruktion – dermed har klager ikke med rimelighed kunne vurderede dette forhold ud fra beskrivelsen og K1 anmærkningen i tilstandsrapporten?

\* '... vi har således ikke modtaget oplysninger om, at klager at oplevet gener grundet gulvbelægning'.

→ Vi og klager har klart oplyst selskabet om diverse gener. Det er oplyst selskabet mange gange, at gulvet nu er hult lydende når klager går på det samt knirker og der er steder hvor fliser er løse/vippende."

Hertil har selskabet i brev af 21/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det er vores generelle billede af gulvene (hvilket vi har uploaded fotos af i bilag 3), at disse er pæne og særdeles brugbare. Vi er klar over, at klagers rådgiver har sendt et enkelt foto af en fuge med smule revnedannelse. Vi har kigget alle fotos på sagen igennem og kan med god vilje ane en smule smuldren i enkelte fuger, som på dette billede:



At fugerne ser ud som på disse fotos omkring 10 år efter tilstandsrapportens udførelse, mener vi ikke, indikerer, at der var nærliggende risiko for en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet (med anmærkningerne i tilstandsrapporten in mente).

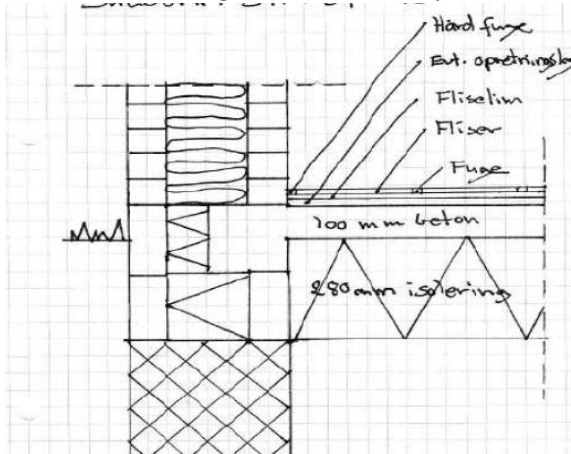
At gulvenes funktion heller ikke var nedsat på overtagelsestidspunktet understøttes blandt andet også af, at de har været benyttet i årevis, og at der først er omtalt gener ved gulvene i forbindelse med denne verserende sag.

Men på nær hul lyd er det vores overbevisning, at gulvene ikke fejler noget. I hvert tilfælde ikke noget, som klager ikke kunne forvente ud fra anmærkningerne i tilstandsrapporten.

...

Det er efter vores vurdering således ikke afgørende, om klinkebelægningen manglede vedhæftning lige under selve klinkerne eller en smule længere nede i konstruktionen ved manglende vedhæftning mellem underlaget og det støbte dæk. Klager har uanset med tilstandsrapporten i hånden for nu over ti år siden fået oplysninger om, at klinkebelægningen manglede vedhæftning i flere områder i gangen, køkken/alrummet og stuen. Samt at klinkebelægningen i bryggerset ved døren og midt i rummet, og i begge baderum manglede vedhæftning.

Vi indsætter nedenstående skitse (udført af taksator) for at illustrere, at der er utrolig lille afstand mellem det sted i konstruktionen, hvor flisen møder fliselimen, og det sted, hvor underlaget møder det støbte gulv. Der er efter vores overbevisning tale om en sammenhængende konstruktion, og vi finder bestemt, at tilstandsrapportens anmærkninger også dækker, hvis 'slippet'/den manglende vedhæftning findes det lille stykke nede i konstruktionen.



...

Det er således vores klare overbevisning, at klager er blevet advaret omkring manglende vedhæftning til underlaget, uagtet om den manglende vedhæftning lå lige under klinkerne eller mellem underlaget og det støbte dæk.

...

## Vores korte kommentarer til klagers rådgivers bemærkninger

I forhold til klagers rådgivers påstand om, at manglende elastisk fuger udgør en ulovlig bygningsindretning ud fra det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement må vi meddele, at det er vores overbevisning, at der ikke på dette tidspunkt var lovkrav om elastiske fuger. Vi kan ikke se, at klagers rådgiver har anført henvisninger til relevante punkter i det dagældende bygningsreglement.

Vi bemærker i forlængelse heraf, at forsikringen ikke er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger.

Vi gør i forbindelse med klagers rådgivers kommentarer omkring karaktergivning igen opmærksom på, at et forhold, som er karaktergivet med karakteren K1 sagtens kan udvikle sig over tid og således en årrække efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten – når forholdet som i dette tilfælde ikke er blevet udbedret – kan udvikle sig til en højere karakter."

Heroverfor har klagerens repræsentant i brev af 3/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"På baggrund af dette ser klager det ikke som en plausibel påstand, at selskabet mener, at fordi der er anført en K1 i tilstandsrapporten, så kan forholdet udvikle sig til en større skade hvis det ikke udbedres. Dette modsiger direkte definitionen af en K1.

Klager kunne på ingen måde vide eller burde have vidst, at forholdet omkring fliserne var så omfattende, som det har vist sig at være ud fra den K1 anmærkning, som der var anført i tilstandsrapport ved overtagelsen i 2012.

## Ad underlaget

Selskabet mener at det faktum, at underlaget har sluppet det støbte dæk ikke er usædvanligt. Her vil klager gerne igen henlede opmærksomheden på, at mureren har konstateret, at dette skyldes manglende slibning af det støbte gulv samt manglende primer. Dette er påvist, og er en fejl/mangel der har været til stede på overtagelsestidspunktet, og skal derfor dækkes af forsikringen.

...

## Kendelser:

\* AF 73940 (ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af fugerne i gammelt hus, da forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, dog med fradrag for vedligeholdelse og den udbedring, som køber måtte forvente efter angivelserne i tilstandsrapporten)

→ I ovenstående er problematikken den samme som på nærværende sag, desuagtet der er tale om udendørs fuger på omtalte sag. Forholdet er således ikke gengivet korrekt i tilstandsrapporten.

\* AF 71159 (ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af klinkerne i et ældre hus, da forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, dog med fradrag for vedligeholdelse og den udbedring, som køber måtte forvente efter angivelserne i tilstandsrapporten)

→ I ovenstående sag er der omtalt klinker. Problematikken er den samme som på nærværende sag.

Forholdet er således ikke gengivet korrekt i tilstandsrapporten."

Selskabet har herefter i brev af 26/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det forhold, at der kan ske en udvikling i omfanget af fliser med manglende vedhæftning hen over en årrække, siden tilstandsrapporten blev udfærdiget, finder vi ikke usædvanligt. Dette uagtet at forholdet 'kun' er karaktergivet med karakteren K1.

Vi kan for eksempel henvise til Ankenævnets kendelse 92175, der godt nok omhandler revner i facader/gavle, men som kan illustrere, at et forhold godt kan udvikle sig, selvom det er anmærket med karakteren K1 i tilstandsrapporten.

I denne kendelse lagde Nævnet blandt andet vægt på, at forholdet omkring revnedannelser først blev anmeldt mere end 2 år og 10 måneder efter overtagelsen.

Videre udtalte Nævnet blandt andet følgende:

'I tilstandsrapporten var det anført, at der var visse revner i facader/gavle, og klageren har derfor haft naturlig anledning til at efterse facaderne i forbindelse med overtagelsen for at tage forholdet i betragtning og vurdere det aktuelle udbedringsbehov. Disse omstændigheder bestyrker efter nævnet opfattelse, at det er sandsynligt, at der er sket en ikke ubetydelig forværring/udvikling af

# Ankenævnet for Forsikring

24.

99255

revnerne i klagerens ejertid, som også vurderet af selskabets taksator. Nævnet bemærker, at forsikringen alene dækker forhold, som var til stede på overtagelsestidspunktet."

Hertil har klagerens repræsentant i brev af 13/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår meget tydeligt at vedtægterne, at selskabet alene skal fremkomme med skrivelse, såfremt der er nyt på sagen. Det selskabet kommer med nu, er blot en fordrejning af faktuel fremlagt materiale og en skrivelse for at undgå at tabe sagen.

...

Vi må fremhæve nok engang, at det er den underliggende konstruktion, som bl.a. er årsag til skaderne. Vi har dokumenteret det ikke er de K1-anmærkede klinker i tilstandsrapporten eller normal brug eller varmepåvirkninger som er skyld i at stort set hele gulvet nu har skader, men derimod fejl i den underliggende konstruktion og manglende elastiske fuger som har medført spændinger i gulvet.

...

Vi noterede også denne formulering fra selskabet: '...skal vi blot bemærke, at der ikke er sket skader på konstruktionen som følge af forholdet med den manglende vedhæftning under fliserne.'

Topdanmark bekræfter således med denne formulering, at forholdet ikke har udviklet pga. K1 anmærkningerne i tilstandsrapporten!

Det er altså ikke manglende flise-vedhæftning, men derimod fejl i den underliggende konstruktion og manglende elastiske fuger, som er årsagen."

Selskabet har i meddelelse af 16/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Idet vi i det hele henviser til vore tidligere indlæg, skal vi hermed lade sagen overgå til behandling af Ankenævnets jurister."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af forsikringspolice af 26/9 2017 fremgår bl.a.:

**"Forsikringen dækker**

**Dækning**

Ejerskifteforsikring

**Selvrisiko**

5.000 kr.

Forsikringen dækker kun skader, der koster over 5.000 kr.

...

Forsikringen gælder i 10 år fra den 1. oktober 2012 til den 1. oktober 2022."

Af tilstandsrapport af 14/3 2012 fremgår bl.a.:

**"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Ejendommens generelle standard vurderes til at være over middel, sammenlignet med tilsvarende ejendomme af samme alder.

...

**Mindre alvorlige skader**

K1

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

...

**Registrering af bygningens tilstand**

...

**A. Beboelse**

...

**6. Gulvkonstruktion og gulve****6.2 Belægninger**

K1

Flisebelægningen i gang, køkken/alrum og stue mangler vedhæftning til underlaget på flere områder.

Note: Da det ikke er i vandbelastede områder, skønnes risikoen for skader på tilstødende konstruktioner at være begrænset.

...

**9. Bad/toilet og bryggers****9.1 Gulvkonstruktion/-belægning**

K1

I bryggers er der få fliser ved dør til gang og midt i rummet, hvor vedhæftningen til underlaget er begrænset.

Note: Da det er udenfor vandbelastet område, skønnes risikoen for skader på tilstødende konstruktioner at være begrænset.

K1

I begge baderum er der få fliser udenfor brusenicherne, hvor vedhæftningen til underlaget er begrænset.

Note: Da det er udenfor brusenichens vandbelastede område, skønnes risikoen for skader på tilstødende konstruktioner at være minimal.

**9.3 Fuger**

K1

Der er ikke anvendt elastisk fugning mellem bordplader og væg ved håndvaske i begge

Af selskabets afgørelse af 4/6 2020 fremgår bl.a.:

"Jeg må desværre meddele at ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde at dække det anmeldte forhold da dette er nævnt i Tilstandsrapporten.

**Mine uddybende kommentarer til ovenstående:**

Din forsikring er tegnet 01/10 – 2012 på baggrund af vilkårene 6616-2

Ejendommen er opført i 2010

Skaden er anmeldt d. 03/06-2020

...

Den bygningssagkyndige oplyser i tilstandsrapporten følgende om Gulvkonstruktion og gulve pkt. 6.2: 'Flisebelægningen i gang, køkken/alrum og stue mangler vedhæftning til underlaget på flere områder.'

...

Idet skaden er oplyst i Tilstandsrapporten, og ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold der er noteret heri, kan jeg desværre på dette grundlag, ikke tilbyde dækning af det anmeldte forhold.

Vedrørende den revnet flise er det en betingelse for dækning at forholdet var til stede ved jeres overtagelse af ejendommen i 2012.

...

Da det i jeres anmeldelse er det oplyst at revnen er nyopstået, har denne ikke været til stede ved jeres overtagelse af ejendommen. Yderligere kan denne revnet flise være efterkommen af de i tilstandsrapporten nævnte fliser med manglende vedhæftning og kan på denne baggrund heller ikke

tilbydes dækket på ejerskifteforsikringen."

Af besked fra taksator af 24/7 2020 fremgår bl.a.:

"Vi lægger vægt på i vores afgørelse, at der nu er gået knap 8 år siden forsikringen blev indtegnet, der er ingen af klinkerne der løse eller revnet i fugerne og at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten med teksterne 'Flisebelægningen er i gang, køkken/ alrum og stue mangler vedhæftning på underlaget i flere områder' og 'I bryggers er der få fliser ved dør til gang og midt i rummet, hvor vedhæftningen til underlaget er begrænset', samt 'I begge baderum er der få fliser uden for brusenicherne, hvor vedhæftningen til underlaget er begrænset'.

En tolkning af om 'få fliser' og 'flere områder' er rigtigt beskrevet, skal ses på det pågældende tidspunkt, hvor tilstandsrapporten er udført, altså tilbage til den 14. marts 2012.

Der er, i den forgangne periode på 8 år ikke givet anledning til, at der har været set eller anmeldt nogen skaden, men som du oplyser er det udelukkende henledt opmærksomhed på forholdet, da din murer er ude for at udføre andet arbejde i huset.

Der kan bestemt ikke udelukkes, at klinkerne har videreudviklet den manglende vedhæftning til underlaget siden 2012, da der er vil være bevægelser i de skrukke klinker, der kan få 'nabofliser' til at 'arbejde' u hensigtsmæssigt ved kuld/varmepåvirkning. Hvis der tilbage i 2012 var sket en udbedring af det beskrevne forhold, evt. med injeksning eller udskiftning af klinkerne, kunne skaden med skrukke klinker være undgået.

Vi mener derfor fortsat at forholdet er korrekt beskrevet og afviser derfor desværre at dække forholdet."

Af selskabets brev af 25/2 2021 fremgår bl.a.:

"Vi har nu drøftet sagen med taksator, efter hans besigtigelse den 11. december 2020, og vi vil nedenfor komme med vores tilbagemelding til dig, på dit anmeldte forhold om fliser med manglende vedhæftning (skrukke fliser).

Vi må desværre meddele dig, at vi fastholder vores tidligere afgørelse. Vi kan fortsat ikke tilbyde at dække udgifterne forbundet med ændring af dine skrukke fliser dækket af din ejerskifteforsikring.

...

Som vi tidligere har oplyst dig, er det en forudsætning for dækning på din ejerskifteforsikring at forholdet opfylder skadebegrebet beskrevet under dine forsikringsvilkårs punkt 15C. Vi har tidligere gengivet dele af disse, hvorfor vi vil undlade at gøre det igen ved denne mail. Det er ligeledes en forudsætning for dækning, at forholdet har været tilstedet ved din overtagelse, for mere end 8 år siden, og det er dig som forsikringstager der skal sandsynliggøre at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Derudover dækker din ejerskifteforsikring ikke forhold der er beskrevet i tilstandsrapporten. Vi henviser til dine forsikringsvilkårs punkt 16A.

...

Taksator besigtigede alle fliserne i områderne gang, køkken/alrum, stue, bryggers og begge baderum.

Ved taksators besigtigelse den 11. december 2020, kunne han konstatere, at der er tale om flere steder med skrukke fliser. Det var ikke taksators vurdering, at årsagen til de skrukke fliser var manglende elastisk fuge, idet der ikke var tegn på, at fliserne var blevet 'presset' ud, grundet den manglende elastiske fuge.

Taksator kunne konstatere, at fliserne ikke er eftergivende, men at man, når man banker på dem, kan høre at de er skrukke idet de lyder hule.

Efter taksators besigtigelse, er det fortsat vores vurdering, at du ikke har bevist, at forholdet ved din overtagelse af ejendommen for mere end 8 år siden, går udover forholdene beskrevet i din tilstandsrapport under punkt 6.2 og 9.1."

Af selskabets e-mail af 15/3 2021 fremgår bl.a.:

"Taksator oplyser, at han ikke har noget præcist tal over, hvor mange af fliserne, der er hultlydende, men han skønner, at det drejer sig om et sted mellem halvdelen og 3/4. Det er hans vurdering, at årsagen til den hule lyd, er den anvendte mængde fliseklæb. Det er hans vurdering, at hvis forholdet skyldes manglende elastiske fuger langs væggene, som beskrevet af dig, ville forholdet have vist sig i egentlige løse fliser og ikke blot hultlydende.

Vi er enige om, at omfanget er ganske stort set i forhold til husets beskedne alder, men vi fastholder, at forholdet ikke går ud over, hvad du måtte forvente ud fra tilstandsrapportens beskrivelse og de forværringer der er sket over de forgangne 8 år."

Af klagerens e-mail af 20/4 2021 fremgår bl.a.:

"Jeg er desværre fortsat ikke enig i jeres vurdering af sagen. Men nu har vi fået fjernet nogle af fliserne, og vi kan konstatere at der er flere ting som understøtter vores sag om at gulvet ikke er lavet korrekt og at omfanget og alvorligheden er større end hvad der står i tilstandsrapporten. Ud over hvad jeg tidligere har fremført, så kan vi nu også konstatere følgende:

Der er ikke foretaget nogen slibning af betongulvet

Der er ikke brugt primer mellem beton og opretter lag, og dette hæfter ikke til betongulvet

Gulvet er ujævnt (se billedet med vaterpas)

Der er fugt mellem betongulv og primer nær vinduesparti.

Lim og fugemasse mellem vægge og fliser er ikke fjernet."

Af besked fra intern taksator af 28/5 2021 fremgår bl.a.:

"Jeg har nu modtaget taksators bemærkninger til den seneste besked og fotos.

...

På baggrund af de fremsendte fotos er vi enige med dig i, at det svage led i konstruktionen formentlig er længere nede end først antaget, idet der ser ud til at fliseklæberen (limen) fortsat gol-

der flisen fast til underlaget, men at det er selve underlaget der har sluppet det støbte gulv. Det gør dog ingen forskel i forhold til spørgsmålet om forsikringsdækning, idet også det konstaterede forhold falder ind under tilstandsrapportens beskrivelse af manglende vedhæftning til underlaget. Vi fastholder derfor vores afslag på dækning.

Hvad angår fugt mellem beton og primer nær vinduesparti, så er forholdet meget lokalt og begrænset omkring vinduespartiet. Da der er tale om en gulvkonstruktion med uorganiske materialer, udgør den konstaterede lokale opfugtning ikke nogen dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade."

Af udtalelse fra murer af 16/12 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Vi har konstateret følgende fejl og problemer vedr. klinkegulvet på [adressen]:

- Hovedparten af klinker er skrukke.
- Der er ikke foretaget nogen slibning af betongulvet
- Der er ikke brugt primer mellem beton og opretter lag, og dette hæfter ikke til betongulvet
- Gulvet er ujævnt
- Der er ingen elastiske fuger mellem vægge og fliser, men blot anlagt hårde fuger.
- Lim og fugemasse mellem vægge og fliser er ikke fjernet.
- I nogle områder kan der konstateres knirkende klinker og vi kan konstatere at i hvert fald en klinker er begyndt at vippe lidt. Dette kunne vi ikke konstatere tidligere.

Den korrekte fremgangsmåde er at slibe det støbte betongulv. Hvis gulvet er skævt og det skal rettes af med flydespartel, skal der primes inden, og det kan vi konstatere der ikke er blevet gjort. Derefter skal gulvet primes igen inden fliser, hvilket det også ser ud til at der er gjort, da fliserne sidder godt fast på opretterlaget. Når klinkerne er blevet lagt og fuget skal man fjerne lim og fugemasse ud langs vægge, da der er gulvvarme og rionet som vil arbejde, hvilket ikke er muligt i dette tilfælde, da de er fyldte.

Vi kan derfor konkludere at gulvet på mange punkter ikke er lavet korrekt. Det er rimelig normalt at man kan have enkelte skrukke klinker, eller afgrænsede områder med skrukke klinker, hvilket normalt kan udbedres ved f.eks. injektion. Dette er ikke muligt i denne sag, da det er hele gulvkonstruktionen som er lavet forkert. Det er efter vores mening et omfattende problem, som vi ikke normalt ser i sådan et relativt nyt hus.

At vi nu kan konstatere at en flise vipper og at andre fliser knirker, er ud fra vores vurdering en indikation på at problemet fortsat udvikler sig, og dette skyldes helt sikkert de manglende elastiske fuger ved væggene, da gulvet ikke har mulighed for at arbejde ved temperaturændringer.

Hele gulvet er håndværksmæssigt forkert udført."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"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.

...

## 15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

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, 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.

## 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 ufyldestgørende, 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.

...

## 20. Eksempler på dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende forhold

...

Gulvkonstruktion og gulve

- Opfugtning af kapillarbrydende lag udført med slagger, der har medført, at gulvbelægningen rejser sig

- Revner i gulv under fast tæppe, når revnerne ikke har betydning for gulvets anvendelse som under-gulv
- Pladegulv eller rester fra betonfundament, der viser sig ved fjernelse af fast tæppe
- Lokale lunger og mindre skævheder på gulve
- Stedvis skrukke/hule fliser eller klinker
- Knirkende gulve

Nævnet har fået forelagt fotos af betongulvet, klinkerne og plantegning.

## Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et parcelhus opført i 2011 – den 15/10 2012. Han anmeldte den 3/6 2020, at en stor del af klinkerne i husets gang, køkken/alrum og stue manglede vedhæftning til underlaget, og at der var en nyopstået revne i en klinke i gangen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det i tilstandsrapporten er anmærket, at flisebelægningen i gang, køkken/alrummet og stuen manglede vedhæftning til underlaget i flere områder. For så vidt angår revnen i den ene klinke henviste selskabet til, at det er en forudsætning for dækning, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet.

Klageren ønsker dækning af reparation af fliserne i huset. Han har anført, at minimum 75 % af gulvfliserne er hultlydende, og at beskrivelsen i tilstandsrapporten – "flere områder" – derfor ikke er retvisende. Han kunne ikke på baggrund af tilstandsrapporten – hvor det fremgår, at der er manglende vedhæftning – vurdere omfanget af skaden, idet forholdet skyldes en forkert udførelse af ejendommens undergulv og afretterlag. Flisegulvet er desuden udført uden elastiske fuger, hvilket er direkte årsag til, at fliserne ikke har kunne udvide sig ved varme- og kuldepåvirkning. De manglende elastiske fuger er derved medgivende til, at fliserne slipper underlaget. Nabohuset – som er sammenbygget med klagerens – har haft samme skade, hvilket selskabet har dækket, herunder med henvisning til, at netop mangel på de elastiske fuger var årsag til de hultlydende klinker. Han har anført, at forholdet er forkert beskrevet med karakteren K1 i tilstandsrapporten, idet der grundet den forkerte udførelse af undergulvet og afretterlaget er sket skade på bygningen og dens funktion, da klinkerne ikke ligger fast.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at forholdet omkring flisernes manglende vedhæftning opfylder skadebegrebet, eller at der er nærliggende risiko for skade, udover hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten. Der er ikke sket skade på fliserne – på nær en revne i én enkelt flise – og det kan formodes, at gulvet har været intakt og funktionsdygtigt i ca. 13 år. Det er anmærket i tilstandsrapporten, at en stor del af fliserne havde manglende vedhæftning, og klageren var ved købet af ejendommen derfor bevidst om, at der skulle iværksættes foranstaltninger ved flisegulvet. De konstaterede forhold går ikke ud over de beskrivelser, der er anført i

tilstandsrapporten. Områder med fliser med manglende vedhæftning vil ofte påvirke de tilstødende fliser, hvor vedhæftningen efterfølgende også kan slippe. Varmepåvirkning og sol/skygge kan tillige påvirke fliserne og få fliserne til at arbejde, hvorved fliser der mangler vedhæftning kan udvide sig og føre til, at vedhæftningen for andre fliser også slipper. Selskabet har anført, "at selvom at det er selve underlaget, der har sluppet det støbte gulv. Dette gør dog efter vores mening ingen forskel i forhold til spørgsmålet om forsikringsdækning, idet også dette forhold falder ind under tilstandsrapportens beskrivelse af manglende vedhæftning til underlaget." Selskabet har også anført, at manglende elastiske fuger ville have vist sig i egentlig løse fliser – og ikke blot hultlydende – og at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Af tilstandsrapporten af 14/3 2012 fremgår bl.a.: "**Registrering af bygningens tilstand ... A. Beboelse ... 6. Gulvkonstruktion og gulve. 6.2 Belægning, K1. Flisebelægningen i gang, køkken/alrum og stue mangler vedhæftning til underlaget på flere områder. Note: Da det ikke er i vandbelastede områder, skønnes risikoen for skader på tilstødende konstruktioner at være begrænset ... 9. Bad/toilet og bryggers. 9.1 Gulvkonstruktion/-belægning K1 I bryggers er der få fliser ved dør til gang og midt i rummet, hvor vedhæftningen til underlaget er begrænset. Note: Da det er udenfor vandbelastet område, skønnes risikoen for skader på tilstødende konstruktioner at være begrænset. K1 I begge baderum er der få fliser udenfor brusenicherne, hvor vedhæftningen til underlaget er begrænset. Note: Da det er udenfor vandbelastet område, skønnes risikoen for skader på tilstødende konstruktioner at være begrænset".**

Af besked fra taksator af 24/7 2020 fremgår det, at "Der kan bestemt ikke udelukkes, at klinkerne har videreudviklet den manglende vedhæftning til underlaget siden 2012, da der er vil være bevægelser i de skrukke klinker, der kan få 'nabofliser' til at 'arbejde' u hensigtsmæssigt ved kuld/varmepåvirkning. Hvis der tilbage i 2012 var sket en udbedring af det beskrevne forhold, evt. med injeksning eller udskiftning af klinkerne, kunne skaden med skrukke klinker være undgået".

Af selskabets brev af 25/2 2021 fremgår det, at "Ved taksators besigtigelse den 11. december 2020, kunne han konstatere, at der er tale om flere steder med skrukke fliser. Det var ikke taksators vurdering, at årsagen til de skrukke fliser var manglende elastisk fuge, idet der ikke var tegn på, at fliserne var blevet 'presset' ud, grundet den manglende elastiske fuge. Taksator kunne konstatere, at fliserne ikke er eftergivende, men at man, når man banker på dem, kan høre at de er skrukke idet de lyder hule".

Af udtalelse fra klagerens murer af 16/12 2022 fremgår bl.a.: "Vi har konstateret følgende fejl og problemer vedr. klinkegulvet på [adressen]: • Hovedparten af klinker er skrukke. • Der er ikke foretaget nogen slibning af betongulvet • Der er ikke brugt primer mellem beton og opretter lag, og dette hæfter ikke til betongulvet • Gulvet er ujævnt • Der er ingen elastiske fuger mellem vægge og fliser, men blot anlagt hårde fuger. • Lim og fugemasse mellem vægge og fliser er ikke fjernet. • I nogle områder kan der konstateres knirkende klinker og vi kan konstatere at i hvert fald en klinke er begyndt at vippe lidt. Dette kunne vi ikke konstatere tidligere. Den korrekte fremgangsmåde er at slibe det støbte betongulv. Hvis gulvet er skævt og det skal rettes af med flydespartel, skal der primes inden, og det kan vi konstatere der ikke er blevet gjort. Derefter skal gulvet primes igen inden fliser, hvilket det også ser ud til at der er gjort, da fliserne sidder godt fast på opretterlaget. Når klinkerne er blevet lagt og fuget skal man fjerne lim og fugemasse ud langs vægge, da der er gulvarme og rionet som vil arbejde, hvilket ikke er muligt i dette tilfælde, da de er fyldte. Vi kan derfor konkludere at gulvet på mange punkter ikke er lavet korrekt. Det er rimelig normalt at man kan have enkelte skrukke klinker, eller afgrænsede områder med skrukke klinker, hvilket normalt kan udbedres ved f.eks. injektion. Dette er ikke muligt i denne sag, da det er hele gulvkonstruktionen som er lavet forkert. Det er efter vores mening et omfattende problem, som vi ikke normalt ser i sådan et relativt nyt hus. At vi nu kan konstatere at en flise vipper og at andre fliser knirker, er ud fra vores vurdering en indikation på at problemet fortsat udvikler sig, og dette skyldes helt sikkert de manglende elastiske fuger ved væggene, da gulvet ikke har mulighed for at arbejde ved temperaturændringer. Hele gulvet er håndværksmæssigt forkert udført."

Af forsikringsbetingelserne fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, 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. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Af punkt 16 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klagerne at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved husets fliser, 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 tilstandsrapportens punkt 6.2 "Belægning" fremgår, at "Flisebelægningen i gang, køkken/alrum og stue mangler vedhæftning til underlaget på flere områder", og at det af punkt 9.2 "Bad/toilet" fremgår, at få fliser var med manglende vedhæftning i bryggers og i begge baderum, udenfor vandbelastet område. Forholdene fik karakteren K1, og det fremgår af noten, at risikoen for skader på tilstødende konstruktioner skønnes at være begrænset.

# Ankenævnet for Forsikring

34.

99255

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

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren overtog den forsikrede ejendom i 2012, at klageren har oplyst, at forholdet blev påpeget af en håndværker og at klageren kun har konstateret en enkelt revnet flise.

Det kan ikke føre til andet resultat, at årsagen til de løse fliser muligt skyldes dårlig vedhæftning mellem gulvets betonlag og afretterlag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen  
formand