

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. juni 2023 blev i sag nr. 99338:

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 ejerskifteforsikring. I klage af 7/2 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"PÅSTAND:

Indklagede tilpligtes at anerkende, at de anmeldte forhold under skadesnr. ... udgør dækningsberettigede skader i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. og mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1.

SAGSFREMSTILLING:

Sagen drejer sig om, hvorvidt indklagede skal dække omkostningerne til udbedring af manglerne/skaderne på facaden og flisegulvet i huset opført på ejendommen

Klager overtog ejendommen den 01.09.2019, jf. bilag 1, hvor han tegnede ejerskifteforsikring hos indklagede, jf. bilag 2. Han tegnede forsikring med udvidet forsikringsdækning, således at der var dækning for ulovlige bygningsindretninger samt skader på ejendommen.

Klager modtog på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen en tilstandsrapport på huset, hvor der var registreret mindre skader (anført som k1), hvilke ikke burde have indflydelse på bygnings funktion, men udelukkende kunne karakteriseres som kosmetiske fejl. Tilstandsrapporten fremlægges som bilag 3.

Huset var blevet opført i 2015, og der var således tale om et hus der var blevet opført kun 4 år før overtagelsen. Der har af samme grund ikke været anledning til at foretage renoveringsarbejder på ejendommen.

I maj 2022 hørte klager et stort smæld fra spisestuen, hvorefter han opdagede, at klinkegulvet i spisestuen havde rejst sig fra gulvet. Klager rettede af denne årsag henvendelse til en sagkyndig byggerådgiver med henblik på at foretage en byggeteknisk gennemgang af huset. Rapporten fremlægges som bilag 4.

Som det fremgår af rapporten, er der flere forhold, som enten ikke er beskrevet i tilstandsrapporten på huset, eller som er beskrevet væsentligt forkert.

Rapporten beskriver følgende fejl:

- Fugtskader på terrassedøren, (markeret som kritisk forhold)
- Skader på murværket,
- Skader på klinkegulvet i spisestuen, (markeret som et kritisk forhold)
- Fejl ved udførelsen af klinkegulvet på badeværelserne (markeret som et kritisk forhold),
og
- Fejl ved udførelsen af klinkegulvet i bryggers (markeret som et kritisk forhold)

Skaden blev på baggrund af rapporten samt tilstandsrapporten anmeldt til indklagede, idet klager var af den opfattelse, at forholdet ikke var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Skadesansøgningen fremlægges som bilag 5.

Som det fremgår af bilaget, var det klagers opfattelse, at der var tale om et dækningsberettiget forhold, idet der særligt var sket brud/ødelæggelse på klinkegulvet. Udbedringsomkostningerne til udbedring af gulvet ville beløbe sig til kr. 273.000 inkl. moms, jf. bilag 6. For en god ordens skyld skal det bemærkes, at dette tilbud er fejldateret d. 05.01.2022. Tilbuddet blev imidlertid ikke fremsendt før d. 07.07.2022, jf. fremsendelsesmailen, hvilken fremlægges som bilag 7.

Endvidere havde klager indhentet tilbud på udbedring af udvendigt murerarbejde, tømrerarbejde i køkken og bryggers i forbindelse med udskiftning af fliserne samt tilbud på opbevaring af møbler i huset mens arbejdet står på. Dette vil beløbe sig til yderligere kr. 59.975 inkl. moms, jf. bilag 8 og 9.

Indklagede svarede tilbage d. 28.10.2022, at det var deres opfattelse, at forholdene vedrørende klinkegulvet allerede var beskrevet i tilstandsrapporten, idet den bygningssagkyndige havde anmærket klinkegulvet med en k1'er.

I forhold til sålbænkene samt revnerne i murværket, anførte indklagede, at det var deres opfattelse, at skaderne ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen, ligesom at udbedringsomkostningerne efter deres opfattelse ikke oversteg bagatelgrænsen. Indklagedes første afvisning af skaderne fremlægges som bilag 10.

Klager påklagede herefter afgørelsen til indklagedes interne klageafdeling den 14.12.2022, jf. bilag 11. Som det fremgår af brevet, var det fortsat klagers opfattelse, at forholdene vedrørende klinkegulvet var beskrevet forkert i tilstandsrapporten, hvorfor indklagede skulle meddele dæknings-tilsagn til udbedring heraf. Klager henviste i denne forbindelse til landsretspraksis til støtte herfor. Tilstandsrapporten måtte efter klagers opfattelse, anses som misledende og uegnet til at beskrive ejendommens faktiske tilstand.

Klager fastholdt i øvrig, at indklagede skulle dække udgifterne til udbedring af skaderne på sålbænkene og murværket.

Indklagede afviste dækning endnu en gang d. 13.01.2023, jf. bilag 12, hvor indklagede fastholdte, at forholdet vedrørende klinkegulvet var beskrevet i tilstandsrapporten. Indklagede afviste ligeledes dækning af de øvrige anmeldte forhold.

Idet klager ikke er i enig i indklagedes vurdering af de anmeldte skader, er indgivelse af nærværende klage nødvendig.

For en god ordens skyld fremlægges indklagedes almindelige forsikringsbetingelser som bilag 13.

ANBRINGENDER:

Idet der er tale om fejlkonstruktioner, som alle sammen var til stede på tidspunktet for overtagelsen

af ejendommen, er det klagers opfattelse, at der er tale om et dækningsberettiget forhold fsva. skaderne på alle de anmeldte forhold.

Det fremgår af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, at: 'Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, 'ødelæggelse...'

Idet der er opstået et brud/ødelæggelse på klinkegulvet i spise-stuen, må der være tale om et klart dækningsberettiget forhold.

Indklagede har hertil anført i mailen fremlagt som bilag 10, at: 'Forholdet må beskrives som dårlig/sjusket håndværksmæssig udførelse, men der er ikke tale om et forhold, som i sig selv har betydning for gulvets brugbarhed.'

Idet forholdet har medført at fliserne har sluppet vedhæftningen på gulvet og er revnet, som det ses i skadesrapporten fremlagt som bilag 4, er klager uenig i, at forholdet ikke har haft en betydning for gulvets brugbarhed.

Udgifterne til udbedring af de anmeldte forhold vil beløbe sig til i alt kr. 332.975,00 som anført i de fremlagte bilag 6-9. I denne forbindelse skal klager tage udtrykkeligt forbehold for eventuelle værdistigninger samt forbehold for dækning af udgifterne til genhusning.

Særligt ad. flisegulvet:

Forholdet vedrørende flisegulvet drejer sig ikke om, hvorvidt en skade anført som k1 er egnet til at koste mere end en skade anmærket som k3. Det drejer sig i stedet om, at dette forhold ikke kunne anses som en k1'er til at starte med.

Det er almindelig antaget, at en køber vil ligge stor vægt på den kategorisering, som de enkelte skader får, og køber kan derfor med rette antage, at en skade anført som k2 eller k3 må være mere alvorlig og give anledning til yderligere undersøgelser i forhold til en skade beskrevet som k1.

Praksis på området:

Indledningsvist skal der henvises til landsretsdommen U 2002.2300 V: I denne sag havde skønsmanden anført i tilstandsrapporten, at der ved soklen var enkelte sætningsrevner med karakteren

K1 og K2 og flere mindre sætningsrevner i facaden med karakteren K2. Huset viste sig imidlertid, at være skævt. Landsretten lagde det til grund, at sætningen af huset måtte anses for en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Den byggesagkyndiges beskrivelse af og bemærkninger til revnerne var så misvisende, at A ikke var afskåret fra dækning under forsikringen. Hertil udtalte landsretten

konkret: 'Appellanten er således ikke på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger bibragt en viden eller mistanke om, at huset havde en betydelig skævhed. Han havde heller ikke på baggrund af beskrivelsen af og bemærkningerne til de sætningsrevner, der er nævnt i rapporten, anledning til at overveje, om de nævnte sætningsrevner var udtryk for, at huset havde sat sig med en betydelig skævhed til følge, og at det kunne sætte sig yderligere.'

Hvad der kan udledes af landsrettens præmisser er, at afgørende for et forhold må anes som beskrevet forkert er, om en køber på grundlag af rapportens beskrivelse af det pågældende forhold har været tilstrækkeligt advaret om fejls karakter, omfang og betydning.

Endvidere henvises der til endnu en landsretsafgørelse, FED 2002.1455 Ø: *I nærværende sag var der opstået tvist vedrørende dækning af flere skader. Ejerskifteforsikringen havde afvist en væsentlig del af de anmeldte skader og anførte bl.a., at revnedannelser i gulvet var angivet i tilstandsrapporten med karakteren K2, og at det ikke var godtgjort, at der forelå en skade mht. stabilitet. Landsretten udtalte, at der alene var beskrevet mindre revnedannelser i de to badeværelser, som havde fået karakteren K2. Retten havde lagt vægt på skønsmandens udtalelse, vedr. at revnedannelserne kunne forårsage fugtskader på gulvkonstruktioner i omliggende rum og at årsagen var en uhensigtsmæssig konstruktion. Herefter fandt landsretten, at revnedannelsernes årsag og omfang (min fremhævelse) ikke svarede til forsikringsbetingelsernes dækningsundtagelse for »forhold, der er anført i tilstandsrapporten og årsager til og følger af disse«. F blev derfor dømt til at yde forsikringsdækning for disse skader iht. Ejerskifteforsikringen.*

Der var alene tale om to mindre revnedannelser i badeværelsesgulvene, som angiveligt kunne udbedres for et beskedent beløb, mens revnen i stuevæggen kun havde karakteren K1. Det kunne derfor ikke bebrejdes sagsøgerne, at de ikke foretog nærmere undersøgelser af revnedannelserne,

da forsikringstageren havde indrettet sig i tiltro til, at den bygningssagkyndiges beskrivelse var korrekt. Endvidere var selve årsagen til skaden ikke beskrevet, og forsikringstageren havde derfor ikke haft mulighed for at vurdere alvoren af den beskrevne fejl.

Helt overordnet set må det udledes, at køberens forudsætninger/berettigede forventninger til bygningens stand skal tillægges betydning ved vurdering af, om der er tale om et dækningsberettiget

forhold pga. en forkert beskrivelse, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1, litra a.

Dommene kan således overføres på nærværende sag, idet det er blevet anført i tilstandsrapporten,

at der er gulvklinter med manglende vedhæftning til underlaget i køkken-alrummet. Det anføres ikke, om dette kun drejer sig om enkelte klinter, eller i øvrigt hvilket omfang eller betydning fejlen har for bygningen. Dette forhold er beskrevet om en 'mindre alvorlig skade' (k1), hvilket beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Det er ligeledes ikke beskrevet, at fliserne ligger i spænd.

Som anført i skadesanmeldelsen af 20.09.2022 er flere af fliserne sprunget op. Indklagedes konsulent ... , har den 08.10.2022 besigtiget ejendommen og konkluderet, at fliserne er sprunget op grundet spændinger i gulvet. Det kan således diskuteres, hvorvidt det er den manglende vedhæftning eller spændingerne som er hovedårsagen til skaden, og derved hvorvidt at skadesårsagen faktisk er beskrevet i tilstandsrapporten, jf. FED 2002.1455 Ø, hvor selve årsagen til skaden ikke var beskrevet. Indklagedes egen besigtigelsesrapport fremlægges som bilag 14.

Det anføres endvidere i klagers indhentede byggetekniske rapport, at henset til omfanget og placeringen af den manglende vedhæftning burde forholdet som minimum være beskrevet som K2 i stedet for K1. Tilstandsrapporten må derfor også anses som misledende og uegnet til at beskrive ejendommens faktiske tilstand.

Det kan således ikke bebrejdes forsikringstager, at han ikke fik det anmeldte forhold undersøgt nærmere, ligesom at han på grundlag af rapportens beskrivelse af det pågældende forhold ikke kan anses for at have været tilstrækkeligt advaret om fejlens karakter, omfang og betydning.

Ad varmepåvirkning på fliserne:

Klager skal endvidere kommentere på følgende bemærkninger anført i afslaget af 13.01.2023: *'Vi har fået oplyst, at der i huset, har været slukket for gulvvarmen i marts måned, og det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at dette har været medvirkende årsag til, at nogle enkelte klinker er blevet løse. Svingninger i temperatur og større temperaturforskelle mellem betondækket og klinken, kan medfører, at klinken helt slipper sin vedhæftning.'*

Det er imidlertid klagers opfattelse, at en ejendom, som er 'født' med gulvvarme under klinkegulv, bør kunne holde til sådanne temperatursvingninger. Dette forhold kan således ikke tillægges betydning ved vurderingen af, om der er tale om et dækningsberettiget forhold eller ej.

Særligt af murværket:

Indklagede anfører i afslaget af 28.10.2022, at: *'Det er konsulentens vurdering, at revnedannelserne skal tilskrives bevægelser i murværket, hvilket er helt sædvanligt forekommende. Fugerne kan kradses ud og omfuges, men det kan ikke udelukkes, at de over tid vil opstå igen.'*

Det fremgår imidlertid af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 3, at større revner og sætningsskader, der indebærer nærliggende risiko for skade på facade eller indvendige overflader er i almindelighed en dækningsberettiget skade. Det er herefter klagers opfattelse, at revnerne i murværket, grundet deres størrelse samt tidsmæssige nærhed til overtagelsesdatoen, kan henføres under denne beskrivelse.

Særligt ad sålbænkene:

Det anføres endvidere i afslaget af 28.10.2022, at: *'Henset til fraværet af følgeskader, vurderes utæthederne i fugerne ikke at have været til stede ved overtagelsen i september 2019. Forholdet udgør ikke en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen, men falder derimod ind under almindelige vedligehold.'*

Idet der er tale om en ejendom, som på tidspunktet for overtagelsen kun var 4 år gammel, og på nuværende tidspunkt kun er 7 år gammel, synes det betænkeligt at tilskrive revnerne almindeligt vedligehold. Som anført i skadesanmeldelsen havde ejendommens unge alder lige netop medført, at vedligeholdelsesarbejder ikke kunne anses som nødvendige.

Ad bagatelgrænsen:

Det skal ligeledes gøres gældende, at selvriskoen kun kan fratrækkes en enkelt gang for skaden på murværket og sålbænken, idet der må være tale om en enkelt skade. Hertil henvises der til ankenævnsafgørelsen nr. 87723, hvor skadesårsagen for skaderne på fugerne måtte tilskrives samme årsag.

I nærværende sag, har indklagede ligeledes ikke løftet bevisbyrden for, at der er tale om forskellige skader, som skyldes forskellige forhold, hvorfor indklagede efter undertegnede opfattelse, ikke er berettigede til at beregne selvrisiko for begge forhold."

Selskabet har den 16/3 2023 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører skrukke og løse klinker, revner i murværk og fugt under sålbænke, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket en udbedring af murværk og sålbænke samt en fastgørelse af de løse klinker, mens selskabet har afvist at dække en fastgørelse af de øvrige klinker, da forholdet ikke udgør en skade, og da det er anmærket i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. september 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 3. maj 2019.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 20. september 2022 anmelder klager flere forhold, herunder fugtskader på terrassedør, revnedannelse i murværk, fugt under sålbænke og skader/fejl på klinkegulve. Skadeanmeldelse er fremlagt af klager.

Den 8. oktober 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager (bilag 14). Billeder fra besigtigelsen fremlægges som bilag A.

Den 28. oktober 2022 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 13. januar 2023 dækker en udbedring af murværk og fugen ved sålbænken. Erstatningen opgøres på baggrund af det af klager indhentede tilbud fra murermeister ... på 5.625,00 kr. (bilag 9). Den klageansvarlige opgør dog erstatningen til 1.625,00 kr. efter fradrag af selvrisiko på 5.000 kr.

For så vidt angår forholdet omkring klinkerne, så anerkender den klageansvarlige principielt at dække en fastgørelse af de klinker, som har sluppet underlaget. Klager har dog ikke fremsendt dokumentation for, at udgiften til dette har oversteget bagatelgrænsen på 5.000 kr.

Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af murværk, sålbænke og klinkegulv. For så vidt angår klinkegulvet, så kræver klager, at DBF dækker en fastgørelse af samtlige klinker. Klager har henvist til bilag 6-9 og opgjort det samlede krav til 332.975,00 kr.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2019 var forhold, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Vedr. murværk og sålbænke

Som anført har DBF dækket disse forhold med 5.625 kr. i overensstemmelse med det tilbud, som klager har fremsendt (bilag 9). Der trækkes kun én selvrisko, og den klageansvarlige har tilbudt at udbetale 1.625 kr., hvilket er 1.000 kr. mere, end hvad klager er berettiget til efter fradrag af selvrisko på 5.000 kr.

Det må således bero på en fejl, at klagers advokat har medtaget punkterne i sin klage. Hvis klager fastholder, at forholdene er omfattet af nærværende klage, bedes klager oplyse, hvori uenigheden består.

Vedr. klinkegulvet

Der er tale om et lavenergihus fra 2015 med klinkegulv i hhv. køkken-alrum, bryggers og to badeværelser, hvoraf det ene er i stueetagen og det andet på 1. sal. Der henvises til plantegninger indsat i besigtigelsesnotat (bilag 14).

Gulvet er støbt, jernarmeret betongulv med gulvvarme og påklæbede 60x60 klinker.

Ved DBF's besigtigelse konstaterer konsulenten, at ca. 90 % af klinker i køkken-alrum er skrukke/hultlydende med begrænset vedhæftning. I et område foran dørene mod bryggers og badeværelse anviser klager, at klinkerne i maj 2022 slap underlaget og sprang op. Dette ses på bilag 4, side 17. Klinkerne er ved besigtigelsen limet fast igen.

I bryggers konstateres det, at ca. 50 % af klinkerne er skrukke/hultlydende. På badeværelset drejer det sig om ca. 25 % af klinkerne.

Klager har fremlagt en rapport udarbejdet af [rådgiver], som anfører, at klinkerne ikke er smurt med klæb på bagsiden, hvilket er årsagen til, at klinkerne i områder ses med begrænset vedhæftning og er hultlydende. Årsagen til, at klinkerne i området foran døren er 'sprunget op' er en kombination af manglende vedhæftning og spændinger i gulvet.

Klinkernes manglende vedhæftning er anmærket i tilstandsrapporten, hvor det er beskrevet, at der er klinker med manglende vedhæftning til underlaget i badeværelser, bryggers, køkken-alrum (litra A, pkt. 6.1 og 7.2).

DBF's konsulent er enig i konklusionerne i rapporten, og der er mellem parterne enighed omkring det byggetekniske.

DBF har anerkendt at dække de udgifter, som klager har haft til at fastgøre de klinker, som grundet spændinger er 'sprunget op', såfremt klager dokumenterer, at udgifterne hertil har oversteget bagatelgrænsen på 5.000 kr.

Spørgsmålet er herefter, om DBF skal dække en fastgørelse af de øvrige klinker, som er skrulle/hultlydende, men som ikke har sluppet underlaget.

Det forhold, at klinkegulvet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, udgør ikke i sig selv en skade iht. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne. Der er næsten 3,5 år efter overtagelsen ikke konstateret løse eller revnede klinker ud over dem, som selskabet har tilbudt at dække en fastgørelse af.

Klager har ikke godtgjort, at der er risiko for, at de øvrige klinker bliver løse eller revner.

Det er herudover DBF's opfattelse, at klager med anmærkningerne i tilstandsrapporten er advaret om, at der i alle rummene generelt er klinker med manglende vedhæftning, og at klager har haft mulighed for at tage dette i betragtning, før han købte huset, hvorfor forholdet under alle omstændigheder er undtaget dækning, jf. pkt. 4.2 i forsikringsbetingelserne.

Klager gør gældende, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det er klagers bevisbyrde, at dette er tilfældet. Klager anfører, at forholdet, som er anmærket med karakteren K1, burde have haft minimum en K2.

DBF er uenig med klager i, at forholdet er klart forkert beskrevet. Klager har ikke påvist, at der er forhold ved de klinker, som ikke er 'sprunget op', som går ud over, hvad man som køber må forvente på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2019 var forhold ved klinkegulvet, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de klinker, som DBF har tilbudt at dække en fastgørelse af, og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har den 3/4 2023 bl.a. anført:

"Indledningsvist skal klager fastholde de synspunkter som er fremført i klagen af 07.02.2023, idet indklagede bemærkninger ikke har givet anledning til en anden opfattelse af sagen.

Ad klinkegulvet:

I forhold til klinkegulvet skal klager fortsat gøre gældende, at skaderne ikke er angivet korrekt, og at der er tale om et forhold, som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten, der er fremlagt som bilag 3, nævner at der er klinker med manglende vedhæftning, men noterer dette som K1, dvs. en mindre alvorlig/kosmetisk skade. Det er som tidligere anført ikke angivet i hvilket omfang der findes klinker med manglende vedhæftning.

Indklagedes egen konsulent har noteret i besigtigelsesnotatet,

- At 90% af klinkerne i køkken/alrum er skadede med begrænset vedhæftning

Ankenævnet for Forsikring

9.

99338

- At 50% af klinkerne i bryggers lider af samme problem
- At 25% af klinkerne i badeværelse lider af samme problem

Det er endvidere ikke anført i tilstandsrapporten, at klinkerne sidder i spænd.

I forhold til skadesårsagen har indklagede selv anført følgende:

'Årsagen til, at klinkerne i området foran døren er 'sprunget op' er en kombination af manglende vedhæftning og spændinger i gulvet.'

Som indklagede selv har bemærket, er vi ikke uenige i, hvad årsagen til skaderne er. Uenigheden består således i, hvorvidt det anmeldte forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er fortsat klagers opfattelse, at den primære årsag til at gulvet er sprunget op, er pga. spændingerne i gulvet. Gulvet er således ikke lagt håndværksmæssigt korrekt, og må anses som en skade i ejerskifteforsikringsvilkårenes forstand.

Det er endvidere klagers opfattelse, at bemærkningerne i tilstandsrapporten ikke har givet klager anledning til at undersøge forholdet yderligere, idet der alene var tale om en kosmetisk fejl. At rapporten anfører, at der er et uspecificeret antal klinker uden vedhæftning, som angiveligt ikke har nogen indflydelse på ejendommens funktion, skal derfor ikke komme klager til last, når dette nu har vist sig at være forkert, jf. dommen U 2002.2300 V.

Det er således klagers opfattelse, at der skal meddeles dækningstilsagn til udskiftning af hele klinkegulvet i køkken/alrum, bryggers og badeværelserne, idet forholdet ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Med forbehold for yderligere bemærkninger fra indklagede, er det klagers opfattelse, at sagen kan afgøres på det foreliggende grundlag."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
...		
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Der er klinker med manglende vedhæftning til underlaget i badeværelser og bryggers. Note: Både fuger og fliser er intakte og der er bagvedliggende vådrumssikring. Der vurderes ingen risiko for fugtrelaterede følgeskader.
...		
B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.2 Belægninger	K1	Gulvet ved kvisten på 1. sal mod sydvest har fået en smule fugt hvilket ses på parketstave og samlinger. Note: Forholdet er ikke markant.
	K1	Der er gulvklinter med manglende vedhæftning til underlaget i køkken-alrummet. Note: Både fliser og fuger er intakte.

Af byggeteknisk rapport af 2/6 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Formål:

Ifølge aftale med kunden havde undersøgelsen til formål at foretage visuel gennemgang af huset. Under tilsynet bliver der udført kontrol af bla.

- hultlydende klinker
- revne i murværk
- fugt i murværk

Bygningsbeskrivelse:

Der er tale om et fuldmuret halvandenplans hus med tegltag fra 2015. Huset er beskrevet som lavenergihus 2006-2011, bl.a. med gulvvarme, energiruder. Huset fremstår moderne og i god stand.

...

Gulve > Fliser/klinker > Registrering > køkken/alrum

Registrering af området med hultlydende klinker.

To rækker klinker nær køleskabet i køkkenet vurderes med god vedhæftning. Resten af klinkerne er hultlydende.

Det vurderes at klinkerne har været hultlydende i lang tid. Og at der ved udarbejdelse af tilstandsrapport har været mere end blot enkelte hultlydende klinker som beskrevet i tilstandsrapport.

...

Gulve > Fliser/klinker > Registrering > bad

Stort område i badeværelse er med hultlydende klinker som i køkken/alrum.

Forholdet er nævnt i tilstandsrapport som Kl. Grundet omfang og at det er i vådzone bør dette som minimum registreres som K2.

...

Gulve > Fliser/klinker > Tolerancer

Klinker har rejst sig. Det vurderes at være grundet spænding i klinkegulvet og ikke korrekt klæbning af klinker.

Klinker er ikke lagt håndværksmæssigt korrekt. Der skal smøres klæb både på gulv og på klinker når der er tale om så store klinker. Der vedhæftes seneste BygErfa blad til mail med link til denne rapport.

Det beskrives i tilstandsrapport at der er hultlydende klinker i køkken/alrum og dette er givet en Kl. Dette burde pga af omfanget af hultlydende klinker og at klinker decideret "knaser" når man går på dem, have været K2.

...

Det ses tydeligt, på klæb smurt på gulvet, af klinkerne at klinker er lagt uden korrekt vedhæftning og uden at klinkerne er blevet smurt med klæb på bagsiden. Der ses spor af bagsiden af klinkerne trykket i klæben.

...

Registrering af klinkegulv før klinker blev fjernet for kontrol af vedhæftning.

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

99338

Det oplyses at der lød et brag på dagen hvor klinkerne rejste sig fra gulvet.

Det vurderes at være spændinger i klinkegulvet kombineret med dårlig vedhæftning der har fået klinkerne til at slippe underlaget.

...

Stort område i badeværelse på 1. sal er med hultlydende klinker som i køkken/alrum.

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapport."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/10 2022 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

...

Forhold 3: Manglende vedhæftning af fliser i spise­stue, i badeværelse og bryggers. Flere af disse er sprunget op grundet spændinger.

...

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:**Forhold 3**

Manglende vedhæftning af fliser i spise­stue, i badeværelse og bryggers. Flere af disse er sprunget op grundet spændinger

Konstruktion/opbygning:

Støbt jernarmeret betongulv med gulvvarme, påklæbet 60x60 cm. fliser.

Beskrivelse:

I spise­stue/køkken konstateres det, at ca. 90 procent af gulvfliserne er skrunkne og har begrænset vedhæftning på underlaget. Området i køkkenet mellem koge­ø og skabe mod væg er det eneste sted, hvor fliserne har fuld vedhæftning på underlaget. Dette er konstateret ved, at jeg har banket på dem med skaftet på en skruetrækker.

Det konstateres at gulvfliserne er limet på plads igen.

Det konstateres, at der er dobbelt terrasseglasdør mod syd i samme område, hvor fliserne har rejst sig.

Forsikringstager oplyser, at der har været slukket for gulvvarmen ultimo marts 2022.

Forsikringstager anviser området i spise­stue foran dørene mod bryggers og badeværelse, hvor han i maj 2022 hørte et stort smæld og efterfølgende kunne konstatere, at gulvfliserne havde sluppet underlaget og sprunget op, der henvises til billede dokumentation fra byggeteknisk rapport der er vedlagt.

I bryggers konstateres det, at ca. 50 procent af gulvfliserne har begrænset vedhæftning og disse er skrunkne. Fliser med gule lapper er skrunkne.

I badeværelse konstateres det, at ca. 25 procent af gulvfliserne er skrunkne.

Konklusion:

Årsagen til gulvfliserne har rejst sig tilskrives begrænset vedhæftning, samt der har været slukket for gulvvarmen, hvorfor betongulvet har trukket sig sammen, den 18. og 19. maj 2022 var der høj sol og over 25 grader og når solen skinner ind gennem glas­dørene, opvarmer de gulvfliserne, som udvider sig, herved opstår der spændinger i flisegulvet, hvorfor det kan være årsagen til at fliserne springer op med et smæld.

Årsagen til de skrunkne fliser tilskrives udførelsen, da der ikke er påført fliseklæb på både flisen og betongulvet, foto dokumentation herfor findes i byggeteknisk rapport.

Alderen på det skadede:

Ejendommen er fra 2015 = 7 år gammel."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3.1

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

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

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

...

3.4

Forhold under 5.000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

...

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 2015, den 1/9 2019. Han anmeldte den 20/9 2022 en række skader i form af blandt andet revnedannelse i murværk, fugt under sålbænke og skader på klinkegulve. Klageren har opgjort det samlede krav til 332.975 kr.

Selskabet har oplyst, at forholdene vedrørende murværk og sålbænke er dækket i overensstemmelse med det af klageren indhentede tilbud. Nævnet har på denne baggrund alene afgjort forholdet vedrørende klinkegulve.

Selskabet har anført, at der flere steder i huset er konstateret klinkegulve med manglende vedhæftning, og at klinkerne et enkelt sted er sprunget op. For så vidt angår de klinker, som er

sprunget op, har selskabet anført, at selskabet har tilbudt at dække udgifter til at fastgøre klinkerne igen, men at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at udgiften hertil vil overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr. For så vidt angår de øvrige klinker, har selskabet anført, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at klinker i alle rum manglede vedhæftning. Selskabet har anført, at uanset at klinkegulvet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, så er der 3 ½ år efter overtagelsen ikke konstateret løse eller revnede klinker.

Klageren har anført, at der er tale om en dækningsberettigende skade, idet forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at forholdet burde være anmærket som K2 i stedet for K1.

Af byggeteknisk rapport af 2/6 2022 indhentet af klageren fremgår det "**Gulve > Fliser/klinker > Registrering > køkken/alrum:** Registrering af området med hultlydende klinker. To rækker klinker nær køleskabet i køkkenet vurderes med god vedhæftning. Resten af klinkerne er hultlydende. Det vurderes at klinkerne har været hultlydende i lang tid. Og at der ved udarbejdelse af tilstandsrapport har været mere end blot enkelte hultlydende klinker som beskrevet i tilstandsrapport. ... **Gulve > Fliser/klinker > Registrering > bad:** Stort område i badeværelse er med hultlydende klinker som i køkken/alrum. Forholdet er nævnt i tilstandsrapport som K1. Grundet omfang og at det er i vådzone bør dette som minimum registreres som K2. ... **Gulve > Fliser/klinker > Tolerancer:** Klinker har rejst sig. Det vurderes at være grundet spænding i klinkegulvet og ikke korrekt klæbning af klinker. Klinker er ikke lagt håndværksmæssigt korrekt. Der skal smøres klæb både på gulv og på klinker når der er tale om så store klinker. Der vedhæftes seneste BygErfa blad til mail med link til denne rapport. Det beskrives i tilstandsrapport at der er hultlydende klinker i køkken/alrum og dette er givet en K1. Dette burde pga af omfanget af hultlydende klinker og at klinker decideret "knaser" når man går på dem, have været K2. ... Det ses tydeligt, på klæb smurt på gulvet, af klinkerne at klinker er lagt uden korrekt vedhæftning og uden at klinkerne er blevet smurt med klæb på bagsiden. Der ses spor af bagsiden af klinkerne trykket i klæben. ... Registrering af klinkegulv før klinker blev fjernet for kontrol af vedhæftning.

Det oplyses at der lød et brag på dagen hvor klinkerne rejste sig fra gulvet. Det vurderes at være spændinger i klinkegulvet kombineret med dårlig vedhæftning der har fået klinkerne til at slippe underlaget. ... Stort område i badeværelse på 1. sal er med hultlydende klinker som i køkken/alrum. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapport".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/10 2022 fremgår det "I spisestue/køkken konstateres det, at ca. 90 procent af gulvfliserne er skrunkne og har begrænset vedhæftning på underlaget. Området i køkkenet mellem kogeø og skabe mod væg er det eneste sted, hvor fliserne har fuld vedhæftning på underlaget. Dette er konstateret ved, at jeg har banket på dem med skaftet på en skruetrækker. Det konstateres at gulvfliserne er limet på plads igen. Det konstateres, at der er dobbelt terrasseglasdør mod syd i samme område, hvor fliserne har rejst sig. Forsikringstager oplyser, at der har været slukket for gulvvarmen ultimo marts 2022. Forsikringstager anviser området i spisestue foran dørene mod bryggers og badeværelse, hvor han i maj 2022 hørte et stort smæld og efterfølgende kunne konstatere, at gulvfliserne havde sluppet underlaget og sprunget op, der henvises til billede dokumentation fra byggeteknisk rapport der er vedlagt. I bryggers konstateres det, at ca. 50 procent af gulvfliserne har begrænset vedhæftning og disse er skrunkne. Fliser med gule lapper er skrunkne. I badeværelse konstateres det, at ca. 25 procent af gulvfliserne er skrunkne. **Konklusion:** Årsagen til gulvfliserne har rejst sig tilskrives begrænset vedhæftning, samt der har været slukket for gulvvarmen, hvorfor betongulvet har trukket sig sammen, den 18. og 19. maj 2022 var der høj sol og over 25 grader og når solen skinner ind gennem glasdørene, opvarmer de gulvfliserne, som udvider sig, herved opstår der spændinger i flisegulvet, hvorfor det kan være årsagen til at fliserne springer op med et smæld. Årsagen til de skrunkne fliser tilskrives udførelsen, da der ikke er påført fliseklæb på både flisen og betongulvet, foto dokumentation herfor findes i byggeteknisk rapport".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, som skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for overtagelse af ejendommen var forhold ved gulvklinkerne, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra forhold, som selskabet har anerkendt at dække og oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 6.1 og 7.2, at gulvklinker i badeværelser, bryggers og køkken-alrum havde manglende vedhæftning til underlaget. Forholdene har fået karakteren K1. Nævnet finder, at klageren ved denne angivelse er blevet advaret om, at der er tale om en skade, og at forholdene ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet vurderes at have været til stede i længere tid, og at der ikke er oplysning om, at der er sket en væsentlig udvikling i antallet af skrukke klinker, eller at klinkerne er blevet beskadigede som følge af den begrænsede vedhæftning til underlaget.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at dække udgiften til fastgørelsen af de klinker, der har rejst sig, og at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at udgiften hertil vil overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

99338

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen