

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. oktober 2023 blev i sag nr. 99524:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 14/3 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ved indflytning konstateres der, at klaplag har sluppet betondækket, og derved er fyldt med revner og hult i det ene soveværelse. Efter at dette er konstateret gennemgås huset, hvor det kan konstateres, at det er hele den 'nye' tilbygning fra 2002, hvor klaplaget ikke har vedhæftning til betonlaget. På badeværelset kan man høre, at de 2 lag går sammen, når du placerer dig foran håndvasken. Jeg kontakter herefter mit forsikringsselskab, hvor de kommer og besigtiger skaden. Herefter modtager jeg en afvisning fra ejerskifteforsikringen på at dække skaden.

Hertil klager jeg over afgørelsen, da afgørelsen ikke omhandler løst klaplag, men derimod løse fliser i badeværelse mm. Efterfølgende har jeg en del telefonsamtaler med ... fra forsikringsselskabet, da jeg er noget forundret over, at de ikke vil tage stilling til den skade, jeg har anmeldt, hvorpå at korrespondancen afsluttes med, at de ikke dækker byggesjusk. (Der er i tilstandsrapporten angivet at dele af ejendommen er udført under selvbyg). Efterfølgende afventer jeg at få et svar fra deres klageansvarlige. Her går der næsten 1 år, inden der bliver skabt hul i forhold til en tilbagemelding. I mellemtiden har jeg udbedret skaden, da jeg ikke har kunne undvære et halvt hus i et år. I forbindelse med at jeg har udbedret skaden, kunne det konstateres, at det eksisterende fundament ikke har været udført korrekt i forbindelse med tilbygningen. Man har simpelthen bare støbt over med flydebeton, og der kunne derfor konstateres et forhøjet fugtniveau i soveværelset, badeværelset, samt det første stykke af gangen. Dette blev tilknyttet anmeldelsen til forsikringsselskabet. Efter at have kontakt med selskabets klageansvarlige, kan han godt se, at det som jeg har anmeldt ikke stemmer overens med den afvisning, som jeg tidligere har modtaget, hvorpå han fremsender flere afgørelser i håb om, at det kan relatere til skaden. Disse har jeg dog afvist,

Ankenævnet for Forsikring

2.

99524

da de omhandlede manglende sandpude, samt fundamenter som kunne understøbes. Efter mails frem og tilbage igennem 6 måneder, fastholder han afvisningen.

Dette er selvom, at jeg ikke har fået en konkret afvisning på den skade, som jeg har anmeldt, end at 'gulvet har fungeret som gulv i over 20 år'. Dette har jeg afvist med at ved overtagelse kunne det hurtigt konstateres, at noget var galt. Jeg anmeldte skaden 2 dage efter overtagelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At skaden som jeg har anmeldt besvares og ikke besvares med en række tidligere ankeklageafgørelser, eller forhold de tilknytter i tilstandsrapporten, som intet har med skaden at gøre.

Derudover at skaden dækkes."

Selskabet har i mail af 1/5 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysning om forsikringen

Klager har pr. 15. juli 2021 tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring under policenr. ... med betingelserne EJE-01. Forsikringsbetingelserne fremlægges som bilag A.

Oplysning om ejendommen

Den forsikret ejendom er opført i 1963 med tilbygning i 2001. For den oprindelig ejendom antages det, at byggetilladelsen er meddelt i henhold til Bygningsreglement 1961, mens byggetilladelse for tilbygning antages at være meddelt i henhold til Bygningsreglement 1998.

Anmeldelse

Ifølge anmeldelsen er skaden sket i 2 værelser i tilbygningen og opdaget den 18. juli 2021 – altså dagen efter klager overtager den forsikrede ejendom.

Klager anmelder den 19. juli 2021 at: *'Ved optagelse af tidligere laminatgulv for udskiftning til nyt, opdages det at betondækket er hult, revnet og sunket i det ene hjørne. Der er ligeledes etableret gulvvarme i disse rum. I tilbygningen er den samme beton ligeledes benyttet i badeværelse og toilet samt i gangen, hvor der ligeledes er udlagt gulvvarme.'*

Anmeldelsen fremlægges som bilag B.

Klagen

På baggrund af det anførte af klager er det selskabets opfattelse, at Ankenævnet skal tage stilling til, hvorvidt der foreligger en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand i forhold til betondækket/terrændækket.

Sagsfremstilling

Selskabets eksterne taksator fra ... besigtigede ejendommen den 04. august 2021, og taksatorrapport blev på baggrund af denne besigtigelse udfærdiget. Af taksatorrapporten fremgår, at det anmeldte forhold vurderes ikke at udgøre en skade omfattet af ejerskifteforsikringen med henvisning til punkt 3.1 og 3.2 i betingelserne.

...

Ankenævnet for Forsikring

3.

99524

Taksatorrapport af 17. august 2021 med afgørelse fremlægges som bilag C.

Samtidig bemærkes – som også anført af klager – at det anmeldte forhold er konstateret i tilbygningen og af tilstandsrapporten fremgår:

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Ja
	Beskriv hvilke tilbygninger der er opført, byggeåret, og om det er udført som selvbyg.	2 soveværelser, gang,+2 badeværelser blev tilføjet i 2001

Tilbygningen antages at ses markeret med rødt nedenfor af klager jfr. billede 17 fremlagt af klager.

[Plantegning]

Endvidere fremgår følgende af tilstandsrapporten:

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - Stueplan - Indvendigt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Enkelte hulltydende gulvfliser på wc.	-	-
7		Enkelte gulvklinter med mangelfuld vedhæftning i bruseniche.	Risiko for opfugtning af andre bygningsdele.	Vådumssikring kendes ikke.
8		Enkelte vægfliser ved mangelfuld vedhæftning i bruseniche samt defekt flise ved bund af bruseniche.	Risiko for opfugtning af andre bygningsdele.	Vådumssikring kende ikke.
9		Enkelte revnede fuger i badeværelser ses langs gulv og i bruseniche.	Risiko for opfugtning af tilstødende bygningsdele.	-
12		Enkelt revnet klinke på gulv i entre. Fuger langs gulv og sokkelklinter er svigtende.	-	-
13		Laminatgulv i soveværelse er lokalt med gabende samlinger. Knirk i gulv i værelse.	-	-

Allerede inden købet af ejendommen har klager på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten været bekendt med, at gulvene i tilbygningen havde anmærkninger.

I klagers mail af 20. august 2021 til selskabets eksterne taksator – fremlagt af klager – fremgår bl.a.:

'I afgørelsen er der på badeværelset noteret, at der er fliser som er hule og revnet, hvilket ikke er et forhold, som ejerskifteforsikringen dækker. Det forholder sig dog sådan, at det ikke er fliserne som der er oprettet en anmeldelse på, men derimod det underliggende betongulv.

Sådan som skaden er Pt. Så er klaplaget skubbet fra selve betongulvet i badeværelset og ud i brusekabinen. Dette har medført at vand fra brusekabinen har kunne trække ind mellem disse betonlag og ved måling på den nærvedliggende væg som støder ind mod et af værelserne, viser fugtindhold op til 87%.

Der er på badeværelset ingen løse fliser, da de har korrekt vedhæftning til klaplaget og der er ligeledes heller ikke fuger eller fliser som er revnet.'

Oplysningerne i klagers mail af 20. august 2021 ses ikke at stemme overens med oplysningerne fra tilstandsrapporten jfr. ovenfor.

Desværre ses klagers mail af 20. august 2021 ikke at være besvaret af selskabets eksterne taksator, men i februar 2022 kontaktede klager atter selskabets ekstern taksator, idet han ikke var enig i afgørelse af 17. august 2021. Klagers indsigelse af 15. februar 2022 fremlægges som bilag D, hvoraf bl.a. fremgår, at det anmeldte forhold nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt samt at udbedring er sket.

Selskabets eksterne taksator afviste ved mail af 3. marts 2022, at det var tale om et forhold, der nedsatte ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Selskabet henviser til denne mail, som fremlægges som bilag E.

Selskabets eksterne taksator henviste klager ved mail af 19. april 2022 til at skrive til selskabets klageansvarlig inden indgivelse af klage til Ankenævnet for Forsikring – mailkorrespondancen fremlægges som bilag F.

Herefter ses der at være dialog med klager. Selskabet meddelte den 7. februar 2023, at klager ikke har et forsikringsdækket krav – fremlægges som bilag G. Hvorefter klager den 7. februar 2023 fremsendte billeder med fugtmåling – fremlægges som bilag H. Selskabet meddelte den 21. februar 2023, at disse oplysninger ikke kan føre til et andet resultat – fremlægges som bilag I.

Det bemærkes, at selskabet ikke er enig i, at der som følge af det anmeldte forhold er konstateret fugt.

Vurdering

Efter almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige principper har klager som krav stiller bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade omfattet af ejerskifteforsikringen, og i så fald også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

På baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten med oplysning om at tilbygningen er opført som (muligt) selvbyg sammenholdt med de anmærkninger omkring bl.a. gulvene i tilbygningen må klager anses for at kunne have taget forholdets betydning i betragtning inden købet af ejendommen.

Klager opdager det anmeldte forholdet i forbindelse med en planlagt renovering – formentlig med henblik på afhjælpning af forhold 13 i tilstandsrapporten. Betondækket/terrændækket har således i ca. 20 år fungeret efter hensigten, og taksator har ved besigtigelsen den 04. august 2021 konstaterede skader, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Klager har fremlagt et billede af gulvet i et hjørne med påskrift 'Sunket 15 mm'. Selskabet henviser til Ankenævnets kendelse 97832, hvoraf fremgår, at skævheder af gulv ikke har nedsat dets brugbarhed nævneværdigt som undergulv på overtagelsestidspunktet.

Det forhold, at klager har udbedret skaden, betyder bl.a., at selskabet ikke har mulighed for at foretage yderligere undersøgelser, herunder hvorvidt det anmeldte forhold kunne have forårsaget fugt.

Sammenfattende fastholder selskabet at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 2/6 2023 bl.a. anført:

"Kommentar til Taksatorrapport

Bilag C: Taksatorrapport

I taksatorrapporten er der beskrevet at der kunne høres hule gulvklunker. Dette var ikke tilfældet ved gennemgangen, som jeg ligeledes har besvaret i tidligere korrespondance. Ved gennemgangen blev der konstateret at gulvklunkerne havde fuld vedhæftning, men at klaplageret var sluppet betonlaget. Dette kunne konstateres ved at man kunne høre de 2 lag 'Klappe' når man stod/gik foran håndvasken på badeværelset.

Det bliver ligeledes nævnt at det er [selskabets eksterne taksators] vurdering, at der ikke er nærtliggende risiko for skade. Dette er jeg noget uforstående overfor, da det ligeledes er registreret, at det eksisterende fundament ikke var udført korrekt, da man blot har ført klaplageret over lekasoklen og derved kan fugt trænge direkte op i klaplageret og videre ud i huset, da klaplageret og betongulvet ikke har vedhæftning. Betonlaget er støbt i samme højde som overkant eksisterende sokkel.

I rapporten bliver der lagt vægt på at der angiveligt er tale om selvbyg. Dette er som mig bekendt aldrig blevet bekræftet. Efterfølgende har jeg haft en samtale med ... som oplyser at uagtet som det er selvbyg eller ej, er der ingen forbehold i dette i selve forsikringspolisen.

I forhold til de billeder som er vedlagt, ligner det ikke at der er taget stilling til at samme forhold ligeledes er gældende for det øvrige toilet, samt værelse og fordelingsgang."

Selskabet har i mail af 22/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers indsigelse i forhold til taksatorrapport (bilag C)

Klager henviser til tidligere korrespondance, som antages bl.a. at være klagers mail af 20. august 2021 til selskabets eksterne taksator.

Klager er ikke enig i taksatorens beskrivelse af, at der kunne høres **hule** gulvklinker jfr. bilag C. Klager anfører, at man kunne høre de 2 lag '**klappe**'.

Selskabet henviser til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten som **hultlydende gulvfliser**. At det efterfølgende er konstateret, at årsagen til de hultlydende gulvfliser tilsyneladende er, at klaplageret har sluppet betonlaget, ændrer ikke ved at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Klager anfører, at som følge af manglende vedhæftelse mellem klaplag og bentonpuds kan der trænge fugt op i huset. Selskabet er som tidligere skrevet ikke enig i, at der som følge af det anmeldte forhold er konstateret fugt. Selskabet henviser til, at det ikke længere er muligt at undersøge nærmere, hvorvidt forholdet har forårsaget opfugtning, da udbedring er sket. Dog henvises der til tilstandsrapporten, hvoraf fremgår, at der er risiko for opfugtning af andre bygningsdele på grund af mangelfuld vedhæftning og defekt fliser og revnede fuger.

Klager anfører, at der i taksatorrapporten bliver lagt vægt på, at det angiveligt er tale om selvbyg, men at det ikke er bekræftet. Selskabet er ikke enig i, at der i taksatorrapporten bliver lagt vægt på denne oplysning, men er enig i med henvisning til sælgeroplysning punkt 3.1 i tilstandsrapporten, at det ikke direkte er oplyst om, der udført selvbyg eller ej. Dog har klager haft mulighed for at få dette nærmere undersøgt inden købet af ejendommen og tegning af forsikringen. Ved selvbyg må køber anses for at være oplyst om, at der er mistanke om håndværksmæssige mangler ved udførelsen. Påviselige håndværksmæssige mangler ved udførelsen kan ikke i sig selv anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da dette forudsætter opfyldelse af ejerskifteforsikringens skadedefinition. Som det fremgår af taksatorrapporten, er ejerskifteforsikringens skadedefinition ikke opfyldt, hvorfor anmeldte forhold ikke er dækket.

Selskabet henviser til, at taksator ved besigtigelsen den 04. august 2021 ikke har konstaterede skader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten. Klager er i tilstandsrapporten oplyst om forholdene ved gulvet i tilbygningen og fremstår med kritiske skader, derfor må tilstanden anses for at være, hvad klager med rette har kunne forvente."

Til dette har klageren fremsendt mail modtaget af nævnet 29/6 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Hule gulvklinker:

Ved gennemgangen var der på selve badeværelsesgulvet ikke hult lydende gulvfliser. Det har heller ikke lydt som hult lydende gulvfliser, da der blev banket på adskillige fliser uden at disse var hule. Vi kunne dog konstatere, at der ved gang foran vasken kunne høres at klaplag og betonlag klappede mod hinanden og derved var sluppet. Dette forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapporten og har desuden intet med løstsiddende gulvklinker at gøre, da fliserne havde udmærket vedhæftning til klaplageret.

Fugt i gulvet:

Her er der tale om fugtpåvirkning i soveværelset og ikke i badeværelset som der er beskrevet. Da klaplag fjernes, konstateres det at grunden til fugtophobningen er at det eksisterende fundament ikke er afsluttet korrekt i forbindelse med udlægning af klaplageret. Billeder, samt korrespondance er foregået med ETU. Fundamentet har ingen direkte forbindelse til badeværelset og kan derfor

ikke henledes til at der i brusenichen har været løstsiddende gulvfliser. Ved nedbrydning kunne det ligeledes konstateres at der var etableret en vådrumsmembran i brusenichen og der ikke var fugtophobning i betongulvet i selve brusenichen. Igen er dette forhold ikke benævnt i tilstandsrapporten.

Selvbyg:

At selskabet ikke har lagt vægt på at der er tale om selvbyg er direkte løgn. Den sidste korrespondance jeg havde med [selskabets eksterne taksator] som ETU benytter sig af, udtalte direkte i telefonen, efter gentagende klager vedr. taksatorrapporten, at jeg jo selvfølgelig kunne se at der var tale om selvbyg og at ETU ikke dækkede byggesjusk. Denne samtale er der ligeledes gjort opmærksom på til ETU.

Det bliver benævnt at jeg skulle have haft mulighed for selv at inspicere ejendommen vedr. forholdet. Skulle jeg have bedt sælger om at fjerne hendes gulv i soveværelset og banke et stykke af klaplaget for at se om der var lavet en korrekt afslutning på fundamentet, som i øvrigt ikke fremgår af nogle dokumenter?

Igen henvises der til at jeg skulle have været opmærksom på selvbyg. I rapporten bliver sælger spurgt om han er vidende om at der er udført selvbyg på ejendommen. Hertil er der svaret ja. Der er ikke beskrevet hvad som er blevet lavet, eller hvor i ejendommen.

Gulve i tilbygningen:

Det anmeldte har som tidligere nævnt intet med det laminatgulv som var udlagt i de 2 værelser som er benævnt i tilstandsrapporten. Da der var udlagt dampspærre, har fugtforholdet ligeledes ikke indflydelse på gulvet, som korrekt, var i en sådan stand at det skulle udskiftes."

Hertil har selskabet i mail af 4/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Hule gulvklinker:

Selskabet har ikke yderligere bemærkninger.

Fugt i gulvet:

Klager præciserer, at det er fugtpåvirkning i soveværelset, som klagen omhandler. Selskabet har afvist, at der som følge af det anmeldte forhold er konstateret fugt – og har i den forbindelse ikke forholdt sig til om det er tale om opfugtning af gulv i soveværelse eller badeværelse, hvor opfugtningen også kan være forårsaget af forhold nævnt i tilstandsrapporten. Når soveværelset ligger op til badeværelset, som fremgår af tegningen i tidligere indlæg, kan det ikke afvises, at denne opfugtning tillige kan være forårsaget af forhold nævnt i tilstandsrapporten.

Der henvises i øvrigt til tidligere anført – og for god orden skyld skal selskabet igen henvise til, at det ikke længere er muligt at undersøge nærmere, hvorvidt anmeldte forhold har forårsaget opfugtning, da udbedring er sket.

Gulve i tilbygningen:

Selskabet bemærker, at laminatgulv ikke ses at tilstandsrapportens skadeoversigt ud over punkt 13. Derudover giver det af klager anførte ikke anledning til bemærkninger, idet selskabet henviser til tidligere anførte.

Ankenævnet for Forsikring

8.

99524

Selvbyg:

Der er enighed om, at der under sælgeroplysninger i tilstandsrapporten fremgår

UDFØRTE BYGGEGARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Ja
	Beskriv hvilke tilbygninger der er opført, byggeåret, og om det er udført som selvbyg .	2 soveværelser, gang, +2 badeværelser blev tilføjet i 2001
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Nej
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg .	Tagstenene er udskiftet i 2020. El-installationerne er udskiftet og opdateret for ca. 5 år siden i 2015
3.4	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	Nej

Og som tidligere anført er selskabet enig i, at det ikke direkte af sælgeroplysningerne fremgår, hvorvidt der udført selvbyg eller ej.

Selskabet fastholder, at klager har haft mulighed for at få dette nærmere undersøgt inden købet af ejendommen og tegning af forsikringen. En sådan nærmere undersøgelse indebærer som udgangspunkt ikke et destruktiv indgreb, men inden godkendelse af handlen kunne klager eller dennes køberrådgivning/advokat have udbedt sig dokumentation for, at der ikke er tale om selvbyg.

Selskabet henviser igen til, at anmeldt forhold ikke afvises, fordi det er tale om selvbyg – men fordi *ejerskifteforsikringens skadedefinition ikke er opfyldt*. Selskabet skal igen for god orden skyld henvise til, at taksator ved besigtigelsen den 04. august 2021 ikke har konstaterede skader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Ud-
drag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 23/4 2021 fremgår bl.a.:

"Skader inde i beboelse

Beboelse - Stueplan – Indvendigt

Nr. 6 Gråt hus

Skade Enkelte hultlydende gulvfliser på wc.

...

Nr.7 Rødt hus

Skade Enkelte gulvklinker med mangelfuld vedhæftning i bruseniche.

Risiko Risiko for opfugtning af andre bygningsdele.

Bemærkning Vådrumssikring kendes ikke.

Nr. 8 Rødt hus

Ankenævnet for Forsikring

9.

99524

Skade Enkelte vægfliser ved mangelfuld vedhæftning i bruseniche samt defekt flise ved bund af bruseniche.

Risiko Risiko for opfugtning af andre bygningsdele.

Bemærkning Vådrumssikring kende ikke.

Nr. 9 Rødt hus

Skade Enkelte revnede fuger i badeværelser ses langs gulv og i bruseniche.

Risiko Risiko for opfugtning af tilstødende bygningsdele.

...

Nr. 10 Gråt hus

Skade Niveauforskel i gulv stue/køkken.

...

Nr. 11 Gråt hus

Skade Gulv i stue er stedvis ujævnt og eftergivende ved almindelig gang.

...

Nr. 12 Gråt hus

Skade Enkelt revnet klinke på gulv i entre. Fuger langs gulv og sokkelklinker er svigtende.

...

Nr. 13 Gråt hus

Skade Laminatgulv i soveværelse er lokalt med gabende samlinger. Knirk i gulv i værelse."

Af skadesanmeldelse af 19/7 2021 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket

2 værelser i tilbygningen

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Ved optagelse af tidligere laminatgulv for udskiftning til nyt, opdages det at betondækket er hult, revnet og sunket i det ene hjørne. Der er ligeledes etableret gulvvarme i disse Rum. I tilbygningen er den samme beton ligeledes benyttet i badeværelse og toilet, samt i gangen, hvor der ligeledes er udlagt gulvvarme.

Evt. udtalelse fra håndværker

Har i dag været i kontakt med en Murer som oplyser at skaden kan være opstået på 2 måder. Den benyttede beton kan være blandet forkert og for tørt, eller at den ikke er svummet til øvrige bygningsdele ved udlægning."

Af selskabets taksatorrapport af 17/8 2021 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold:

1: Hule beton og klinkegulve.

Generelt om huset:

Huset er opført i 1963 og fremstår i pæn stand.

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

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. 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.

Det vil med andre ord sige, at der i vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettiget skade, skal vurderes om forholdet medfører, at ejendommens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere skal forholdet være til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Forhold 1

Hule beton og klinkegulve.

Beskrivelse:

Du oplyser ved besigtigelsen, at I overtager huset d. 15.07.2021.

Du opdager forholdet, da du i forbindelse med en renovering af værelser fjerner det gamle laminatgulv.

Betongulvet i værelserne i tilbygningen fra 2001 er hule og der er udlagt et ca. 5 cm pudslag, som flere steder ikke hænger sammen med betongulvet under.

Efterfølgende har du undersøgt, de andre gulve i tilbygningen med klinker som ligeledes lyder hule.

Du mener umiddelbart ikke at gulvene i det eksisterende hus fejler noget.

Vurdering:

Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere følgende.

Betongulvene i værelserne var blotlagte, her kunne det tydeligt ses og høres, at dele af betonen var hul og sad løst.

Ved gennemgang af gulvklinker i entre og i to badeværelser kunne der ligeledes høres hule gulvklinker.

Der kunne ikke ses nogen skader på gulvklinkerne i disse rum.

Ligeledes var der ingen skade på væggene hverken indvendig eller udvendig. Der kunne heller ikke konstateres nogen revner eller skade på soklen. Der er i tilstandsrapporten nævnt flere forhold vedr. mangelfuld vedhæftning og revne i gulvklinker i både badeværelse og entre.

Forhold der er nævnt, i tilstandsrapporten er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen jf. punkt 4.1 i betingelserne.

Det er samtidig min vurdering, at der ved forholdet med hult/løst betonpudslag ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade.

Som sagen foreligger oplyst, er der i forbindelse med undergulvet angiveligt tale om selvbyg af tidligere ejer. Undergulvet har således fungeret efter hensigten i mere end 20 år og har ikke givet anledning til skader på det eksisterende gulv der var til stede ved overtagelsen.

Der er dog beskrevet forhold på laminatgulvet i soveværelset i tilstandsrapporten. Bl.a. gabende samlinger og knirk i gulvet.

Det er ikke ualmindeligt, at der i forbindelse med en renovering i et ældre hus, skal foretages lidt yderligere reparationer.

Forholdet er ikke dækket af din ejerskifteforsikring, fordi det ikke opfylder skadebegrebet, jf. punkt 3.1 i betingelserne.

I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som 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.

Med henvisning til ovenstående er de anmeldte forhold ikke omfattet af forsikringen."

Af klagerens mail af 20/8 2021 til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg er blevet bedt om at rette henvendelse efter at have modtaget afgørelsen i anmeldelsen vedr. skubbet slidlag i tilbygningsdelen. (se vedhæftet afgørelse fra ...)

I afgørelsen er der på badeværelset noteret at der er fliser som er hule og revnet, hvilket ikke er et forhold som ejerskifteforsikringen dækker. Det forholder sig dog sådan, at det ikke er fliserne som der er oprettet en anmeldelse på, men derimod det underliggende betongulv.

Sådan som skaden er Pt. Så er klaplaget skubbet fra selve betongulvet i badeværelset og ud i brusekabinen. Dette har medført at vand fra brusekabinen har kunne trække ind mellem disse betonlag og ved en måling på den nærvedliggende væg som støder ind mod et af værelserne, viser fugtindholdet op til 87%.

Der er på badeværelsesgulvet ingen løse fliser, da de har korrekt vedhæftning til klaplaget og der er ligeledes heller ikke fuger eller fliser som er revnet.

Jeg vil derfor gerne bede jer genbesøge stedet, sådan der kan laves en vurdering ud fra anmeldelsen."

Klageren har i en indsigelse til selskabet den 15/2 2022 bl.a. anført:

"Ekstra dokumentation til skade vedr. løst klaplag ...

Som aftalt d. 10-02-2022 fremsendes der hermed billeder af udbedringen løst klaplag, samt mere historik på den mellemliggende behandlingstid.

Skaden på løst klaplag er blevet oplyst afvist af jer, hvor efter jeg har tilkendegivet at jeg ikke er enig i afgørelsen, som er fremsendt på mail tilbage i August. Denne indsigelse til afgørelsen, har jeg modtaget tilbagemelding på telefonisk, hvor i oplyser at indsigelsen afvises da det er jeres opfattelse at arbejdet er udført som 'Byggesjusk af tidligere ejer da der ikke er primet mellem beton- og klaplag', samt at løst klaplag ikke forringer boligens værdi. Det blev oplyst i telefonsamtalen at jeg derfor ønsker at køre denne sag som en klagesag, da jeg stadig ikke er enig i afgørelsen.

Efterfølgende har jeg været i kontakt med [ejendomsmægler], hvor jeg har købt boligen igennem, for at få en 'vurdering af huset', velvidende at beton- og klaplag ikke var en samlet enhed og dermed en skade på betongulvet. [Mægler] oplyser at det er en væsentlig forringelse af boligens værdi og man derved skulle indhente et tilbud på udbedringen vedlagt tilstandsrapporten ved et eventuelt salg og regne med afslag for udbedringen, samt et muligt yderligere afslag, da en eventuel ny køber ikke kan tilflytte huset inden udbedring, da skaden er gældende for 2 værelser, forbindelsesgang, samt badeværelse og toilet.

I forhold til afvisningen, grundet manglende Primer mellem beton- og klaplag, har jeg været i kontakt med følgende murer ... Fælles oplyser de at man tilbage i 2002 hvor tilbygningen er opført ikke brugte primer mellem betonlag. Her ville man typisk svumme (Tynd betonblanding) betongulvet inden støbning af klaplaget for at sikre vedhæftning. ... Murerforretning oplyser ligeledes, at ved de betondæk som udføres for typehus firmaer, udføres med svumning og ikke primer (2021).

Det er ligeledes oplyst der kan være flere årsager til at beton- og klaplag adskilles og der kunne ikke siges en præcis konstatering, dog kunne det konstateres at skaden skulle udbedres for at der ikke ville opstå yderligere skade på de tilstødende bygningsdele.

Udbedringen.

Da jeg som oplyst i telefon ikke har haft mulighed for at afvente jeres lange behandlingstid, har jeg været nødt til at igangsætte arbejdet for at kunne komme ordentligt på plads i huset, da gulvarealet som er berørt er 40%. Jeg har vedhæftet billeder i forhold til afbankning og udbedring.

Som aftalt oplistes nedenstående udførte arbejder i forbindelse med skaden som der kræves erstatning for, da der i forlængelse med udbedringen er foretaget andre arbejder som ikke vedrører skaden.

- Nedrivning og bortkørsel af fliser og løst klaplag (Ca. 5 tons)
- Priming af betonlag (57 M2)
- Støbning af nyt klaplag - Er udført i selvnivellerende gulvbeton efter anbefaling (Støbt 4,2 ton i tørvægt) (Støbt af 2 omgange, grundet lagtykkelse)
- Etablering af ny vådrumsmembran i badeværelse og toilet. (11,3M2)
- Udlægning af nye fliser i gang, badeværelse og toilet på gulvet. (fliser i kabine er ikke indeholdt i skaden)
 - o 32 M2 flisebelægning med lip og fuge.
 - o 17 Meter sokkelflise i bad og toilet.
 - o 23 Meter fodpanel + malerbehandling i gang.

Ankenævnet for Forsikring

13.

99524

I forhold til dokumenterede udgifter, har jeg kun udgifter på materialer, da jeg har benyttet mig af familie og venner til udbedringen, grundet ekstraomkostningen på ingen måde var indregnet i forhold til køb af hus i banken."

I mail af 3/3 2022 fra selskabets skadekonsulent til klageren hedder det bl.a.:

"Forholdet omhandler løst klaplag. ... Det er min vurdering, at der er tale om et forhold der ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Som sagen foreligger oplyst, er der tale om en tilbygning fra 2001 (muligt selvbyg). Undergulvet har således fungeret efter hensigten i ca. 20 år og har ikke givet anledning til skader på det eksisterende gulv, der var til stede ved din overtagelse af ejendommen. Endvidere blev forholdet først opdaget i forbindelse med den planlagte udskiftning af laminatgulvet efter overtagelsen af huset. Der er ikke i det nyligt fremsendte noget dokumentation for, at der er tale om en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen.

Det anmeldte forhold omkring dårligt udført undergulv vurderes ikke at nedsætte gulvets anvendelighed som gulv nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Hertil har klageren den 7/4 2022 til selskabet bl.a. bemærket:

"I tilstandsrapporten er der nævnt skader på gulv i soveværelse, samt i bad/toilet. Det er derfor ikke muligt for jer at notere, at gulvet har virket efter hensigten i 20 år, da det er plausibelt at skader som er anført i tilstandsrapporten kan tilskrives løst undergulv.

...

Forholdet blev opdaget 2 dage efter overtagelse ved demontering af laminatgulvet i soveværelset, da det var i en sådan stand, at kun udskiftning var muligt."

Klageren har i mail af 14/9 2022 til selskabet bl.a. anført:

"I mit tilfælde er det en tilbygning, som er udført i 2001, ca. 35 år efter ovenstående, hvor sagen omhandler forbindelse mellem klaplag og armeret betonlag. Klaplag har ikke korrekt vedhæftning og har derfor dannet 'lomme' mellem de 2 betonlag. Ved nedbrydning blev der konstateret fugt indhold på op til 89%. Disse målinger blev taget under det nedbrudte klaplag i soveværelse, børneværelse og halvdelen af gangen. Øvrige berørte rum lå inden for normalen på nedrivningstidspunktet. Vægge som støder op til rummene var ligeledes fugtpåvirket da gasbeton er monteret på betondækket. Dette kan man ikke forvente i en nyopført/renoveret tilbygning fra 2001."

Selskabets taksator har i mail af 7/2 2023 til klageren bl.a. bemærket:

"I forbindelse med denne skriftlige proces har vi haft en del telefonsamtaler, hvor du bl.a. har oplyst, at forholdet er udbedret. Denne oplysning gav du mig i forbindelse med, at jeg tilbød endnu en besigtigelse.

Min vurdering er, at du gennem den skriftlige proces har modtaget god og saglig forklaring på, hvorfor det anmeldte forhold ikke er at betragte som en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

- At forholdet ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt er formuleret af taksator ... af 03.03.2022 samt i hans taksatorrapport af 04.08.2021.
- I tilstandsrapporten er nævnt minimum 6 forhold som relaterer til gulvbelægninger. Dette vurderer jeg skulle give dig et indblik i gulvenes tilstand før underskrivelse af købsaftalen.
- Gulvbelægningerne har i en periode på mere end 20 år fungeret efter hensigten.
- Lokale ujævnheder i underlaget betragtes ikke som dækningsberettiget skade al den stund, at gulvet trods dette opfylder sin tiltænkte funktion.
- I din anke henviser du bl.a. til din kontakt til ... Murerforretning som angiver, at samlingen mellem terrændæk og pudslag skulle være svummet og ikke primet. Uden stillingtagen til dette udsagn skal jeg henlede din opmærksomhed på, at ejerskifteforsikringer i al almindelighed ikke dækker specifikke anvisninger."

I mail af 7/2 2023 fra klageren til selskabets taksator hedder det bl.a.:

"Som aftalt fremsender jeg hermed billeder fra fugtmålingen foretaget dd. I samme område har der tidligere været målt værdier på 30 til 45 procent inden ændring af gammelt fundament, samt klaplageret. Da der på nuværende tidspunkt er udlagt nyt laminatgulv, kan jeg af gode grunde ikke tage en fugtmåling af selve betongulvet. Kan dog konstatere at der ingen fugt er i hverken vægge eller trængt ind i laminatgulvet.

Som aftalt ringes vi lige ved i morgen, til drøftelse af fremsendte billeder. Billederne er taget i området ved det 'gamle' eksisterende fundament."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade.

I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som 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.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, 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.

bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1963 og har en tilbygning, der ifølge tilstandsrapporten er fra 2021 og har to værelser, to badeværelser og en gang. Klageren overtog ejendommen den 15/7 2021, og han har den 19/7 2021 anmeldt skader ved gulve i to værelser i tilbygningen. Af hans skadeanmeldelse fremgår det, at "ved optagelse af tidligere laminatgulv for udskiftning til nyt opdages det, at betondækket er hult, revnet og sunket i det ene hjørne. Der er ligeledes etableret gulvvarme i disse rum. I tilbygningen er den samme beton ligeledes benyttet i badeværelse og toilet, samt i gangen, hvor der ligeledes er udlagt gulvvarme. ... Har i dag været i kontakt med en murer som oplyser at skaden kan være opstået på 2 måder. Den benyttede beton kan være blandet forkert og for tørt, eller at den ikke er svummet til øvrige bygningsdele ved udlægning."

Klageren kræver dækning for den anmeldte skade. Klageren har anført, at gulvet var i en sådan stand, at det skulle udskiftes. Han har anført, at "klaplag har sluppet betondækket, og derved er fyldt med revner og hult i det ene soveværelse. Efter at dette er konstateret gennemgås huset, hvor det kan konstateres, at det er hele den 'nye' tilbygning fra 2002, hvor klaplaget ikke har vedhæftning til betonlaget. ... Det eksisterende fundament var ikke udført korrekt. Man har simpelthen bare støbt over med flydebeton, og der kunne derfor konstateres et forhøjet fugtniveau i soveværelset, badeværelset, samt det første stykke af gangen". Han har vedr. soveværelset anført, at "grunden til fugtophobningen er at det eksisterende fundament ikke er afsluttet korrekt i forbindelse med udlægning af klaplaget. ... Fundamentet har ingen direkte forbindelse til badeværelset og kan derfor ikke henledes til at der i brusenichen har været løstsiddende gulvfliser. Ved nedbrydning kunne det ligeledes konstateres at der var etableret en vådrumsmembran i brusenichen og der ikke var fugtophobning i betongulvet i selve brusenichen".

Klageren har videre anført, at "i taksatorrapporten er der beskrevet, at der kunne høres hule gulvklinter. ... Ved gennemgangen blev der konstateret at gulvklinterne havde fuld vedhæftning, men at klaplaget var sluppet betonlaget. Dette kunne konstateres ved at man kunne høre de 2 lag 'klappe' når man stod/gik foran håndvasken på badeværelset. ... Dette forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapporten og har desuden intet med løstsiddende gulvklinter at gøre, da fliserne havde udmærket vedhæftning til klaplaget". Klageren har til taksatorrapporten bemærket, at "i forhold til de billeder som er vedlagt, ligner det ikke at der er taget stilling til at samme forhold ligeledes er gældende for det øvrige toilet, samt værelse og fordelingsgang".

Klageren har anført, at han har været nødsaget til at iværksætte udbedring af skaden, da han ikke kunne undvære et halvt hus i et år, mens han afventede svar fra selskabets klageansvarlige. Han har påpeget, at det aldrig er blevet bekræftet, at der er tale om selvbyg, og at uanset om der er tale om selvbyg eller ej, så er der ingen forbehold om selvbyg i policen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forsikringens skadedefinition ikke er opfyldt. Selskabet har anført, at selskabets taksator ved besigtigelsen den 4/8 2021 ikke konstaterede skader, der ikke fremgår af tilstandsrapporten. Der er i tilstandsrapporten oplyst om forholdene ved gulvet i tilbygningen, og at der er kritiske skader og hultlydende gulvfliser. Tilstanden af gulvene må anses for at være, hvad klageren kunne forvente. Selskabet har påpeget, at den omstændighed – at det efterfølgende er konstateret, at årsagen til de hultlydende gulvfliser tilsyneladende er, at klaplaget har sluppet betonlaget – ikke ændrer ved, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. Hvad angår fugt, har selskabet afvist, at der som følge af det anmeldte forhold er konstateret fugt. Det fremgår desuden af tilstandsrapporten, at der er risiko for opfugtning af andre bygningsdele på grund af mangelfuld vedhæftning og defekte fliser og revnede fuger.

Af tilstandsrapportens punkt 6, 7, 9, 12 og 13 fremgår det, at der er "Enkelte hultlydende gulvfliser på wc". Der er endvidere "Enkelte gulvklinter med mangelfuld vedhæftning i bruseniche samt defekt flise ved bund af bruseniche", og "Enkelte revnede fuger i badeværelser ses langs gulv og i bruseniche". Desuden er der "Enkelt revnet klinke på gulv i entre. Fuger langs gulv og

sokkelklinker er svigtende", og "Laminatgulv i soveværelse er lokalt med gabende samlinger. Knirk i gulv i værelse."

Af selskabets taksatorrapport af 17/8 2021 fremgår det, at "Betongulvene i værelserne var blotlagte, her kunne det tydeligt ses og høres, at dele af betonen var hul og sad løst. Ved gennemgang af gulvklinker i entre og i to badeværelser kunne der ligeledes høres hule gulvklinker. Der kunne ikke ses nogen skader på gulvklinkerne i disse rum. Ligeledes var der ingen skade på væggene hverken indvendig eller udvendig. Der kunne heller ikke konstateres nogen revner eller skade på soklen. Der er i tilstandsrapporten nævnt flere forhold vedr. mangelfuld vedhæftning og revne i gulvklinker i både badeværelse og entre. Forhold der er nævnt, i tilstandsrapporten er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen ... Det er samtidig min vurdering, at der ved forholdet med hult/løst betonpudslag ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade. Som sagen foreligger oplyst, er der i forbindelse med undergulvet angiveligt tale om selvbyg af tidligere ejer. Undergulvet har således fungeret efter hensigten i mere end 20 år og har ikke givet anledning til skader på det eksisterende gulv der var til stede ved overtagelsen. Der er dog beskrevet forhold på laminatgulvet i soveværelset i tilstandsrapporten. Bl.a. gabende samlinger og knirk i gulvet. Det er ikke ualmindeligt, at der i forbindelse med en renovering i et ældre hus, skal foretages lidt yderligere reparationer. Forholdet er ikke dækket af din ejerskifteforsikring, fordi det ikke opfylder skadebegrebet."

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Den omstændighed, at en konstruktion ikke er udført håndværksmæssig korrekt, statuerer ikke i sig selv en skade, idet 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 betondækket i tilbygningen, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

18.

99524

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier, hvor der ikke ses forhold, der opfylder forsikringens skadebegreb. Det er ikke usædvanligt, at der konstateres revnedannelse i et betondæk, og dette har normalt ikke nævneværdig betydning for betondækkets funktion. Klageren har ikke godtgjort, at betondækkets brugbarhed som undergulv på overtagelsestidspunktet var nævneværdigt nedsat.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har dokumenteret, at der i tilbygningen på overtagelsestidspunktet var fugtskader, og at disse kan henføres til forkert udførelse af fundamentet eller betonklaplaget.

Nævnet bemærker, at klageren har bragt sig i en bevismæssig vanskelig position ved at udbedre de anmeldte skadeforhold uden at lade forholdene gennemgå ved egen sagkyndig, der kan afgive skriftlig erklæring. Klageren har ikke fremlagt sagkyndigerklæring eller lignende til støtte for sin påstand om, at der er tale om en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings