

Den 4. oktober 2010 blev i sag nr. 76.395:

XXXXX XXXX XXXXXXXXXXXXX  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX XX XX  
 XXXX XXXXXXXXXXXX X

mod

TrygVesta Forsikring A/S  
 Klausdalsbrovej 601  
 2750 Ballerup

afsagt sålydende

### k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms gulve.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at skadebegrebet ikke er opfyldt, og at forholdet er nævnet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at det forsikrede fritidshus er opført i 1984, og at klageren overtog ejendommen i 2003 på baggrund af tilstandsrapport dateret 20/5 2003. Den bygnings-sagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

**"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Ejendommen fremstår i god og oprindelig stand fra 1984.

Der er foretaget stikprøvekontrol af fugtindhold i træ og indvendig mur, samt bankeprøve af gulve og vægbeklædninger. Konstaterede ulemper er beskrevet i rapporten.

...

**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	<b>6.0 Gulvkonstruktion og gulve</b>			
	6.1 Gulvkonstruktioner	k1	5	Der er skjolder på køkkengulvet efter tidligere vandskade.  Gulve er ikke vandrette."

Klageren anmeldte den 27/6 2008 telefonisk til selskabet, at strøerne under gulvet ikke er lagt efter forskrifterne. Klageren har ved skrivelse af 12/8 2008 til selskabet uddybet, at gulvet i huset tiltagende er blevet mere trykfølsomt, således at det gynger, når man går på det, og at dette skyldes, at afstanden mellem strøerne er 75-80 cm.

Klageren har fået gulvet besigtiget af en rådgivende ingeniør, og af dennes notat dateret 22/7 2008 fremgår:

**"Vurdering/ Anbefalinger:**

**1.**

Gulvet er et 21 mm pladegulv i spånplader, udlagt på strøer, gulvet fjeder meget ved almindelig brug. Endvidere er nedbøjningen synlig og er inden for det sidste halve år tiltaget (oplyst af ejer). Denne nedbøjning må formodes at tiltage, hvorefter brud kan forekomme.

Jeg kunne konstatere at der er et frit spænd på mellem 750 til 800 mm mellem strøerne, dette er minimum 200 mm for meget i henhold til gældende normer, gulvet skal derfor demonteres og omlægges

For at konstatere ovennævnte forhold havde ejer optaget et felt i gulvet for at konstatere hvordan gulvpladerne er understøttet."

På baggrund af klagerens anmeldelse besigtigede selskabets taksator forholdet den 21/8 2008 og meddelte ved skrivelse af 27/8 2009 klageren afslag på dækning med henvisning til, at skadebegrebet ikke er opfyldt, og at forholdet i tilstandsrapporten er anført med karakteren K1 med bemærkning om, at gulvene ikke er vandrette.

Klageren var utilfreds med selskabets afslag og har ved skrivelse af 28/9 2008 til selskabet klaget over afgørelsen med følgende begrundelse:

"Den 28. august modtager vi afslag på dækning af skaden, dette stiller vi os uforstående overfor. I det følgende ønsker vi at redegøre for vores syn på den opståede skade.

***Tilstandsrapporten***

Gulvet har i tilstandsrapporten fået karakter K1. I bemærkningen om gulvet står der 'Gulve er ikke vandrette'. Ligeledes må det pointeres at karakteren K1 dækker over: Mindre alvorlige skader... som ikke har nogen indflydelse på bygningsdele eller på bygningsfunktion.

Ligeledes bemærkes det i tilstandsrapporten at der ikke kan måles forhøjet materialefugtighed, samt at der er foretaget bankeprøve på gulve. Der knyttes samtidig en bemærkning om at 'Ejendommen fremstår i god og oprindelig stand'.

Ovenstående beskriver at den byggesagkyndige har været 'tæt' på gulvet og har gjort observationer, men har ikke bemærket der var 33 % længere mellem strøerne end der burde

være. Vi mener derfor at tilstandsrapporten er misvisende og ikke fyldestgørende omkring gulvkonstruktionens beskaffenhed.

Såfremt forholdet var konstateret i tilstandsrapporten, vil gulvet have fået karakteren K3 eller UN. Dette vil have bevirket at der i Overblik - Tilstandsrapport, ville have fremkommet en anslået udgift til udbedring af gulvet på cirka 80.000 kr.

Det skal ligeledes pointeres, at der er udbedret en ejerskifteskade på skorstenen, denne havde fået karakteren K1 - og havde følgende bemærkning: Der er mindre revner i skorstenspipe både indvendigt og udvendigt. Det blev efterfølgende konstateret at skorstenen var flækket og Tryk måtte i den henseende betale cirka 55.000 for udbedring af skaden.

Spørgsmålet er om ejendommen stadig ville være beskrevet som '...fremstår i god og oprindelig stand', når der indtil nu er blevet konstateret /udbedret skader for omkring 135.000 kr. - et beløb der svarer til lige under 20 % af købsprisen?

På den baggrund gør vi gældende at der jf. betingelserne afsnit 4.1 beskrives at et forhold er dækket såfremt rapporten er ufyldstgørende.

#### **Bygningsværdi**

En så gennemgribende fejlkonstruktion vil have indflydelse på værdien af huset. I en salgssituation, vil en skade af den kaliber få karakteren K3, og vil i den forbindelse blive prissat til 100.000 kr. inkl. moms.

Derfor gør vi gældende at der jf. betingelserne afsnit 3 beskrives at et forhold er dækket såfremt der sker en nævneværdig nedsættelse af bygningsværdien.

#### **Gulvets bæreevne**

Som jeres bygningstaksator bemærker så er der 75 cm mellem strøerne, der skulle have været 60 cm, målt fra midten af strøerne. Således kommer den nuværende afstand op på 80 cm, og ikke de 75 cm som er nævnt i afslaget.

De 80 cm medfører nedbøjninger og vibrationer som er så store at gulvet ikke lever op til kravene for almindelig anvendelse. Dette er en uacceptabel afstand som giver et svigt i anvendelsesgrænsetilstanden. Ligeledes har gulvet mistet **77,8 %** af sin bæreevne, hvilket er med til at fastholde fakta om at konstruktionen skal omlægges.

Herudover kan det ikke være korrekt at gulv der 'kun' er 24 år gammelt må forventes at blive så svækket over en så kort periode. Derfor må der være tale om en fejlkonstruktion.

Vi mener derfor at en så gennemgående fejlkonstruktion nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt jf. betingelsernes afsnit 3. Ligeledes skal det også bemærkes at afsnit 3 gør opmærksom på at manglende bygningsdele kan være en skade."

I selskabets svarskrift af 6/10 2008 til klageren hedder det:

"Jeg har modtaget og gennemgået din klage af vores tidligere afslag, hvorefter jeg kan oplyse, at jeg ikke, på basis af fremsendte oplysninger, ser grundlag for at kunne ændre den tidligere fremsendte afgørelse af sagen.

Du anfører, at du har et stort problem med gulvenes stabilitet, fordi afstanden mellem strøerne under gulvplader, er 75 - 80 cm. Da du nu har konstateret, at gulvene giver efter nogle steder.

Det er korrekt, at man i dag bygger med meget kort afstand mellem strøerne (ca. 40 cm), men dette er også nødvendigt, da man gennem de seneste 25 år, har brugt tyndere og tyndere byggematerialer end der blev brugt tidligere. Derfor var det tidligere, helt almindeligt med længere afstand mellem strøerne. Desuden er spånpladerne nu 24 år gamle, og erfaringsmæssigt er det konstateret, at denne form for gulvbelægning (spånplader) taber noget af stabiliteten hen ad vejen. Dette kan være en god forklaring på, at gulvene giver mere efter nu, end de gjorde for 5 år siden, da du købte huset.

Du refererer selv til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og ifølge vores forsikringsbetingelser pkt. 4.1, er forholdt ikke dækket af forsikringen, hvis de er nævnt i tilstandsrapporten.

Du anfører samtidig, at den byggesagkyndige har vurderet forholdet forkert og burde have givet en K3 eller UN karakter. Denne udtalelse står jeg totalt uforstående overfor, da jeg ikke kan se, at et eftergivende gulv kan sammenlignes med en kritisk skade, hvor funktionen svigter indenfor overskuelig tid. (og i den situation skulle gulvet jo også have været skiftet nu 5 år efter).

Du anfører også, at det omtalte forhold vil betyde et værditab på 100.000 kr. og at forholdet vil blive karakteriseret som en K3, ved en evt. fremtidig tilstandsrapport.

Dette er et rent postulat, som lyder meget usandsynligt og ikke har nogen bevislig baggrund. Om et gulv, der er 24 år, må forventes at være svækket eller ej, er jo altid et diskutabelt spørgsmål. Normalt vil et spånplade gulv holde ca. 40 - 50 år, men dette gulv ligger jo i et fritidshus, hvor man må forvente, at gulvet nogle gange om året, vil blive udsat for både kulde og fugt. Dette bevirker at gulvet bliver hårdere belastet end normalt. Så en hvis svækkelse af gulvet må nok påregnes allerede nu.

Til slut skal jeg pointere, at der efterhånden er gået 5 år, fra du køber ejendommen, til du anmelder forholdet. Jeg skal i den forbindelse oplyse, at forholdet om det eftergivende gulv, skal have været til stede ved overdragelsen i 2003. I henhold til ejerskifteforsikringens bestemmelser pkt. 3, kan forholdet kun dækkes såfremt dette var til stede da sikrede overtog ejendommen."

Klageren rettede herefter henvendelse til selskabets administrerende direktør, hvilket ikke førte til et andet resultat, hvorfor sagen ved skrivelse af 16/6 2009 blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har over for nævnet nærmere redegjort for sagen således:

**"Beskrivelse af skade:**

Vi havde gennem nogle måneder undret os over at gulvet i sommerhuset begyndte at gygne når vi gik på det. Da vi begyndte at interessere os nærmere for hvorfor gulvet gængede, fik vi mistanke om at der var for langt mellem strøerne. Da vi midten på sommeren (2008) åbnede gulvet for at besigtige undersiden, kunne vi konstatere at der ikke var 60 cm mellem strøer-

ne, men 80 cm (målt fra midte til midte). Dette betyder at hver fjerde strø mangler og at gulvets underliggende konstruktioner er kraftigt underdimensioneret.

De 22 mm spånplade som udgøre gulvet er dimensioneret til et spænd på 60 cm.

Skaden er nu så kraftigt, så gulvet flere steder hopper og er herved blevet ujævnt, dette bevirker at brændeovnen 'giver sig' når man går forbi.

Ligeledes er gulvet flere steder knækket i fjer og noten. Den samlede konsekvens er at gulvet er så ujævnt så det vil være svært at lægge nyt gulvtæppe på.

#### **Hvad vil vi opnå:**

Vi ønsker at Tryg anerkender skaden som dækningsberettiget.

I betingelserne fremgår det af afsnit 4.1 at et forhold er dækket såfremt det er misvisende eller klart forkert beskrevet.

I tilstandsrapporten er gulvet opgivet til en K1, hvor det bemærkes at gulve ikke er vandrette. Dette er en meget kort beskrivelse som ikke er særlig dækkende over det faktiske forhold. Vi mener at gulvet burde være kategoriseret til K3 eller UN af den byggesagkyndige, i det han netop påpeger at gulvet ikke er i vatter, men sætter ikke videre spørgsmål tegn ved dette og hvad det skyldes. Ligeledes undrer det os at han ikke bemærker at hver fjerde strø mangler, på trods af at han lavede bankeprøve på gulvet.

Ligeledes bemærker den byggesagkyndige at 'Ejendommen fremstår i god og oprindelig stand', En bemærkning som ikke er helt i tråd med den udgift det koster at lægge et helt nyt gulv.

I betingelsernes afsnit 3, fremføres det at manglende bygningsdele kan være en skade. Det at hver 4. strø mangler må i denne sammenhæng ligeledes anses for at være en skade."

Selskabet har ved skrivelse af 14/7 2009 over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

#### **"Argumentation**

Kunden har anmeldt, at strøer under gulvplader er lagt med en afstand af 75-80 cm, og dette har gjort, at gulvene i huset tiltagende er blevet mere trykfølsomme.

Taksator kunne ved sin besigtigelse konstatere, at der på pladegulvet i stue er partielle lunger på grund af strøernes afstand.

Gulvkonstruktionen vurderes til at være den originale fra husets opførelse i 1984. Gulvet er således 24 år på anmeldelsestidspunktet.

Konstruktionen består af tæppebelægning på 22 mm gulvplader, som er opklodset på strøer med 75 cm afstand.

Det er vores taksators vurdering, at den aktuelle gulvtype med alderen bliver styrkesvækket, og at dette naturligt forstærkes af afstanden mellem strøerne.

Der er efter vores opfattelse ikke tale om et forhold, der opfylder forsikringens skadedefinition.

Der er ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

De konstaterede lunger og beskrevne nedbøjninger ved belastning mener vi ikke er af en sådan karakter, at det kan karakteriseres som en skade eller et forhold, der giver risiko for skade jf. forsikringens skadedefinition.

Forholdet er endvidere nævnt i tilstandsrapporten som en K1 skade. Det vil sige en mindre alvorlig skade.

Tilstandsrapporten beskriver husets tilstand på tidspunktet for udarbejdelse af rapporten, det vil sige i 2003. Forholdet er først anmeldt 5 år efter overtagelsen, og vi finder det ikke sandsynliggjort, at forholdet skulle være klart forkert beskrevet tilbage i 2003.

Som tidligere nævnt er det taksators erfaring, at denne type konstruktion bliver styrkesvækket med alderen, hvorfor forholdet har udviklet sig siden overtagelsen af ejendommen.

Alene fordi forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, er det vores opfattelse, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vi skal igen henvise til kendelse nr. 61.214 og 69.858 i tidligere sager behandlet af ankenævnet."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

### **"3. 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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

### **4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke**

#### **4.1**

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder som ubestridt at kunne lægge til grund, at der er for langt mellem strøerne - også i forhold til, hvad der var gældende på opførelsestidspunktet. Dette forhold medfører, at gulvene nedbrydes hurtigere end sædvanligt. Forholdet har været til stede på overtagelsestidspunktet, hvorfor nævnet finder, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet har herved tillige lagt vægt på, at gulvet efter det oplyste flere steder er knækket i fjer og not. Nævnet finder derfor, at selskabet skal betale for montering af supplerende strøer samt 40 % af udgifterne til montering af nye spånplader. Det bemærkes, at den omstændighed, at det i tilstandsrapporten er angivet, at gulve ikke er vandrette, ikke giver grundlag for et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal dække udgifterne til montering af supplerende strøer samt 40 % af udgifterne til montering af nye spånplader.

Poul Sørensen