

Den 2. december 2015 blev i sag nr. 88115:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S  
v/Frida Forsikring Agentur A/S  
Stationsparken 37  
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for fugt i gulvkonstruktion og opbulninger mv. af gulvet.

Selskabet har henvist til, at der er taget et policeforbehold for skader på ejendommens gulve på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten. Selskabet har videre henvist til, at den anmeldte skade er beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har endelig anført, at klageren har afgivet urigtige oplysninger til selskabet, jf. forsikringsaftalelovens §§ 4-6, ved ikke at oplyse til selskabet, at det var en fejl, når det i tilstandsrapporten var angivet, at der var væg-til-væg tæpper i værelser, stue og kælder.

Den forsikrede ejendom er opført i 1969. Klageren overtog ejendommen den 22/9 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 12/5 2014.

Af denne tilstandsrapport fremgår:

2.

88115

## Bemærkninger

Ja    Nej    Bygning

...

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

A \_\_\_\_\_

*Tagbelægning mod nordvest er besigtiget fra terræn pga. bygningens højde.*

*Der er væg-til-væg tæpper i værelser og stue, samt i kælder, hvorfor undergulvet i disse rum ikke er besigtiget.*

...

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

...

### B. Sekundære bygningsdele

#### 7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger

K1

Strøgulvene er let fjedrende og knirkende flere steder, og der er flere steder mindre sprækker mellem brædderne.

K1

Der er nogle få gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i baggangen og køkken/alrum, hvor der også er revner/afskaining ved døren ud til baggangen.  
Note: Forholdet er i begrænset omfang og uden betydning for gulvets funktion.

...

## Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

Ja    Nej    Ved  
ikke

...

### 6. Gulve

6.1

Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?

Hvis ja, hvor?  
Sovøværelse.

Polisen indeholder bl.a. følgende klausuler:

### "For forsikringen gælder disse forbehold/klausuler

...

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse.

...

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten Bygning A, punkt 1.5, 4.1, 5.1, 5.2, 6.1, 6.2, 7.2, 8.1 og 8.2. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Af skadeanmeldelse af 12/10 2014 fremgår:

"Vores trægulv i stuen buler op/rejser sig. Vi har haft husforsikringen inde over, de skær gulvet op ned til de underlæggende rør. De kunne konstatere at der var forhøjet fugt under gulvet; en værdi på 40, hvor de forklarede at det gerne skulle være mellem 10-12.

3.

88115

De lavede en trykprøve for at se om der var brud på et rør. Prøven viste ikke noget, trykket forblev uændret. Der er ingen dampspærre under gulvet."

Klagerens advokat har i et brev af 10/11 2014 til selskabet bl.a. påpeget:

"Det fremgår af tilstandsrapportens bemærkninger, at der er væg til væg tæpper i værelse, stue samt kælder, hvorfor undergulvet i disse rum ikke er besigtiget.

Dette er imidlertid et klart forkert beskrevet forhold, idet gulvtæpperne blev fjernet af sælger allerede i april, hvorefter der blev lagt nyt gulv i hele huset.

Jeg er bekendt med at tilstandsrapporten af 12. maj 2014 afløser en tidligere tilstandsrapport lb.nr. ... På det tidspunkt hvor den tidligere tilstandsrapport blev udfærdiget lå der ganske korrekt væg til væg tæpper i ejendommen."

I byggerådgivningsnotat af 31/10 2014 indhentet af klageren hedder det:

**Formål:**

Besigtigelsen havde til formål at afklare årsagen til skaderne i gulvet i stuen og evt. afklare hvorvidt forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten der var gældende da nuværende ejer overtog ejendommen

**Beskrivelse af bygningen**

Bygningen er jf. BBR opført i 1969 og på 167 m<sup>2</sup> i stueplan og 40 m<sup>2</sup> i kælderplan. Bygningen er opført i materialer og byggemetode der var normalt forekommende på opførelsestidspunktet.

**Konklusion:**

Det er undertegnede vurdering, at den omhandlede tilstandsrapport ikke er korrekt. I tilstandsrapporten er der anført at der forefindes gulvtæppe i stuen, dette er ikke tilfældet. Undertegnede anbefaler, at der skal foretages yderligere undersøgelser i stuen men også i de øvrige rum i ejendommen der har en tilsvarende konstruktion. ...

**Observation**

Ved besigtigelsen blev følgende forhold konstateret: Gulvkonstruktionen er opbygget med strøgulv på beton.

Laminat gulv, filtdug samt underliggende parket gulv var taget op før besigtigelsen og gulvkonstruktion kunne derfor besigtiges.

Der er i flere bygningens rum monteret laminat gulv med underliggende filtdug ovenpå eksisterende parketgulv. Parketgulv er monteret direkte på gulvstrøer med isolering på betonlaget. Der er etableret varmerør med lidt isolering under parket gulv mellem strøer, langs væg mod garage. Disse er placeret direkte oven på betonen.

Der kunne ved besigtigelsen konstateres meget opfugtet parketgulv over varmerør på grund af opstigende fugt fra beton der har kondenseret på bagsiden af parketgulv. Der var ikke udlagt fugtspærre under varmerør eller resten af terræn, derfor har fugt trængt op fra underliggende terræn.

Der er ved besigtigelsen ikke foretaget nogen form for destruktive indgreb.

Der er i tilstandsrapporten beskrevet væg-til-væg tæpper i værelse, stue og kælder, hvorfor undergulve i disse ikke er besigtiget. Samt beskrevet at strøgulve er let fjedrende og knirkende flere steder. Dog var der ved gældende tilstandsrapport udlagt laminat gulv med fildug ovenpå parketgulv i stuen. Det kunne under besigtigelsen ligeledes konstateres, at undergulv ikke er udført korrekt efter gældende regler og normer på opførelses-tidspunktet.

I gulvkonstruktionen er der udlagt varmerør som er placeret mellem strøer langs væggen. Der er ikke udført fugtspærre under disse. Iht. BR 1966, stk. 5.6.5 Stk. 4. skal gulvkonstruktion udført således:

'Hvis gulvkonstruktionen indeholder varmeledninger eller varmekanaler og ikke er ventileret, eller såfremt gulvbelægningen består af tætte og ikke fugtbestandige materialer, skal der under konstruktionens varmeisolering anbringes et dampstandsende lag af 0,05 mm polyethylenplastfolie eller tilsvarende.'

I bilag A, Byg-Erfa erfaringsblad 98 09 24, er der beskrevet typiske skadetilfælde samt udbedringsmetode vedr. det berørte område."

Af taksatorrapport af 28/11 2014 fremgår:

**"1. Hvilke forhold er anmeldte til forsikringen?**

Gulv i stue buler op og der er skimmel mellem finerlag ved gulvbrædder.

...

Der er fugt under varmerør.

...

**2. Er skadebegrebet i forsikringsbetingelserne opfyldt?**

Ja. Der er skader på undergulve og gulvet buler kraftig op.

**3. Er der undtagelser i forsikringsbetingelserne eller police, som bør overvejes?**

Nej.

...

**4. Hvad er forholdets årsag og omfang?**

Gulv opbygning: Kapillarbrydende lag? Beton strøer parketgulv Foam underlag klik gulv.

Gulvet i stuen en meter fra skillevæg mod køkken buler kraftig op, der var ved besigtigelsen lavet et mindre hul i undergulvet, hvor vi kunne besigtige konstruktionen under gulvbrædderne, der er ikke udfør nogen form for dampspærre oven på betongulvet og ud under varmerør: Når der ikke er udlagt en dampspærre under varmerør, er der risiko at fugt kan trænge op fra undergrunden, denne fugt kan i nogen tilfælde forsvinde op i gulvkonstruktionen og ud i rummet, nu er der i denne konstruktion lagt et ny klikgulv med et underlag oven på det eksisterende gulv, og derved lukkes fugten inde i konstruktionen, og der sker skader på undergulvet. Der er ca. 8 m2 gulv som er skadet, men der er risiko for at der kommer flere skader, fordi varmerør ligger rundt langs vægge i stuen. Derfor tilrådes det at gulvet fjernes i hele stuen.

**5. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet/skaden?**

Er der alternative udbedringsmuligheder, de 8 m2 gulv kan udskiftes og der kan lægges plastik ind under varmerør og gulvet kan repareres med en spånplade som undergulv og

5.

88115

eksisterende klikgulv lægges på igen. Prisen er skønnet til 12000 kr.- selvrisiko. Der er ikke afskrivning da gulvet er under 20 år.

Jeg vil dog foreslå at gulvet i hele stuen fjernes og der etableres en ny dampspærre under hele gulvet, for at undgå flere skader prisen for dette arbejde er skønnet til 64500 kr.- selvrisiko. Der er ikke afskrivning da gulvet er under 21 år.

...

## 6. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?

Hvis ja, der står i tilstandsrapporten side 6 pkt. at der er tæpper i stue op på værelser dette er ikke korrekt, der er klikgulve i disse rum, der har været mulighed for at undersøge og gulvet bulede op ved besigtigelsen. Hvis skade var der på besigtigelsestidspunktet.

## 7. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:

Der kunne ikke måles højere luftfugtighed under gulvet ved besigtigelsen, dette skyldes sikkert, at der har været åben ned til betongulvet i længere tid."

Selskabets sagsbehandler har i mail af 20/3 2015 spurgt taksator, om anmærkningen i punkt 7.2 i tilstandsrapporten har årsagssammenhæng med den anmeldte skade. Hertil har taksatoren i mail af 20/3 2015 anført:

"Den tilstandsrapport som er lavet i 2013 er udført af ... som er ved ...

Den der er lavet i 2014 er lavet af ... fra ... hvis du ser på disse 2 rapporter er de stort set enslydende.

...

Først tages der forbehold for gulve i stue og værelser, derefter giver BS gulvet i stuen en K1 og skriver blandt andet, at der er mindre sprækker mellem gulvbrædder, hvordan kan BS se sprækkerne i gulvbrædderne, hvis der er tæpper på gulvene?

På side 19 under pkt. 7 står der at der er tæpper på gulve.

Svar på dit spørgsmål, ja der er årsagssammenhæng med den anmeldte skade, vi kan kun gå ud fra at K1 gælder for alle gulve."

Der foreligger i sagen en tidligere tilstandsrapport af 21/1 2013. Af denne tilstandsrapport fremgår bl.a.:

### Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja  Nej  Bygning \_\_\_\_\_

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

*Der er væg-til-væg tæpper i værelser og stue, samt i kælder, hvorfor undergulvet i disse rum ikke er besigtiget.*

AB \_\_\_\_\_

...

### B. Sekundære bygningsdele

#### 7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger

K1

Strøgulvene er let fjedrende og knirkende flere steder, og der er flere steder mindre sprækker mellem brædderne.

I brev af 22/6 2015 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

**"Hvilke oplysninger fik vores kunder i tilstandsrapporten før købet af ejendomme**

...

At den bygningsagkyndige åbenbart må have begået en fejl i tilstandsrapportens oplysninger under 'Generelle bemærkninger', er ikke et forhold, som vi kan bebrejdes. Det er i så fald den bygningsagkyndige, der ved fornyelsen har glemt/overset, at få ændret feltet/beskrivelsen.

Vi har tilbudt at konfrontere den bygningsagkyndige på vores kundes vegne, fordi umiddelbart kan vi ikke forestille os, at den bygningsagkyndige ikke vil erkende fejlen og dermed kunne der være god basis for en dialog om eventuel erstatning. Det er vores erfaringer, at ... plejer at have en fornuftig tilgang til de krav, som er rimelige over for dem.

...

**Vores kunde har afgivet urigtige oplysninger om gulvet**

Vi har givet vores kunde et forsikringstilbud, der har taget udgangspunkt i den tilstandsrapport, som vores kunde sendte til os den 8. juli 2014. Vores kunde har sammen med sin juridiske rådgiver haft mulighed for, at gøre sælger opmærksom på fejlen og få sælger til, at indhente en allonge fra den bygningsagkyndige, før vores kunde afsluttede handlen. Det har parterne fravalgt i deres handel. Vi kender ikke årsagen.

Vores kunde har også haft mulighed for, at gøre os opmærksom på problemstillingen med beskrivelsen, da vores kunde sendte tilstandsrapporten til os. På det tidspunkt havde vores kunde set både tilstandsrapport og ejendommens gulve - gulve som på det tidspunkt åbenbart stod uden tæpper.

Vi har ikke haft mulighed for, at konstatere forholdet med tæpper contra nyt trægulv, da vi ikke må sende en taksator ud for at besigtige, før vi giver tilbud, når det er til Ejerskifteforsikring. Her har vi alene tilstands- og el-rapporterne, at vurdere ud fra.

...

Herudover kan vi i øvrigt også af tilstandsrapporten se, at der er mulighed for fugtproblemer nogle steder i ejendommen og fjedrende, sprækkende og knirkende gulve. Det medførte, at vi har vurderet, at vi i den konkrete situation var nødt til, at tilbyde vores kunde en Ejerskifteforsikringen med forbehold, hvad angår ubesigtigede gulve og gulve med skadebeskrivelse.

At den bygningsagkyndige har beskrevet beskriver skader på gulve kunne skyldes, at han har haft løftet tæppet op nogle steder i stuehjørner. Derfor har vi ikke studset nærmere over dette. Vi kan kun vide og benytte de oplysninger, som vi får i tilstandsrapporten...

...

**Vi ville også have taget forbehold med de korrekte oplysninger om gulvet i stuen**

Vi har i forbindelse med skadesagen fået oplyst af sælger, at der af sælger er lagt en gulvbelægning, og at det er sælger selv, som har stået for dette arbejde. Hvis vi havde været klar over, at sælger som selvbyg havde udført gulvoverfladen, ville vi have indsat en klausul i policen for gulvbelægningen og den underliggende konstruktion, fordi det er vores erfaring, at uprofessionelle gulvlæggere ofte begår fejl i forbindelse med gulvlægningen. Disse fejl kan give problemer i gulvkonstruktionen efterfølgende.

Og når der samtidigt er oplyst om, at gulvet gynger, knirker og sprækker flere steder, ville vi kun have tilbudt forsikringen med et forbehold for skader på gulvbelægning, årsag til og følger af skader på gulvbelægning.

Vi mener ikke, at vores kunde kan have været i tvivl om, at oplysningen var væsentlig for os henset til, at vi har indsat en klausul for skade, følger af skade og årsag til skade på ubesigtigede bygningsdele, hvor tilstandsrapporten oplyser om den manglende besigtigelse. Vores kunde burde derfor have oplyst os om den rette sammenhæng i forhold til tæpper og gulve. Vi henviser til Forsikringsaftalelovens § 4-6 om urigtige oplysninger.

Hvis det forholdt sig sådan, at man som forsikringstager kunne fortie fejl i tilstandsrapporten, som er åbenlys for vores kunde at konstatere og måske kunne opnå en bedre forsikringsdækning af den grund end hvis sagens rette oplysninger forelå, ville der kunne spekuleres imod forsikringen.

Vi mener ikke, at vores kunde kunne eller burde have været i tvivl om, at oplysningen var væsentlig for os, fordi tilstandsrapporten skal sendes til os for vurdering og danner grundlag for et tilbud om forsikring.

Den bygningssagkyndige har begået en fejl, som vi har fået sagen oplyst. Det ændrer dog ikke ved, at vores kunde ikke korrigerede forholdet over for sælger, så snart han blev opmærksom på det og heller ikke over for os ved bestillingen af tilbuddet.

**Ejerskifteforsikringen har forbehold og forsikringens dækning er derfor begrænset**  
Ejerskifteforsikringen har forbehold og forsikringens dækning er derfor begrænset. På grund af oplysningen med, at gulvene under tæpperne er ubesigtiget, er vi gået ud fra, at der naturligvis er tæpper de pågældende steder. Vores erfaring er desværre, at der ofte er en god grund til, at der lægges væg-til-væg-tæpper på ældre trægulve.

Herudover kan vi af tilstandsrapporten se, at der er fugtproblemer nogle steder på ejendommen, der kan have en vis betydning for opfugtning (uanset det ikke blev konstateret af den bygningssagkyndige ved besigtigelsen) og fjedrende, sprækkende gulve, hvilket betyder, at vi har vurderet, at vi i den konkrete situation kun kan tilbyde vores kunde Ejerskifteforsikringen med forbehold, hvad angår ubesigtigede, skadede gulve ...

...

Forsikringens forbehold gælder uanset om den bygningssagkyndige har begået fejl eller ikke. Vi resumerer de grunde, som vi mener betyder, at vores kunde ikke kan få erstattet forholdet.

- Gulve er nævnt ubesigtigede i tilstandsrapporten og undtaget allerede af den grund. Både gulv i stue og den underliggende konstruktion er omfattet af forbeholdet, uanset et anmeldt forhold mod forventning er oplyst forkert i tilstandsrapporten. Herefter er det et krav mod den bygningssagkyndige, som skal afklare dækningsspørgsmålet. At den bygningssagkyndige oplyser noget forkert i tilstandsrapporten, bør ikke kunne ændre på et forbehold fastsat af selskabet i forbindelse med risikovurderingen.
- Gulvene er nævnt skadede flere steder i form af fjedrende, knirkende og sprækkende flere steder. Den underliggende konstruktion er omfattet af forbeholdet i det omfang, at det er derfra de oplyste skader på gulvene nævnt i tilstandsrapporten kommer fra.

Vi mener, at vores kunde igennem tilstandsrapporten er tilstrækkeligt advaret om, at der er nogen problemer med gulvene - også i stuen, uanset det måske ikke er afdækket, hvilke problemer der er tale om før nu, hvor gulvet tages op.

I vores forbeholdstekst har vi klart oplyst vores kunder om, at der er tale om et forhold, som efter vores opfattelse bør udbedres eller undersøges nærmere - både hvad angår selve forholdet, årsagen til og følgerne af forholdet.

...

Vi mener, at vores forbehold opfylder de krav, som er stillet fra lovgivers side inden for Huseftersynsordningen.

### **Vi gør opmærksom på følgende om vores forbehold:**

- Vores forbehold advarer klart vores kunde om, at forsikringen er begrænset i sin dækning
- Vi begrundet og forklarer også for vores kunde, hvorfor forsikringen har en begrænsning

Forbeholdet er ud over en begrænsning i forsikringens dækning, også en klar forbrugeroplysning om, at der er forhold ved ejendommen, som vi forsikringsmæssigt giver en særlig opmærksomhed og foreslår det samme til vores kunde.

Vores forbehold har naturligvis ikke taget højde for, at vores kunde ikke loyalt har oplyst os om, at der alligevel ikke var tæpper i stuen, som det ellers fremgik i tilstandsrapporten. Det er et forhold/en fejl, som vores kunde ikke kan undgå at bemærke ved sin gennemgang i forbindelse med huset og i dialogen med rådgiveren.

At vi eventuelt skulle kunne bebrejdes og dermed bære risikoen for vores kundes urigtige oplysninger ved indtegningen, ville være usædvanligt efter vores opfattelse.

Vi henviser i til jeres kendelse 86122 om forbehold.

...

Vi har alene taget forbehold på vores kundes forsikringspolice, der har en direkte referenc til tilstandsrapportens oplysninger på side 6 under generelle bemærkninger, stk. 2 om ubesigtigede gulve og punkt 7.1 om, at der er fjedrende, knirkende og sprækkende gulve flere steder.

...

Vores eksterne bygningskonsulent ... oplyser i en mail fra den 20. marts 2015, at der er årsagssammenhæng mellem skaderne på gulvet nævnt i tilstandsrapporten og det anmeldte forhold.

### **Kommentarer til vores kundes tilbud på udbedring**

Vores kunde har sendt et tilbud med et omfang på udbedring, som vi umiddelbart mener er større end en rimelig og nødvendig udbedring.

Vores eksterne bygningskonsulent oplyser i sin rapport, at der vil kunne ske en partiel reparation. Vi minder om, at forsikringen er købt uden udvidet dækning. Derfor er det alene skadebegrebet, som skal være opfyldt.

Vores eksterne bygningskonsulent anbefaler dog, at hele gulvet skiftes.

Her får I vores kommentarer til vores kundes tilbud, hvis I - mod vores forventning - kommer til det resultat, at forholdet bør være dækket af forsikringen.



Gulvbelægningen burde kunne lægges på eksisterende strøer, hvilket ofte sker i ældre huse, når beboerne ønsker at forny deres gulvbelægning. Der er ikke anmeldt skade på strøerne og det er ikke ulovligt, at benytte eksisterende strøer i forbindelse med almindelig vedligeholdelse af huset. Det er derfor ikke nødvendigt, at udskifte strøerne blot fordi der monteres en ny gulvbelægning.

Isoleringen må være relativ ny og lagt af sælger i forbindelse med nyt gulv. Ofte er det muligt at genanvende isoleringen. Er den blevet lidt våd, så er det muligt at benytte isoleringen efter den er tørret. Det er heller ikke ualmindeligt.

Fod- og fejlister kan afmonteres nænsomt og genmonteres bagefter."

Klageren har i en mail af 27/7 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Argumentationer for at skaden er dækningsberigtiget igennem Frida ejerskifteforsikring:

- Gulvkonstruktioner er ikke udført efter gældende bygningsreglement iht. BR 1966.
- Den omhandlende tilstandsrapport er ikke korrekt.
- Forholdet nævnt i tilstandsrapporten vedr. væg til væg tæpperne er klart forkert beskrevet, hvorfor det anmeldte forhold er omfattet af ejerskifteforsikringsdækningen.
- Der er ikke årsagssammenhæng mellem pkt. 7.2 og den skade jeg er blevet pådraget.
- Årsagen til skaden er det nye laminatgulv/ klikgulv.
- Laminatgulvet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, og dermed er årsagen til skaden ikke beskrevet.
- Da jeg købte huset, havde jeg ikke indsigt i, at der var fejl i tilstandsrapporten. Jeg kunne derfor ikke fortælle Frida ejerskifteforsikring noget, som jeg ikke havde kendskab til.
- Frida påstår/anklager mig for, at jeg hele tiden har været klar over fejlen i tilstandsrapporten, uagtet at jeg gentagne gange har skrevet, at jeg ikke var klar over fejlen i rapporten.
- Min forståelse af en ejerskifteforsikring er, at forsikringen dækker skader og mangler, som ikke fremgår af tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.
- Skaden, samt en beskrivelse af laminatgulvet, fremgår ikke af tilstandsrapporten. Ligesom advokat ... vurderer jeg derfor, at skaden er dækningsberigtiget.

Ift. årsagssammenhængen vurderer Frida ejerskifteforsikring, at der er årsagssammenhæng, mens andre fagpersoner (Advokat ..., ... fra ...Byg) mener det modsatte, at der ikke er sammenhæng mellem aktuelle fugtskade og pkt. 7.2. Herudover fastslår taksator/bygningskonstruktør ..., at årsagen til skaden er det nye laminatgulv. Herudover kan det nævnes, at der også var knirkende gulve før der blev lagt det nye klikgulv/laminatgulv (jf. tidligere tilstandsrapport lb.nr. ...) Sælger nævner bl.a. at **'Gulvet i soveværelset og foran kældertrappen har knirket i den tid vi har boet der. Gulvet i stuen har aldrig knirket'**.

...

Dog er der en spidsfindighed i, at et gulv der knirker også godt kan være fugtskadedt, uden at det er det knirkende gulv, som er årsag til eller en følge af skaden. Et knirkende gulv kan ikke give en fugtskade, men til gengæld kan et fugtskadedt gulv godt knirke. Jeg har igennem diverse modsvar, især Bilag ... påvist, at der ikke er en sammenhæng mellem

det knirkende gulve, og den skade jeg er blevet pådraget. Jeg nævner på ny, at årsagen til skaden, jeg er blevet pådraget, netop er det nye laminatgulv; et forhold der ikke er blevet beskrevet i gældende tilstandsrapport. Jeg blev først bevidst om fejlen i tilstandsrapporten, da Frida ejerskifteforsikring gjorde mig opmærksom på fejlen.

...

Jeg har på ingen måder givet urigtige oplysninger, og jeg har flere gange forklaret overfor Frida ejerskifteforsikring, at jeg ikke var klar over at der var fejl i tilstandsrapporten, bl.a. i bilag 9, 13, 15 og 16.

...

Frida mener det modsatte, at jeg var klar over fejlen, og derfor har spekuleret i at fortie fejlen mhp. decideret at snyde mig til en bedre forsikringsdækning. Dette er voldsomme anklager at komme med, og jeg føler mig personligt krænket af disse beskyldninger. Jeg har gentagne gange forklaret Frida ejerskifteforsikring, at jeg ikke var klar over fejlen i tilstandsrapporten, men det som Frida vælger at ignorere disse oplysninger.

...

Hvis der hypotetisk set var årsagssammenhæng mellem pkt. 7.2 og angivet skade, så vil karakteren i tilstandsrapporten være forkert angivet. Dette begrundes jeg med følgende forklaring):

## **K1 i en tilstandsrapport - Mindre alvorlige skader**

K1 omhandler skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningsdelens/gulvet funktion. Skaden som jeg er blevet pådraget, har nemlig betydning for bygningsdelens/gulvet funktion. I pkt. 7.2 fremgår det, at 'forholdet er i begrænset omfang og uden betydning for gulvets funktion'. K1 skaden vil ved en hypotetisk årsagssammenhæng være klart forkert angivet karaktermæssigt.

Herudover beskrives der i taksator rapport 'Gulv i stue buler op og der skimmel mellem finerlag ved gulvbrædder'.

Karakteren i tilstandsrapporten vil efter min overbevisning være mere rigtig beskrevet med en K3 eller UN anmærkning, hvis der kunne påvises en sammenhæng mellem pkt. 7.2 og anmeldte skade.

...

Af ... taksatorrapporten fremgår det, at det nye laminatgulv/kilkgulv er årsag og skyld i den skade jeg er blevet pådraget. Hvis det nye gulv ikke var blevet etableret, havde fugten haft mulighed for at forsvinde i konstruktionen. Dette betyder, at det med sikkerhed er det nye gulv, som er årsag til den skade jeg er blevet pådraget. De knirkende gulve er ikke årsag til skaden eller en følge af skaden. Tidligere var der også knirkende gulve andre steder i huset, men ikke i stuen (jf. ovenstående mail fra sælger). Det nye laminatgulv har altså ikke medført, og er ikke årsag til, knirkende gulve.

...

Det er ganske rigtigt, at sælger selv har lagt gulvbelægningen, men i kraft af sælger er uddannet tømrer kan han ikke kategoriseres som uprofessionel. Sælger har desuden selv renoveret meget af huset, uden anmærkninger i tilstandsrapporten.

...

Jeg kan godt godtage, at udbedringen blot omhandler stuerummet, grundet at det er der skaden er, men idet entré og gang har samme konstruktionsopbygning som stuegulvet, kan fugten ved udbedring finde nye veje, og kan derfor måske forvolde skader i entré og gang. Dette nævnte byggesagkyndig også mundtligt ved besigtigelsen, uden at det dog fremgår af rapporten. Hvis jeg efter udbedring i stuerummet skulle være så uheldige, at

11.

88115

der opstår nye skader, vil jeg mene at det hører under samme skade. Det vil derfor være rimeligt, at der ikke skal betales ny selvrisiko ved en evt. fugtskade i entré eller gang. ...

Jeg vil derfor godt godtage, at udbedringen omhandler stuerummet med den betingelse, at hvis fugten finder nye veje, og er skyld i nye opståede skader, så vil disse skader dækkes af ejerskifteforsikringen uden selvrisiko.

...

Jf. BYG ERFA erfaringsblad nr. 980924, vil der være tale om en total omlægning af gulvet, hvor der udlægges en fugtspærre over hele betonpladen.

...

Ift. prisoverslaget fra ...Byg (Bilag 17), kunne jeg forstille mig at prisoverslag vil blive nær de 64.500, når man ikke medtager entréen.

Jeg er selvfølgelig interesseret i, at arbejdet og etableringen af et nyt gulv bliver udført ordentligt, uagtet hvem, der i sidste ende står med regningen på arbejdet. En total omlægning af gulvet vil indebære at strøerne fjernes. Dette formentligt for at lægge dampspærren ordentligt. Jeg er blevet anbefalet af ...Byg, at det er en total omlægning, der skal laves, hvilket også stemmer overens med skønnet i taksatorrapporten (bilag 3).

...

Sælger lagde en filtdug ovenpå undergulvet (parketgulvet) inden han lagde nyt laminatgulv/klikgulv. Filtdugen er relativ ny, og kan med fordel anvendes igen. Isoleringen (Rock-wool) nedenunder parketgulvet er af ældre dato, og skal udskiftes.

Fod- og fejelister kan også godt anvendes igen, men spørgsmålet er om det kan betale sig ift. at det tager ekstra tid for håndværker at afmontere nænsomt.

Filtdug, fodlister og fejelister er relativ billige, og hvis det skønnes af håndværker, at de skal fjernes for at lave arbejdet ordentligt, tilslutter jeg mig disse anbefalinger."

Selskabet har i brev af 19/8 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

### **"Gulvkonstruktionen er ikke udført efter gældende BR66**

Ejerskifteforsikringen er uden udvidet dækning. Eventuelle ulovlige bygningsindretninger er ikke omfattet af forsikringen. Forsikringen vurderer derfor anmeldte forhold ud fra politen og de betingelser, der gælder for forsikringen.

### **Tilstandsrapporten er ikke korrekt**

...

Vi er ikke uenige med vores kunde i, at det ikke er i orden, at den bygnings-sagkyndige omtaler tæpper, som ikke længere er på gulvene. Derfor har vi tilbudt vores kunde, at vi gerne hjælper med en henvendelse til den bygnings-sagkyndige. *Vores kunde har ikke ønsket vores hjælp.*

...

[Policen har] også dette forbehold:

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse.

Om det sidst nævnte forbehold ikke bør gælde i en situation, hvor vores kunde ikke korrigerer vores opfattelse vel vidende om, at det har betydning for os, kan diskuteres. Det ligger dog fast, at vores kunde har modtaget en regulering af prisen på forsikringen i nedadgående retning på grund af forbeholdene, fordi forbeholdene reducerer dækningen:

12.

88115

'Regulering: -5 %'

Vores primære argument er, at vores kunde i tilstandsrapporten blev advaret om skader på flere gulve flere steder i huset. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at forholdet ikke gælder for stuen. At det af en tidligere sælgererklæring fra 2013 fremgår, at sælger oplyser gulvet i stuen aldrig har knirket, betyder ikke at gulvet i stuen ikke senere hen er begyndt at knirke.

Eftersom der er lagt gulvbelægning i stedet for tæppe i stuen imellem de to tilstandsrapporter, kan vores kunde ikke sige noget om, hvorvidt gulvet i stuen knirkede i 2014 ved den bygnings-sagkyndiges gennemgang af den nyere gulvbelægning.

Vores kunde kan ikke med rette påstå, at gulvet i stuen ikke knirkede ved den bygnings-sagkyndiges besigtigelse, da tilstandsrapport blev udarbejdet i 2014, hvor der var lagt nyt gulv. Dels fordi omstændighederne ved gulvet har ændret sig mellem de to rapporter, dels fordi vores kunde ikke var tilstede ved besigtigelsen og først efterfølgende erhverver ejendommen og anmelder skade ved stuegulvet.

Det har formodningen for sig, at gulvet har knirket, sprækket og gynger, fordi det fremgår af tilstandsrapporten og der senere blev oplyst om skade ved gulvet.

At sælger nu oplyser, at gulv i stue ikke har knirket kan skyldes, at sælger er bekymret for, at blive mødt med et krav eller måske andre forhold.

Sælger har ikke fundet anledning til, at tage dialogen med den bygnings-sagkyndige om bemærkningen til 'gulvbelægninger' i tilstandsrapporten før salget.

Vi må fastholde, at den tilstandsrapport, hvor på vi gav et tilbud, havde oplysning om knirkende, fjedrende gulve, som enkelte steder sprækker, og at policen derfor har et gyldigt forbehold for gulvene.

### **Årsagssammenhæng mellem 7.2 og skaden**

Vi er ikke uenige i, at årsagen skyldes gulvbelægningen.

Vores primære argument er, at vores kunde i tilstandsrapporten blev advaret om skader på flere gulve flere steder i huset. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at forholdet ikke gælder for stuen.

...

### **Skaden, samt beskrivelse af laminatgulvet fremgår ikke af tilstandsrapporten**

Vi mener, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er skade på gulvbelægninger, som er fjedrende, gyngende og flere steder sprækker.

Derfor er forholdet nævnt i tilstandsrapporten og allerede af den grund ikke omfattet. Herudover er der forbehold på policen og særskilt for punkt 7.2, og også af den grund er forholdet ikke dækket."

Klageren har i mail af 26/8 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

**" Er der årsagssammenhæng mellem skaden og forbehold til punkt 7.2?**

Hurtigt svar: Nej

Jeg har igennem brev til ankenævnet, beskrevet at **årsagen** til den pågældende skade er det nye laminatgulv/klikgulv, hvor jeg er kommet med informationer med dertil tilhørende

13.

88115

reference i min argumentation. Spørgsmålet er om at punkt 7.2 er en **følge** af den pågældende skade? Punkt 7.2 er ikke en følge af den anmeldte skade, da der også tidligere var knirkende gulve i huset (jf. tidligere tilstandsrapport lb.nr. ... og mail fra sælger). I tidligere tilstandsrapport var der ligesom i gældende tilstandsrapport ikke omtalt hvor i ejendommen der var knirkende gulve. Jeg kan informere, som før nævnt, at det er i soveværelset og foran kældertrappen, at gulvene knirker. Gulvet i stuen har aldrig knirket. Derfor er pkt. 7.2 ikke en følge af pågældende skade. Herudover vil det efter min overbevisning være meget ulogisk, at gulvet i stuen begynder at knirke ca. en måned efter (12. maj 2014), at det nye laminatgulv er blevet etableret (april 2014), og efterfølgende stopper med at knirke. jf. mail fra sælger har gulvet aldrig knirket i stuen, og på nuværende tidspunkt knirker gulvet stadig ikke i stuen. Summa summarum; det nye laminatgulv har ikke forårsaget knirkende gulve i stuen.

...

#### **Pkt. 7.2 er også misvisende**

...

Det er ganske rigtigt, at der er knirkende gulve i ejendommen, dog ikke i stuen. I pkt. 7.2 beskrives gulvene også som sprækkende. Dette forhold er misvisende, da der ikke er sprækker i det nye laminatgulv/klikgulv. Fejlen ligger højst sandsynlig i, at gældende tilstandsrapport erstatter en tidligere tilstandsrapport. Omstændigheder ved gulvet har ændret sig mellem de to rapporter, og det vil derfor ikke være muligt at konstatere sprækkende gulve, ud fra den nye konstruktionsopbygning. Gulvet er i realiteten besigtiget, og der er ikke sprækker i laminatgulvet. Dette betyder at pkt. 7.2 er misvisende. Slutteligt kan det nævnes, at pkt. 7.2 ikke er årsag til, eller en følge af, pågældende skade."

Klageren har indhentet et tilbud af 2/3 2015 fra et byggefirma på nyt gulv i stue og entre til en pris af 77.187,50 kr. inkl. moms.

Klageren har i mail af 23/3 2015 til selskabet anført, at en medarbejder fra byggefirmaet har oplyst: "Det er ikke knirkende- eller fjedrende gulve, der forårsager en fugtskade, knirkende gulve har man mange steder og det er til at leve med". Klageren har i mailen videre anført, at hans byggerådgiver, der udarbejdede rapporten af 31/10 2014, har oplyst: "Der er ikke nogen teknisk årsagssammenhæng mellem punktet 7.2 og de skader der er i gulvet".

Klageren har henvist til oplysninger på internettet fra Bolius, Træinformation og Teknologisk Institut om årsagerne til, at et trægulv kan knirke.

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

#### **"4. Hvilke skader dækker forsikringen**

**A** Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse,

14.

88115

men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

**B** Udbedring af aktuelle bygningskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

**C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

## 5. Hvilke skader dækkes ikke

...

**B** Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

### Policeforbehold

Det fremgår af § 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at der på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Af policen fremgår, at "forsikringen ikke dækker skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse".

Nævnet finder, at denne klausul helt undlader at oplyse konkret om, hvilke bygningsdele selskabet herved tager et særligt dækningsforbehold for, og at klausulen fremstår så generel og uklar, at klausulen ikke kan opretholdes som gyldig. Nævnet bemærker, at

15.

88115

nævnet i sag nr. 87.522 har fundet, at en tilsvarende policeklausul ikke har kunnet danne grundlag for at afslå dækning for en anmeldt skade.

Selskabet har endvidere i en klausul i forsikringspolice taget forbehold for skade, følger af skade og årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra en række forhold i tilstandsrapporten. Selskabet har i klausulen taget forbehold for hovedparten af de forhold, der gav anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, og klausulen er efter nævnets opfattelse af en sådan generel karakter, at den ikke er i overensstemmelse med § 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Nævnet finder, at denne klausul derfor heller ikke kan opretholdes som gyldig. Nævnet bemærker, at nævnet i tidligere sager, eksempelvis sagsnr. 84.782, 85.837, 85.886, 87.522 og 87.634, har fundet, at tilsvarende policeklausuler ikke har kunnet opretholdes som gyldige.

Afgørende for, om klageren er berettiget til dækning, er herefter, om det anmeldte forhold er dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelsernes almindelige bestemmelser.

### Gulvkonstruktionen

Klageren har få uger efter overtagelsen i september 2014 anmeldt, at trægulvet i stuen buler op/rejser sig. Gulvkonstruktionen er opbygget med strøgulv på beton, hvorpå er lagt en filtdug og et nyt klikgulv fra april 2014. I gulvkonstruktionen ligger der varmerør mellem strøerne langs væggen oven på betonlaget. Der er ikke udlagt nogen fugtspærre på betonen under disse varmerør eller i øvrigt.

Af byggerådgivningsnotat af 31/10 2014 fremgår, at parketgulvet over varmerør er meget opfugtet af opstigende, kondenseret fugt fra beton. Fugten er trængt op fra det underliggende terræn, fordi der ikke er udlagt fugtspærre. Byggerådgiveren henviser til, at gulvkonstruktionen ikke er udført korrekt i henhold til BR 1966, idet der i den givne,

16.

88115

uventilerede konstruktion med varmeledninger skal være anbragt et dampspærrende lag af plastfolie eller lignende.

Taksator har i sin rapport af 28/11 2014 anført, at der er skimmel mellem finerlag og gulvbrædder, og at gulvet buler kraftig op. Han anfører, at fugt fra undergrunden som følge af manglende dampspærre under varmerør i nogle tilfælde kan forsvinde op i gulvkonstruktionen og ud, men at der nu i konstruktionen er lagt et nyt gulv. Fugten lukkes derfor inde i konstruktionen, og der sker skader på undergulvet. Han anfører, at forsikringens skadebegreb er opfyldt. Han tilråder, at gulvet fjernes i hele stuen, alternativt at 8m<sup>2</sup> gulv udskiftes, og der indlægges plastik under varmerør.

Nævnet finder, at forholdet vedrørende manglende dampspærre, fugt i gulvkonstruktion, skimmel mellem finerlag og buler i gulv udgør en skade i forsikringens forstand.

Af tilstandsrapporten fremgår med karakteren K1, at strøgulvene er let fjedrende og knirkende flere steder, og at der flere steder er mindre sprækker mellem brædderne.

Nævnet finder, at klageren ikke herved kan antages at være advaret mod det langt alvorligere forhold, at der er væsentlige fugtskader og skimmelsvamp i undergulvet som følge af en fejlkonstruktion, og at der derfor også udvikler sig skader på det næsten nye klikgulv ganske kort tid efter overtagelsestidspunktet. Nævnet finder, at selskabet derfor ikke er berettiget til at afvise dækning med henvisning til denne K1-anmærkning i tilstandsrapporten. Nævnet har lagt vægt på, at karakteren K1 beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal anerkende at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade. Det, som selskabet i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet bemærker herved, at forsikringsaftalelovens §§ 4-6, der vedrører forsikringstagerens afgivelse af urigtige oplysninger ved forsikringens tegning, ikke som påberåbt af selskabet kan finde anvendelse i en situation, hvor der er fejl i tilstandsrapporten, idet tilstandsrapporten ikke er udfærdiget af forsikringstageren. Forsikringsaftalelovens § 7,



17.

88115

der vedrører forsikringstagerens tilsidesættelse af sin oplysningspligt ved grov uagtsomhed, vil efter omstændighederne kunne finde anvendelse, hvis forsikringstageren har kendskab til væsentlige fejl i tilstandsrapporten, som han bør indse har betydning for selskabet. Nævnet finder, at selskabet ikke er fremkommet med oplysninger, der giver grundlag for at antage, at klageren har udvist grov uagtsomhed. Nævnet finder derfor, at selskabet er uberettiget til at afvise dækning med henvisning til, at der forelå urigtige oplysninger ved forsikringsaftalens indgåelse.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at en korrekt skadeudbedring må antages at indebære, at hele stuegulvet fjernes. Nævnet har lagt vægt på, at denne udbedningsmetode er blevet tilrådet af selskabets taksator. Nævnet har også lagt vægt på, at konstruktionsfejlene efter det oplyste vedrører hele stuegulvet, hvorfor der efter nævnets opfattelse må antages at være en nærliggende risiko for, at der allerede er eller vil udvikle sig skader på undergulvet andre steder, end hvor gulvet er begyndt at bule kraftigt op.

Nævnet finder derfor, at selskabet skal yde forsikringsdækning for en skadeudbedring, der indebærer, at hele stuegulvet fjernes, og at forholdene vedrørende manglende dampspærre og fugt og skimmel udbedres.

Nævnet har bemærket, at klagerens byggerådgiver anbefaler, at der foretages undersøgelser i de af ejendommens øvrige rum, som har en tilsvarende konstruktion. Nævnet forudsætter derfor, at selskabet genoptager sagsbehandlingen af skaden, såfremt klageren anmelder, at der også er skade eller nærliggende risiko herfor i husets øvrige rum.

18.

88115

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade ved stuegulv. Erstatningen skal opgøres på baggrund af en skadeudbedring, der omfatter hele stuegulvet.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen  
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels