

Ankenævnet for Forsikring

Den 20. marts 2024 blev i sag nr. 100655:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 5/11 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter overtagelse af et parcelhus opdager vi at gulvet gynger voldsomt i hele huset. Der er lun-ker/fordybninger i gulvet og det giver efter og føles 'blødt' når man træder på det. Da det er et parketgulv (i egetræ), betyder det at stavene i parketgulvet går løse og ryger af. Dette parketgulv er det samme gulv overalt i huset, på nær vådrum som badeværelse, gæstetoilet og bryggers.

I tilstandsrapporten er der udelukkende beskrevet at gulvet gynger et enkelt sted i stuen, foran ét vindue. Vi har derfor købt huset i den tro, at det var en mindre skade, der næsten kunne anses for at være bagatel-agtig. Desværre viser det sig at det er hele gulvet og at skaden går igen i samtlige rum. Vi melder skaden til vores forsikringsselskab, der sender en taksator ud. Han erkender at skaden er markant og forekommer i samtlige rum i huset. Han erkender ydermere at selve parket-stavene ellers er i fin stand og tykkelse.

Efter noget tid afgør selskabet dog at det er en kendt skade hos såkaldte 'Myresjö'-huse, og at det er forventeligt. De vil derfor ikke give os medhold i klagen, da det tilsyneladende er forventeligt af sådant et hus. Vi mener dog at det ikke kan være rigtigt at man som privatperson uden hånd-værksmæssig baggrund, kan forventes at kende til samtlige hustyper og deres fabrikanter, og vide hvilke skader der følger med disse på forhånd. Ydermere havde vi to håndværkere med ude for at besigtige huset - ingen af disse kendte til denne type skade på forhånd.

Frida Forsikring (og senere Domus, da Frida gik konkurs) har selv erkendt skaden og derefter afgi-vet skiftende forklaringer for hvorfor de ikke vil yde erstatning for en skjult skade, som vi ellers har forsikret os imod med en udvidet ejerskifteforsikring.

Ankenævnet for Forsikring

2.

100655

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi forventer medhold i vores klage og retmæssig erstatning for skaden, som vi jo har forsikret os imod."

Selskabet har den 24/1 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1968 med overtagelsesdato den 18. juli 2022. I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Policen og vilkårene for forsikringen vedlægges som **bilag A**.

Tilstandsrapporten blev udarbejdet den 9. maj 2022 og vedlægges som **bilag B**.

Klager anmeldte den 22. marts 2023 og dermed 10 måneder efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten og 8 måneder efter overtagelsen af ejendommen følgende:

Hej,

Jeg skriver fordi at gulvet i vores hus er begyndt at 'gynge' flere steder, og så meget at der nogle steder er løse stave (gulvet er hollandsk fletparket).

I vores tilstandsrapport er det nævnt for stuen, at gulvet har en skævhed mod syd, Men nu er det som sagt begyndt at gynges andre steder i både stue, gang og værelser.

Vi har haft en tømrer ude som mener, at det skyldes mangelfuld opklodsning/strøfstand og derfor er gulvet nu er begyndt at skride i opklodsningerne.

Taksator fra Domus Forsikring besigtigede herefter ejendommen den 25. maj 2023 og taksatorrapporten fremlægges som **bilag C** og billeder fra besigtigelsen som **bilag D**.

Den 10. juli 2023 vendte vi tilbage og afviste dækning bl.a. pga. klager havde slebet gulvet efter overtagelsen, hvilket havde medvirket til, at gulvet var blevet eftergivende samt at forholdet var delvist beskrevet i tilstandsrapporten (**bilag E**).

Klager vendte herefter den 14. juli 2023 tilbage med en indsigelse over afgørelsen (**bilag F**), hvorefter skadeafdelingen den 4. oktober 2023 fastholdt afgørelsen (**bilag G**).

Domus opfattelse af sagen

1. Skadebegrebet

Taksator fra Frida Forsikring har i forbindelse med besigtigelsen 25. maj 2023 konstateret, at der flere steder er tale om bløde steder jævnt fordelt over hele huset.

Hertil har taksatoren konstateret, at der enkelte steder var tale om løse stave.

Nærmere herom fremgår af taksatorens skadebeskrivelse fra vores skadesystem, som fremlægges som **bilag H** sammenholdt med taksatorrapporten.

Med hensyn til årsagen til det anmeldte forhold, vurderer taksatoren følgende (**bilag C**):

Årsag er at huset er et Myresøhus hvor gulve er lagt på leca nødder i hele huset, det er normalt for Myresøhuse at med tiden kommer der ganglinjer og gulv blive bløde forskellig steder.

Dette er blevet forstærket af FT har fået slebet gulvene, hvor rystelserne får leca nødder til at bevæge sig endnu mere.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårene for forsikringen:

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

4.2. Ved skader forstås brud, lækage, deformation, 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.

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.

På tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen, var der ikke tale om bløde steder i gulvene, hvilket direkte bekræftes af oplysningerne i tilstandsrapporten, hvor der ikke er nævnt, at der er tale om bløde områder i gulvbelægningen.

Hertil anmelder klager først 8 måneder efter overtagelsen og 10 måneder efter udarbejdelse af tilstandsrapporten, at det er 'begyndt at 'gynge' flere steder' jf. anmeldelsen.

Gulvet har derfor på trods af, at der er tale om det oprindelige gulv fra 1968, hverken været gyngende eller haft bløde områder på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

Som det også fremgår af klagers mail fra den 14. juli 2023, oplyser klager, at gulvene i ejendommen er blevet slebet og lakeret efter overtagelsen.

Set i forhold til, at der er tale om et gulv med en alder på over 50 år, vil der altid, uanset om der er tale om et myresøhus eller ej, være risiko for, at gulvet bliver blødt og dermed forekommer gyngende, når man vælger at slibe gulvet. Således er det begrænset hvor mange gange et gulv kan klare at blive slebet uden at blive blødt. Som taksatoren også oplyser, vil rystelserne ydermere få lecanødderne til at bevæge sig, hvilket også, ud over træbelægningen mister sin stabilitet ved slibning, vil medvirke til, at der opstår bløde områder.

Set i forhold til, at gulvet var stabilt og med fuld bæreevne ved overtagelsen jf. oplysningerne i tilstandsrapporten, fastholder vi, at det anmeldte forhold ved ikke forud for slibningen af gulvene udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4.1 og vilkårenes pkt. 4.2.

Hertil er der alene tale om, at gulvet er blødt flere steder. Der er ikke tale om risiko for gennemtrædning og vi vurderer derfor heller ikke på trods af, at det nu er blevet blødt, hvilket skyldes slibningen af gulvet, som er sket efter overtagelsen, at det anmeldte forhold udgør nærliggende

risiko for skade hverken før eller efter slibningen af gulvet jf. vilkårenes pkt. 4.2 og samlet fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

2. Tilstandsrapporten

Der fremgår der følgende af vilkårenes punkt 6.1:

Forsikringen dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten beskrevet følgende:

11		Gulvbelægningen har enkelte steder løse finerstave.	-	-
13		Gulv har en skævhed mod syd.	Der kunne i det konkrete tilfælde ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-

Ud over, at vi ikke finder, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. ovennævnte beskrivelse i pkt. 1, dækker forsikringen heller ikke den omstændighed, at der er tale om løse finerstave eller skævhed i gulv mod syd jf. oplysningerne i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 6.1.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 94323 (**bilag I**) lagde ankenævnet bl.a. vægt på, at et trægulv kun kunne klare et begrænset antal slibninger i sin levetid. Hertil vurderede ankenævnet at den omstændighed, at et gulv fjedrede, ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hertil fandt ankenævnet heller ikke i kendelsen 88522 (**bilag J**), at klager havde løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold ved gulvene, udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da klager efter overtagelsen havde slebet gulvet, hvilket var medvirkende årsag til, at gulvet rejste sig.

I kendelsen 98080 (**bilag K**) anmeldte klager, at der i et 6 år gammelt gulv var tale om følgende forhold:

Vi begynder gradvist at opdage hvordan gulvet fjedrer, knirker og falder sammen flere steder i stuen. Der kommer ligeledes mellemrum mellem stavene forskellige steder – dette også kun i stuen.

Der var til forskel for denne verserende sag ved nævnet intet nævnt i tilstandsrapporten om skader ved gulvene.

Nævnet fandt, at klageren ikke havde bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved det omhandlede område af parketgulvet, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er vores opfattelse, at alle kendelserne er sammenlignelige med problemstillingen i denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da klager ikke har løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand og i øvrigt er delvist nævnt i tilstandsrapporten."

Klageren har i brev af 5/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Domus forsikring lægger vægt på vores første anmeldelse og de ordvalg der er brugt, som fx at gulvet er *'begyndt at 'gynge' flere steder'*. At gulvet først begyndte at gynge efter vores overtagelse og den gulvslibning der er blevet foretaget, er ikke sandt, og er desværre et forkert ordvalg – gulvet gængede allerede ved overtagelse. At gulvet er *'begyndt at 'gynge flere steder'* er altså synonym med at vi først har opdaget det efter overtagelse.

Domus nævner ydermere at vi 'først' klager 8 måneder efter overtagelse og 10 måneder efter tilstandsrapportens udarbejdelse. Først og fremmest må det kommenteres at et gængende gulv ikke nødvendigvis opdages ved husfremvisninger (før købet af boligen), når det er delvist dækket af diverse tæpper, og man stadig har sit fodtøj på.

Desuden må det kommenteres at selvom Domus' repræsentant synes at 8 måneder er lang tid, så er det for en børnefamilie og nye husejere med fuldtidsarbejder, en hurtig indlevering af en skadesanmeldelse.

Ydermere må det kommenteres at hvis det ikke findes acceptabelt at klage 8 måneder efter overtagelse af boligen, når man har købt en ejerskifteforsikring der varer i 5 år – hvad er så pointen i at købe en 5-årig forsikring?

Domus fremhæver desuden den foretagne letslibning og lakering af gulvene som noget særligt hårdt for gulvets opbygning, der har været en direkte årsag til at gulvet gynger. Men det er påfaldende hvordan gulvet gynger præcist ved døråbninger og i ganglinjer, og desuden gynger i køkkenet, under vinylgulv, der aldrig har været slebet og lakeret. Taksator nævnte ydermere selv ved besigtigelsen, at slibelaget på gulvet var meget tykt, og at det formodentligt aldrig havde været slebet før. En letslibning som vi har fået foretaget, må være at betragte som almindelig vedligeholdelse af et trægulv.

At gulvet gynger særligt meget i døråbninger, i de typiske ganglinjer og i køkkenet (hvor det er dækket af vinyl), indikerer at det skyldes ophold af mennesker på en oprindeligt forkert opbygning, og ikke en letslibning.

Lig Domus Forsikring, ønsker vi også at bemærke, at følgende fremgår af vilkårene for forsikringen:

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

At gulvet gynger ved overtagelse er altså en aktuel skade, og dets opbygning direkte på lecakugler er de fysiske forhold ved bygningen, og må altså være dækket af vores forsikring.

'4.2. Ved skader 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.**

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.'

At gulvet gynger og er ustabil, leder til løse parketstave der falder af. Et gulvs funktion må være at være tilnærmelsesvist plant, stabilt og ensartet. Parketstavene vil blive ved med at blive løse og falde af, så længe gulvet gynger. Det er altså et direkte brud, deformering, svækkelse mv., af gulvet, der nedsætter værdien og brugbarheden, og som bør dækkes af forsikringen.

Vi har købt et Myresjö hus, hvor man undlod at bygge gulvet op på strøer, men lagde det direkte på lecakugler. Dette er altså en manglende bygningsdel. Vi mener altså at gulvets nuværende skade kommer direkte af en forkert opbygning, som er særligt kendetegnene for Myresjöhuse, men ikke 60'er huse generelt. Vi mener ikke at det kan være rigtigt at som almindelig lægfolk skal undersøge samtlige gulvkonstruktionsmåder på 60'er huse før køb – det er derfor vi køber en forsikring.

Vi ønsker også at fremhæve vilkårenes punkt 6.1:

'Forsikringen dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, **medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.**

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

Da vores tilstandsrapport kun nævner gulvets ene skævhed mod syd, er det altså ufyldestgørende og forkert beskrevet. Det er dybt usandsynligt at gulvet i hele resten af huset først er begyndt at gynte efter vores overtagelse. Dermed drejer det sig altså om en forkert tilstandsrapport, og et forsikringsselskab der ikke vil dække deres forsikringskøber, på trods af at det er velbeskrevet i vilkårene.

Vi fastholder dermed at vi bør være dækket af vores forsikring og at vi har ret til fuld dækning af gulvets rekonstruktion."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 9/5 2022, selskabets taksatorrapport af 25/5 2023, taksatorens skadebeskrivelse af 25/5 2023,

Ankenævnet for Forsikring

7.

100655

fotografier fra besigtigelsen, selskabets afgørelse af 10/7 2023, klagerens klage af 14/7 2023, selskabets fastholdelse af 4/10 2023, police af 14/7 2023 og forsikringsbetingelser nr. E34 af 1/2 2022. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 9/5 2022:

"

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Fundament/sokkel: Sokkel mod sydøst og syd kunne ikke besigtiges på grund af beplantning.

Ydervægge: Facade og sokkel mod øst ved køkken og bryggers kunne ikke besigtiges på grund af beplantning.

Stueplan: Bryggers: Gulvafløb i bryggers kunne ikke besigtiges på grund af at risten ikke kunne demonteres.

Stueplan: Generelt for stueetagen: Gulv under belægning (væg-til-væg tæppe, løse tæpper, vinyl eller lignende), kunne ikke besigtiges i stue, entre, gang og værelser.

...

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningssagkyndige ikke besigtige dem. Af denne årsag er de ikke omfattet af eftersynet og er normalvis ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

...

SKADER INDE I BEBOELSE

...

BEBOELSE - Stueplan - Stue				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Gulvbelægningen har enkelte steder løse finerstave.	-	-
13		Gulv har en skævhed mod syd.	Der kunne i det konkrete tilfælde ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-

...

"

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 25/5 2023:

"2. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse fra kunde:

Jeg skriver fordi gulvet i vores hus er begyndt at gynge flere steder og vil derfor forhøre mig omkring evt. dækning af dette hvis det skal udbedres.

Ankenævnet for Forsikring

8.

100655

I vores tilstandsrapport er det nævnt for stuen, at gulvet har en skævhed mod syd. Men nu er det også begyndt at gynge andre steder i både stue, gang og værelser. Vi har haft en tømrer ude som mener, at det skyldes mangelfuld opklodsning/strøafstand og derfor er gulvet nu er begyndt at skride i opklodsningerne.

Anmærkninger:

Tilstandsrapport:

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Fundament/sokkel: Sokkel mod sydøst og syd kunne ikke besigtiges på grund af beplantning.

Ydervægge: Facade og sokkel mod øst ved køkken og bryggers kunne ikke besigtiges på grund af beplantning.

Stueplan: Bryggers: Gulv afløb i bryggers kunne ikke besigtiges på grund af at risten ikke kunne demonteres.

Stueplan: Generelt for stueetagen: Gulv under belægning (væg-til-væg tæppe, løse tæpper, vinyl eller lignende), kunne ikke besigtiges i stue, entre, gang og værelser.

Carport/Udhus

Ydervægge: Bygningsdele mod nord kunne ikke besigtiges på grund af placering i skel.

Ydervægge: Facade mod vest kunne ikke besigtiges på grund af beplantning.

BEBOELSE - Stueplan - Stue

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Gulvbelægningen har enkelte steder løse finerstave.	-	-
...				
13		Gulv har en skævhed mod syd.	Der kunne i det konkrete tilfælde ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-

Gulv er nævnt i punkt 11 + 13.

Police: Ingen forbehold vedr. det anmeldte forhold.

Taksatorbeskrivelse:

3. Årsag og omfang

Årsag er at huset er et Myresøhus hvor gulve er lagt på lecanødder i hele huset, det er normalt for Myresøhuse at med tiden kommer der ganglinjer og gulv blive bløde forskellige steder.

Dette er blevet forstærket af FT har fået slebet gulvene, hvor rysterne får lecanødder til at bevæge sig endnu mere.

Gulvene er normale for et Myresøhus

4. Aftale med kunden

Hvad er der aftalt med kunden:

Skadebehandler kontakter kunden omkring det videre forløb."

Det fremgår af taksatorens skadebeskrivelse af 25/5 2023:

"[Fotografi]

Beskrivelse: Gulve havde bløde steder jævnt fordelt over hele huset.

[Fotografi]

Beskrivelse: Der var også enkelt steder med løse stave.

[Fotografi]

Beskrivelse: På dette stykke og et par meter ud var vinyl da FT købte huset."

Det fremgår af forsikringsbetingelser nr. E34 af 1/2 2022:

"4. Hvad dækker forsikringen

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

4.2. Ved skader forstås brud, lækage, deformation, 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.

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.

...

4.5. Forsikringen dækker alene forhold, der var til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af den forsikrede ejendom, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

6. Hvilke forhold dækkes ikke

6.1. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

6.3. Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten er anført, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne."

Fotografier har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et enfamilieshus fra 1968 – den 18/7 2022. Han anmeldte den 2/3 2023, at gulvet i ejendommen *"er begyndt at 'gynge' flere steder, og så meget at der nogle steder er løse stave (gulvet er hollandsk fletparket)"*. Klageren anmeldte desuden, at gulvet både gængede i stue, gang og værelser.

Klageren ønsker, at selskabet dækker udskiftning af gulvet. Han har anført, at han efter overtagelse af ejendommen opdagede, at gulvet gynger voldsomt i hele huset, der er lunger i gulvet, og det giver efter og føles blødt, når man træder på det. Stavene i parketgulvet går løse og ryger af. Han har anført, at gulvet allerede gængede ved overtagelsen og ikke først efter slibning. Han har anført, at gulvet gynger ved døråbninger og i ganglinjer, og desuden gynger i køkkenet, under vinylgulv, som aldrig har været slebet og lakeret, hvilket indikerer, at det skyldes en forkert opbygning og ikke en letslibning. Klageren har anført, at taksator ved besigtigelsen oplyste, at slibelaget på gulvet var meget tykt, og at gulvet formodentligt aldrig havde været slebet. Han har anført, at selskabets taksator ved besigtigelse erkendte, at skaden er markant og forekommer i samtlige rum, og at parketstavene ellers er i fin stand og tykkelse. Klageren har anført, at der er tale om en manglende bygningsdel, da gulvet ikke er bygget op på strøer, men lagt direkte på lecakugler. Klageren har anført, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten er kun beskrevet, at gulvet gynger et enkelt sted i stuen, og han købte derfor huset i den tro, at det var en mindre skade.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet ved gulvet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, samt at forholdet delvist er nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at der ikke var bløde steder i gulvene på overtagelsestidspunktet, hvilket bekræftes af, at der i tilstandsrapporten ikke er nævnt bløde områder i gulvbelægningen. Selskabet har også anført, at gulvene er blevet slebet og lakeret efter overtagelsen. Selskabet har anført, at der er tale om et gulv med en alder på over 50 år, og at der altid vil være risiko for, at gulvet bliver blødt og gængende, når

Ankenævnet for Forsikring

11.

100655

man vælger at slibe gulvet - uanset om der er tale om et myresjöhus. Derudover vil rystelserne få lecanødderne til at bevæge sig hvilket også vil medvirke til, at der opstår bløde områder. Selskabet har anført, at der alene er tale om, at gulvet er blødt flere steder, og at der ikke er risiko for gennemtrængning, hverken før eller efter slibningen af gulvet. Selskabet har anført, at forsikringen ikke dækker løse finerstave eller skævhed i gulv mod syd, da disse forhold er nævnet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapport af 9/5 2022 fremgår det "BEBOELSE – stueplan – stue **Nr. 11 vurdering** [gråt hus] **Skade** Gulvbelægningen har enkelte steder løse finerstave ... **Nr. 13** [gråt hus] **Skade** Gulv har en skævhed mod syd **Risiko** Der kunne i det konkrete tilfælde ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader".

Af taksatorrapport af 25/5 2023 fremgår det, at "Årsag er at huset er et Myresøhus hvor gulve er lagt på lecanødder i hele huset, det er normalt for Myresøhuse at med tiden kommer der ganglinjer og gulv blive bløde forskellige steder. Dette er blevet forstærket af FT har fået slebet gulvene, hvor rystelserne får lecanødder til at bevæge sig endnu mere".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1 og 4.2 fremgår det, at forsikringen dækker "udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skader 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. Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Af punkt 4.5. fremgår det, at forsikringen kun dækker forhold, der var til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen.

Af punkt 6.1 fremgår det, at forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, ikke er dækket, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren som skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har antageliggjort, at gulvets konstruktion og de konstaterede forhold med bløde steder fordelt på hele gulvet samt løse stave kan udgøre skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne om, at der er tale om et Myresjøhus, hvor parketgulvene hviler af på en svag gulvkonstruktion med lecanødder. Nævnet bemærker, at nævnet i andre tilsvarende sager har vurderet, at den særegne konstruktion har opfyldt forsikringens skadebegreb. Nævnet henviser til kendelser i sagerne 65256, 91329, 93181 og 98145.

Nævnet har også lagt vægt på oplysningerne i selskabets taksatorrapport, hvor der beskrives problemer med eftergivende gulve som følge af, at der er tale om et Myresjøhus, hvor gulve er lagt på lecanødder.

Ankenævnet for Forsikring

13.

100655

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal betale for en undersøgelse af, hvorledes forholdet kan udbedres, herunder om der kan ske reparation af det eksisterende gulv, eller om der skal etableres ny gulvkonstruktion. Undersøgelsen skal foretages af en bygningssagkyndig, som parterne i fællesskab udpeger. Selskabet skal på baggrund af den byggesagkyndiges rapport tage stilling til, i hvilket omfang der er dækning efter forsikringsbetingelserne. Selskabet skal herefter realitetsbehandle sagen på baggrund af den indhentede rapport.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal bekoste en undersøgelse ved en bygningssagkyndig som angivet ovenfor og på baggrund heraf genoptage sagsbehandlingen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings