

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. juni 2024 blev i sag nr. 100672:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med basisdækning.

I klageskema af 7/11 2023 har klageren bl.a. anført:

"Sagen vedrører skaden på parketgulvet i stuen i vores hus, som er kraftigt beskadiget og udgør en sikkerhedsrisiko på grund af fjedring og skader på parketstavene.

Huset blev bygget i 1972 med et smukt parketgulv i fem af værelserne, mellemgangen, stuen, soveværelse samt 2 værelser. Tidligere ejere valgte kort efter købet i 1972 at dække parketgulvet med gulvtæppe i alle overnævnte rum, på nær soveværelset. Da vi overtog huset i 2020, besluttede vi at fjerne gulvtæppet i de nævnte rum.

I løbet af det seneste år har vi oplevet betydelig fjedring og skade på gulvet i stuen. Det er så alvorligt, at parketstavene er sprunget af, og vi er bekymrede for, at gulvet kan kollapse under os.

Forløb:

Vi melder forholdet til ejerskifteforsikringen da vi mener det er skjult skade på gulvet.

Forsikringsselskabet påpeger at gulvet har en K1-anmærkning i tilstandsrapporten. I tilstandsrapport er der en K1-anmærkning i tilstandsrapporten, hvor det nævnes, at gulvet knirker og fjedrer lidt, især i området midt for brændeovnen i stuen. Der nævnes ikke at man forventer at der er betydelig fare for at skaden vil udvikle sig. Ej heller at det kunne forårsage at parketstavene springer af. Desuden er det ikke anført i tilstandsrapporten at vi skal påregne udskiftning af gulvet i stue og gang inden for få år.

Ankenævnet for Forsikring

2.

100672

Ejerskifteforsikringen sendte en samarbejdende håndværker, der konkluderede, at strøgulvet var konstrueret forkert med for store mellemrum mellem strøerne. Han fastslog, at dette var årsagen til den kraftige fjedring og de skader, vi har oplevet. Desuden sammenholdt han sin vurdering med anmærkningerne i tilstandsrapporten og anbefalede, at forsikringen skulle dække skaden.

Trods samarbejdende håndværkers klare konklusion afviste Gensidige forsikring at dække skaden og argumenterede, at det var, hvad man kunne forvente af et gammelt gulv.

Vedhæftet er en sagsfremlægning, hvor fulde forløb er beskrevet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil gerne have at selskabet dækker omkostningerne for at få udbedret problemet så vi ikke er i farer for at styrte igennem gulvet og pådrage os selv skade.

Selskabet har den 6/12 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage om afvist dækning for anmeldt skade på undergulv.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamiliehus opført i 1972. Den 21. august 2019 udarbejdes tilstandsrapport (bilagt klagen). Vores forsikringstager tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode pr. 1. juni 2020 (bilag A).

Tilstandsrapport

Den bygningssagkyndige oplyser under sine "Bemærkninger" til bygningsgennemgangen, punkt 2 (side 6):

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
Litra B - Garage: Bygningsdele bag brændestabel mod udhuset kunne ikke besigtiges.
Litra A - Beboelse: Gulv under belægning (væg-til-væg tæppe, løse tæpper, vinyl eller lignende), kunne ikke besigtiges i stue, gang og værelser.

I rapportens afsnit B om gulvkonstruktioner og gulve anføres:

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Strøgulve har stedvis lidt skævheder og knirker og fjedre stedvis lidt blandt andet i området ved brændeovnen i stuen.
7.2 Belægninger	K1	I forgangen er der enkelte gulvfliser med revner samt fliser med manglende vedhæftning til underlaget.

Overordnet sagsforløb

Den 3. oktober 2022, mere end to år efter overtagelsen af ejendommen, anmelder klager, at undergulvet fjedrer og synker sammen så parket og undergulv går fra hinanden. Det anføres, at gulvet synker adskillige cm ned når gulvet betrædes, værst langs østlige væg i stuen, ca. midt i rummet (bilag C).

Det anmeldte besigtiges af netværkshåndværker (...) den 31. januar 2023, som noterer, at "strøkonstruktion skal gennemgås og nyt tilsvarende nyt gulv skal lægges" (bilag D). Vi beder om supplerende, hvor netværkshåndværker bl.a. oplyser, at gulv giver efter midtfor i stuen, langs vægge

samt gang ved indgang til stuen. Årsagen er uklar, men Netværkshåndværker formoder at det skyldes opstigende grundfugt, der er dog ikke målt fugt i vægge. Gulvet kan trykkes ca. 5-8 mm ned og der er kun brud i overfladen. Det anføres, at der er risiko for at træde igennem ved almindelige belastning.

Da der ikke kan godtgøres fugt i konstruktionen eller at der er risiko for gennemtrængning, afviser skadeafdelingen forholdet som dækningsberettigende den 10. februar 2023 (bilag E).

Vi bemærker, at klager forud for besigtigelsen har modtaget meddelelse om, at netværkshåndværker ikke er ansat i selskabet og derfor ikke kan svare på om spørgsmålet er dækket af forsikringen (bilag F).

Klager er ikke enig i afgørelsen, og henviser til at netværkshåndværker har konstateret, at der var for stor afstand mellem strøerne de steder hvor der er eftergivenhed og at dette medfører, at parketstavnene springer af, ligesom der er fare for at gulvet kolliderer ved færden på disse specifikke punkter. Det anføres, at forholdet ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Skadeafdelingen revurderer afgørelsen, men fastholder i svar af 22. februar 2023 (bilag E).

Afgørelsen påklages til Klageansvarlige Enhed, hvorefter forholdet besigtiges intern taksator, som anfører i sin rapport (bilag G):

- Gulvet er fra husets opførelse og derved 48 år ved overtagelsestidspunktet
- Gulvet er gammelt og udtjent og holder normalt ikke over 30 år
- For stor strøafstand vil ikke få konsekvenser efter 48 år. Dette vil vise sig indenfor 5-10 år.
- Tilstandsrapportens anmærkninger har relation til det anmeldte forhold

Taksators besigtigelse ændrer ikke den tidligere afgørelse. Beklageligvis opstår der et par interne misforståelser, hvorfor klager ikke modtager mere formel afgørelse.

Vores vurdering

På baggrund af tilstandsrapportens oplysninger kan vi konstatere, at der bl.a. i stue og gang var pålagt væg-til-væg-tæppe, hvilket også fremgår af billeder fra salgsopstillingen (bilagt klagen).

I overensstemmelse med praksis betragtes væg-til-væg-tæppet i stuen som den færdige gulvbelægning, og det underliggende gulv som et undergulv.

Forsikringsmæssigt indebærer dette, at ved skade skal det vurderes om gulvbelægningen kan tjene som undergulv for en tæppebelægning i overensstemmelse med hvordan gulvet fremstod ved overtagelsen af bygningen.

Ad skadebegrebet

Klager anfører, at gulv i stue fjedrer kraftigt og der er risiko for kollaps, som skyldes en skjult fejlkonstruktion i form af for stor afstand mellem strøerne, som anført af netværkshåndværker. Her til, at forholdet ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Gulvbelægningen er husets oprindelige, og er således 48 år på tidspunktet for overtagelse af ejendommen. Der er tale om et laminatgulv med en slidflade på 4 mm. Såvel klager som vi lægger

til grund, at gulvbelægningen har været monteret med væg til væg-tæppe siden opførelsen i 1972.

Uanset at selve gulvbelægningen gennem tiden har været monteret med tæppe, er det ikke udtryk for, at selve gulvkonstruktionen ikke har været udsat for slid i form af belastning ved almindeligt brug af stuen gennem tiden. Gulvkonstruktionen i sig selv vil derfor fremstå i overensstemmelse med følger efter den naturlige påvirkning efter dagligt brug sammen med de aldersbetingede ændringer, som vil opstå i en trækonstruktion med en alder på 48 år.

Det er derfor ganske sædvanligt, at gulvet vil fremstå med eftergivenhed, ligesom lameller stedvist kan løsne sig som følge af aldersbetinget delaminering.

Den mulige fejlkonstruktion som klager nævner i form af afstand mellem strør, har vi ikke verificeret.

Netværkshåndværker har ikke omtalt forholdet overfor os, ligesom taksator heller ikke har gjort observationer, som har givet anledning til bemærkninger herom.

Vi skal i den forbindelse nævne, at i 1970'erne var der andre krav til afstanden mellem strør, end hvad der er gældende i dag. Det er heller ikke usædvanligt at en gulvkonstruktion fra denne tid med sin nu godt 50 år vil fremstå med eftergivenhed og med delaminering.

Taksator oplyser desuden, at hvis årsagen til eftergivenheden skulle henføres til strøfafstand, ville dette allerede have vist sig efter 5-10 år og ikke først efter 51 år, som i nærværende sag. Eftergivenheden ville i øvrigt på nuværende tidspunkt være langt mere udtalt end hvad der er konstateret her.

Om det faktiske forhold oplyser taksator, at der fire lokale steder på gulvfladen er konstateret en eftergivenhed, og der i to af områderne derudover er konstateret løse lameller. Taksator har ikke konstateret brud eller nogen form for risiko for gennemtrængning eller kollaps (bilag G og H). Taksator anfører, at der nu to år efter overtagelsen heller ikke er nærliggende risiko herfor.

Samlet må vi konstatere at de afdækkede forhold i form af områder med eftergivenhed og fjedring er aldersbetinget samt udtryk for sædvanlige og forventelige forhold for et 51 år gamle gulve. Vi mener således ikke, at de konstaterede forhold adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende bygninger i samme alder og i almindelig god, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb, hvilket også understøttes af taksators udtalelse om, at sådanne gulve normalt ikke holder over 30 år.

Under alle omstændigheder vil gulvet uden videre kunne tjene som undergulv for tæppebelægning svarende til forholdene på overtagelsestidspunktet.

Vi henviser i øvrigt til forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra f og g, som undtager dækning for forhold, som skyldes sædvanligt slid eller udløb af bygningdeles levetid.

Ad anmærkning i tilstandsrapportens punkt 7

Med de afdækkede forhold er der ikke grundlag for at antage, at anmærkning punkt 7.1 er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Derudover skal vi tilføje, at den beskrevne fjedring, som er udtryk for eftergivenhed må antages at være tage til med årene, og fortsat vil være tiltagende indtil der sker udbedring eller der udføres en ny gulvbelægning.

Endelig skal vi bemærke, at den fjedring, som den bygningssagkyndige beskriver i tilstandsrapporten, er en beskrivelse af forholdet som det fremstod i 2019 med tæppebelægning. Det er forventeligt, at forholdene har udviklet sig siden 2019 og fortsat vil gøre det. Hertil kommer at selve tæppebelægningen formentlig har "optaget" noget af gulvbelægningens eftergivenhed, hvorefter eftergivenheden vil fremstå mere tydelig når tæppebelægningen er afmonteret.

Samlet fastholder vi vores tidligere vurderinger.

Klageren har i mail af 6/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Da huset ikke er født med gulvtæppe, men netop opført med et karakteristisk laminat gulv i 5 værelser anser vi ikke husets oprindelige gulvbelægning som gulvtæppe. Tidligere ejere har monteret gulvtæppe under deres ejerskab, men huset er ikke opført med intentionen om at der skulle pålægges gulvtæpper. Endvidere er vi hverken oplyst eller bekendt med at denne type gulv er et undergulv, der påkræver et væg til væg gulvtæppe, for at kunne modstå belastning.

Tilstandsrapport & Netværks sagkyndige

Trods bemærkningen om at gulvet i stue, gang og værelser ikke har kunne besigtiges på grund af gulvtæppe, har sagkyndige dog alligevel noteret knirkene og fjedrene i gulv i stuen. Derfor mener vi at netop dette forhold ikke kan gå under en bygningsdel der ikke har kunnet besigtiges.

Gulvet ligger i 5 værelser i huset. Stue & fordelingsgang, samt 3 værelser. Her har der været lagt gulvtæppe på i 4 ud af de 5 værelser. Soveværelset har ikke haft gulvtæppe på, hvor gulvet her har kunnet besigtiges.

I rapport afsnit B som Gjensidige forsikring henviser til, er der noteret knirkene og fjedrene gulvet ved brændeovnen.

Skaden der anmeldes til Gjensidige Forsikringer at gulvet synker og fjedrer så kraftigt, at parketstavnene springer af og der frygtes for at gulvet kolliderer. Præcis som forsikringsselskabets netværkshåndværker beskriver ved første besøg.

Dertil skal nævnes at vi finder det underligt at Gjensidige Forsikring først sender en sagkyndig netværkshåndværker der giver os medhold og tydeligt siger, at han vil anbefale Gjensidige Forsikring at dække skaden. Hvorefter Gjensidige Forsikring alligevel afviser at dække skaden, for derefter, efter at vi har klaget sender en sagkyndig, der støtter afvisning af dækning.

Desuden har det været gjort os klart fra Gjensidige Forsikring og af de sagkyndige selv at den første sagkyndige netværkshåndværker var uafhængig, men at de efterfølgende sagkyndige netværkshåndværkere har været ansatte hos forsikringsselskabet. Begge sagkyndige er betalt af Gjensidige Forsikring og kan derfor næppe betegnes som uvildige.

Netværks sagkyndige ... noterer i bilag G at gulvet har 'bløde områder' hvor det giver sig ca. 1-1,5 cm ved betredelse. Dertil skal nævnes at gulvet giver sig betydeligt mere og vil sandsynligvis kollapse ved direkte betredelse med fuld kropsvægt. Dette har vi selvfølgelig undgået.

Det synes yderligere underligt at Gjensidige Forsikring komplicerer sagen ved at bringe spørgsmålet om fugt ind i billedet da der ikke på noget tidspunkt er konstateret fugt i gulvet. Hvis Gjensidige Forsikring ønsker at afvise klagen på baggrund af en mistanke om at den er opstået i forbindelse med fugt fra undergrunden bedes dette påvises fra deres side. Hvis det skulle vise sig at årsagen er fugt, så bør Gjensidige Forsikring dække denne skade.

Selskabet har i brev af 30/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

" Ad undergulv

Ankenævnet for Forsikring har i tidligere kendelser udtrykt den praksis, som vi nævner indledningsvist i vores vurdering i høringsvar 1 (side 2).

Ad tilstandsrapport

Tilstandsrapporten beror på den bygningssagkyndiges visuelle gennemgang/besigtigelse af bygningen.

Vi skal præcisere, at den bygningssagkyndiges anmærkning i rapportens afsnit B, punkt 7.1 beskriver områder udover området ved brændeovn. Det angives: "Strøgulve har stedvis lidt skævheder og knirker og fjedre stedvis lidt blandt andet i området ved brændeovnen i stuen".

Ad besigtigelse

Netværkshåndværker er en tømrer i vores netværk, som vi kan rekvirere til en besigtigelse med henblik på at se forhold og afklare omfang.

Netværkshåndværkeren er ikke uddannet bygningstaksator, og kan heller ikke svare på om forholdet er omfattet af forsikringen. Dette er klager orienteret om forud for besigtigelsen, idet vi oplyser at netværkshåndværkeren ikke er ansat i selskabet og ikke kan svar på om forholdet er dækket (bilag I).

Ad gulvet synker og fjedre

Taksator (... , som er ansat og uddannet tømrer og bygningstaksator) har konstateret, at der er fire lokale områder i stuen, hvor gulvet giver efter. Taksator har frembragt "en nedtrædning" på mellem 1 – 1,5 cm ved direkte koncentreret påvirkning.

Taksator trådte ikke igennem gulvet og have heller ikke oplevelsen af mulig kollaps i gulvbelægningen eller "nedtræningsområdet".

Ad fugt/grundfugt

Vi har ikke påberåbt fugtforhold. Netværkshåndværkeren har nævnt grundfugt, men dette er ikke verificeret, jf. vores høringsvar 1, overordnet sagsforløb.

Ad gulvkonstruktionens udførelse

Bygningen er opført i 1972, som anført i vores høringsvar 1 var der på opførelstidspunktet andre krav til bygningskonstruktioner end i dag, herunder også afstand mellem gulvstrør.

Vi må fastholde, at de forliggende oplysninger ikke giver grundlag for at antage, at der skulle være tale om konstruktionsfejl.

Derimod er det vores opfattelse, at de anmeldte forhold omkring gulv i stuen, er udtryk for tidens tand og svarer generelt til hvordan en lamelgulvbelægning anno 1972 vil fremstå i en stue, som er et centralt rum i boligen.

Vi bemærker, at det ikke alene er overfladen på gulvbelægningen, som slides ved daglig brug, det er hele gulvbelægningen, herunder underliggende og bærende gulvopbygningen, som påvirkes og slides ved almindelig lastpåvirkning.

Det er fortsat vores opfattelse, at forholdene omkring gulve ikke er klart forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Samlet fastholder vi, at stuegulvet fremstår ganske som man kan forvente af et gulv som på tidspunktet for ejendomsovertagelsen havde en alder af 48 år og i dag 52 år.

Klager har ikke dokumenteret, at det anmeldte forhold opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb på tidspunktet for klagers overtagelse af bygningen. Ligesom vi kan konstatere, at skadebegrebets nærliggende risiko heller ikke er aktualiseret nu 3 ½ år efter klagers overtagelse.

Det er vores opfattelse, at sagen kan afgøres på det foreliggende grundlag.

I mail af 17/2 2024 har klageren hertil anført:

"Ad tilstandsrapporten

Vi skal præcisere at anmærkningen i byggesagkyndiges rapport i afsnit B, punkt 7.1 som Gensidige henviser til referere til skævheder og knirke. Vores skadeanmeldelse omhandler kraftig fjedren og direkte kollaps af gulvet stedvist. (se vedhæftede billede dokumentation).

Endvidere ved en visuel gennemgang/besigtigelse vil en fejlkonstruktion i strø gulvkonstruktion ikke kunne besigtiges på grund af overgulvet. Hvilket er netop på dette grundlag at en ejerskifteforsikring tegnes. Skader kan være skjult ved sagkyndiges gennemgang af en ejendom.

Ad Netværkshåndværker

Vi var klar over at den uvildige netværkshåndværker ikke ville kunne besvare om forsikringen ville dække fejlene, men blot afklare om de bærende konstruktioner er bygget korrekt, eller om det kun var undergulv eller overgulv der var slidt. Dette nævnes også i foregående svar; at det var Gensidiges samarbejdende håndværker anbefaling, at forhold blev dækket.

Ad Taksator

Taksator (...), ikke uvildig tømrer, ansat hos Gensidige) var aldrig oppe og stå hvor gulvet var mest eftergivende, men blot satte en tommestok mod gulvbrædderne og pressede det ned og dermed ikke får samme forhold som når der bliver trådt direkte på gulvet. (bilag J).

Ad fugt/grundfugt

Af præcis ovenstående årsag, at dette ikke er verificeret, undre det os at Gensidige vælger at forvirre sagen ved at bringe dette op.

Ad Krav til bygningskonstruktion

Dette er ikke dokumenteret under høringssvar 1, dette er blot blevet postuleret, hvordan forskellen ved opførelsestidspunktet og i dag er. Vi har ikke kunnet konstatere, om den bærende konstruktion lever op til den postulerede forgangne bygningskrav eller om den bærende strøer konstruktion er konstrueret korrekt efter disse eventuelle krav.

Hertil henviser vi igen til at problemet kun opleves i stuen og ikke i de andre rum hvor samme gulv og gulvkonstruktion ligger, hvilket understreger at dette med høj sandsynlighed ikke har noget at gøre med gulvets alder men derimod fejlkonstruktion i strøer konstruktionen i stuen.

Vi er ganske klar over at der kan forekomme slitage, så gulvet kan knirke, og det øvre og undergulvet, vil blive slidt og lameller kan "springe" efter lang tids brug. Strøer som er en del af bygningens konstruktion burde, hvis ikke udsat for fugt eller andre forringende årsager, kunne holde hele bygningens levetid. Hertil henviser vi fortsat til at problemet kun opleves i stuen og ikke i de andre rum hvor samme gulv ligger. Hvorved vi således kan konstatere at strøer konstruktion fint holder til 52 års slid.

Ad Nærliggende risiko

Ved første anmeldelse af forhold til Gensidige har vi beskrevet at gulvet fjedre så kraftigt, at parketstavene springer af. Efter Gensidige ad flere omgange har valgt at afvise at dække forholdet, har vi dokumenteret at gulvet nu giver sig, ved betrædning på visse punkter, så kraftigt at vi frygter for at det kollapser under os (se vedlagte billede). Dette er efter vores opfattelse indbegrebet af dokumentation for at skaden har udviklet sig. Netop grundet at skaden har udviklet sig over tid er årsagen til at skaden ikke er anmeldt ved overtagelse af bygningen, men først 1 år til halvandet efter overtagelse. Dette burde være dækket inden for vores ejerskifteforsikring, hvor forhold kan anmeldes op til 5 år efter overtagelse.

Gensidige fastholder sagen, kan afgøres på det grundlag, at gulvet er, i dag, 52 år gammelt og det er forventeligt slidt. Gensidige forholder sig dog overhovedet ikke til, at gulvet i de andre rum ikke lider under samme forhold, på trods af at gulvet og samme strøgulv konstruktion ligger i fordelingsgang og oplever samme eller mere gennemgang/slid. Således mener vi at forholdet kan afgøres på netop dette grundlag; at forholdet kun forekommer i stuen og ikke i husets andre rum med samme gulv og strøgulv konstruktion. At en ejerskifteforsikring tegnes for at undgå større reparationsudgifter i forsikringsperioden, og der ikke stod noget i tilstandsrapporten om at gulvet forventeligt skulle udskiftes inden for 3-5 år.

I brev af 8/3 2024 har selskabet hertil bemærket:

" Ad Tilstandsrapport

Klagers bemærkninger giver ikke anledning til yderligere end allerede anført i vores høringssvar 1 og 2, som vi henviser til.

Ad Netværkshåndværker

Ingen yderligere bemærkninger.

Ad Taksator

Vi finder ikke grundlag for at antage, at taksator ikke skulle have foretaget en korrekt og tilstrækkelig besigtigelse af det anmeldte, herunder afprøve gulvet eftergivenhed og vurderer risiko for gennemtrængning.

For så vidt angår klagers bilag J med billede af nedtrækning af lokal gulvlamel, er det vores opfattelse, at dette er udtryk for en naturligvidere udvikling i en aldrende gulvbelægning af denne karakter (laminatgulv med en slidflade på 4 mm). Vores betragtning støttes af det forhold, at det pågældende forhold/billede ikke tidligere er påberåbt eller vist.

Vi fastholder i det hele vores synspunkter med vurdering, men vil på baggrund af en konkret vurdering imødekomme klager og dække en partiel reparation af denne lamel. Taksator vurderer, at lokal udbedring kan udføres for 10.000 - 13.000 kr. Vi forhøjer erstatningsbeløbet til 15.000 kr., hvorefter der kan ske limning. Der vil ske fradrag for den policemæssige selvrisiko.

Da gulvbelægningen er udskiftningsmoden er klager velkommen til at benytte beløbet, som tilskud til nye gulvbelægning.

Ad fugt/grundfugt

Vi henviser blot til klagers bemærkninger til høringssvar 1, hvorefter forholdet ikke giver grundlag for yderligere.

Ad Krav til bygningskonstruktion

Klagers bemærkninger giver os ikke grundlag for anden antagelse end anført i høringssvar 2.

Ad nærliggende risiko for skade

Ejerskifteforsikringen dækker skade, som var tilstede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18 og 15.

Klager anmelder forholdet mere end to år efter overtagelsen af ejendommen, hertil kommer, at der er tale om en ældre bygning og dermed også et ældre laminatgulv med en slidflade på 4 mm.

Der er ikke forhold i sagen, som godtgør at gulvet på tidspunktet for overtagelsen ikke kunne tjene som undergulv for en tæppebelægning eller at gulvet skulle være behæftet med andre skadeforhold end beskrevet i tilstandsrapporten.

Derimod svarer de aktuelle konstaterede forhold til hvad man kan forvente, at en ældre gulvbelægning i et forholdsvist spinkelt materiale. Vi bemærker, at klager i forlængelse af overtagelsen har fjernet tæppebelægningen i stuen, hvilke i sig selv øger skaderisiko som følge af slidpåvirkninger, da der er tale om en ældre spinkel gulvbelægning.

For klagers bemærkninger om forskel i gulvenes stand i stue og værelser, skal vi oplyse, at det er sædvanligt, at gulvkonstruktionen i en stue er mere belastet af brugsforhold/-påvirkning end gulve i bygningens værelser.

Vi fastholder, at det anmeldte, ikke er udtryk for skadeforhold i ejerskifteforsikringens forstand, men derimod sædvanligt og forventede slid og aldersforhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra g.

Det er vores opfattelse, at sagen kan afgøres på det foreliggende grundlag.

Ankenævnet for Forsikring

10.

100672

I mail af 24/3 2024 har klageren hertil bl.a. anført:

" 1. Tilstandsrapport

Vi præciserer, at den rapporterede skade omfatter mere end blot skævheder og knirke, som er anført i tilstandsrapporten, idet den indebærer kraftig fjedring og direkte kollaps af gulvet.

2. Besigtigelse og taksator:

På trods af at vi er bevidste om, at netværkshåndværkeren ikke var i stand til at afgøre forsikringsdækning, men kun kunne vurdere konstruktionens tilstand, må vi påpege at første, uvildige netværkshåndværker, vurderede at skaden var et produkt af en fejlkonstruktion i gulvet.

Vi kritiserer Gensidige's taksators besigtigelsesmetode, som ikke inkluderede direkte trædning på de mest problematiske områder af gulvet.

3.

Vi påpeger, at problemet kun opstår i stuen og ikke i andre rum med samme gulvkonstruktion, hvilket antyder en fejlkonstruktion. Herunder mellemgangen som ser samme mængde eller mere trafik dagligt end Stuen. Vi fremhæver, at forsikringsselskabet ikke adresserer det faktum, at skaden kun er til stede i stuen, ikke i andre rum.

4. Skadeudvikling og forsikringsdækning:

Vi dokumenterer, at skaden er eskaleret siden den oprindelige anmeldelse, hvilket vi mener bør dækkes af ejerskifteforsikringen.

Konklusion:

Vi fastholder, at skaden bør dækkes af forsikringen, da den er udviklet over tid og ikke var synlig ved ejendomsovertagelsen.

Vi argumenterer for, at ejerskifteforsikringen blev tegnet netop for at undgå større reparationsudgifter i forsikringsperioden, og at der ikke var forventninger om udskiftning af gulvet baseret på tilstandsrapporten.

Vi har indhentet et tilbud fra en håndværker som vurderer at udbedring af gulvet vil løbe op i 60.000 kr. Derfor er de 15.000 minus selvrisiko på mere end 5.000 kr. ikke tilfredsstillende. Vi kan lukke sagen hvis Gensidige betaler halvdelen, altså 30.000 uden at pålægge os selvrisiko betalingen.

I brev af 12/4 2024 har selskabet hertil anført:

" Ad 1. Tilstandsrapport

Vi skal blot bemærke, at der er konstateret en eftergivenhed, som svarer til hvad man kan forvente af en gulvbelægning af denne karakter og alder.

Der er ikke konstateret kollaps eller risiko herfor. Der er knap 4 år efter overtagelsen konstateret et lokalt område i stuen, hvor laminat kan nedtrædes på grund af eftergivenhed. Forholdene er i det hele forventelige for et gulv af denne alder og karakter, uanset dette har vi meddelt dækning til lokal udbedring.

Vi henviser til høringsvar 1, side 3 samt høringsvar 2 om gulvkonstruktionens udførelse.

Ad 2. Netværkshåndværker

Der er ikke påvist fejl eller andre forhold ved gulvbelægningens opbygning eller udførelse, som er udtryk for dækningsberettigende forhold.

Som forventeligt er gulvbelægningen henset til alder og karakter derimod udtjent og derfor udskiftningsmoden.

Ad 3

Der er ikke noget odiøst i den omstændighed, at det er stuegulvet, som fremstår med brugsbetinget skader, da stuen, i bolig fra denne tid, ofte er det rum, som anvendes mest og er dermed også udsat for brugerbetinget slid.

Vi henviser i øvrigt til høringsvar 1, side 3.

Ad Skadeudvikling og forsikringsdækning

Den aktuelle skadeudvikling, men også skadernes karakter i sig selv er ikke alene udtryk for, men bekræfter også, at gulvbelægningen er udtjent og udskiftningsmoden.

Ad Konklusion

Klagers konklusion synes at understøtte vores betragtninger.

Det er vores opfattelse, at den meddelte dækning er meget kulant, og vi kan ikke tilbyde yderligere.

Der fremkommer ikke nye oplysninger til sagen, hvorefter sagen bør kunne afgøres på det foreliggende grundlag.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets nethåndværkers besigtigelsesrapport af 3/10 2022 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 31/1 2023

Dækning: Ikke dækket

Årsag til afgørelse: gulv i stue og gang synker

...

Reparation startet: Nej

Skadebeskrivelse

strøkonstruktion skal gennemgås og nyt tilsvarende nyt gulv skal lægges"

Ankenævnet for Forsikring

12.

100672

Af taksatorrapport af 25/6 2023 fremgår bl.a.:

FT viste stuegulvet frem og der kunne konstateres fire steder, hvor gulvet har "bløde" områder.

Gulvet formodes opbygget som traditionel strøgulv på klaplag af beton.

Overgulvet består af laminatgulv med ca. 4mm slidlag udført i felter.

To af stederne er disse stave gået løse.



Ifølge FT har gulvet det meste af sin levetid været dækket af gulvtæppe.

Overfladen bærer præg af ikke at have set meget slid eller sollys i levetiden.

De "bløde" pletter giver sig ca. 1-1,5 cm ved betrædelse.

Skaderne vurderes at være opstået i en kombination af alm. slid og alder. (48 år ved OT)

Endvidere nævnes gulvet i tilstandsrapporten under pkt 7.

7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Strøgulve har stedvis lidt skævheder og knirker og fjedre stedvis lidt blandt andet i området ved brændeovnen i stuen.
7.2 Dækning	K4	Strøgulve har stedvis lidt skævheder og knirker og fjedre stedvis lidt blandt andet i området ved brændeovnen i stuen.

Anmeldte forhold kan ikke dækkes, grundet bemærkning i tilstandsrapporten, og alderen jf. pkt. 19g i betingelserne.

Forventet levetid på laminatgulve, skal ikke forventes at overstige 30 år.

"

Af mail fra taksatoren af 5/12 2023 til selskabets hovedkontor fremgår bl.a.:

" Fik ellers en god snak med ham ved besigtigelsen, og da gav han ikke udtryk for klage.

Belastning af gulvet er selvfølgelig relativt, men jeg mener ikke der er risiko for gennem træd, og i EJS øjemed er tre år efter overtagelse udenfor nærliggende risiko.

At stave er gået løse, kan godt forstås som almindelig aldersbetinget nedbrud. At gulvet er ud-tjent."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

" 15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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

Ved »skade« forstår 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 skader« forstår, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a 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 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.

...

f Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3.

g Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet har fået forevist fotos og plantegning.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, der er opført i 1972, den 1. juni 2020. Den 3. oktober 2022 anmeldte klageren, at undergulvet, der er en strøgulvskonstruktion, i bl.a. stuen og i mindre omfang i gangen stedvis fjedrede og sank flere cm ned, når gulvet betrædes, så laminatgulv og undergulv går fra hinanden, værst langs østlige væg i stuen, ca. midt i rummet. Gulvet ligger i stue, fordelingsgang, samt 3 værelser. Det er oplyst, at der på overtagelsestidspunktet var lagt gulvtæppe i rummene bortset fra et soveværelse.

Selskabet afviste indledningsvis, at forholdet var dækningsberettigende, men har efter sagens indbringelse for nævnet på baggrund af et af klageren indsendt foto af en forskydning i gulvet på flere centimeter anerkendt at dække en partiel reparation af en gulvplade i stuen. Selskabet har fastsat erstatningen til 15.000 kr., under henvisning til, at dets taksator har vurderet, at en lokal udbedring kan udføres for 10.000 - 13.000 kr. Der vil ske fradrag for den policemæssige selvrisiko.

Klageren er utilfreds med erstatningens størrelse, og har over for nævnet bl.a. anført, "Vi har indhentet et tilbud fra en håndværker som vurderer at udbedring af gulvet vil løbe op i 60.000 kr. Derfor er de 15.000 minus selvrisiko på mere end 5.000 kr. ikke tilfredsstillende. Vi kan lukke sagen hvis Gensidige betaler halvdelen, altså 30.000 uden at pålægge os selvrisiko betalingen." Klageren har til støtte for sit krav bl.a. anført, at tilstandsrapportens K1 bemærkning om stuegulvet er klart forkert, da forholdet er langt mere alvorligt, at gulvet stedvis, som følge den utilstrækkelige understøtning fra strøkonstruktionen, gynger kraftigt, går i stykker og er ved kollapse. Klageren har også anført, at man fjernede gulvtæpper i rummene efter overtagelsen, og at huset ikke er opført med intentionen om, at der skulle pålægges gulvtæpper, hvorfor klageren ikke kan tiltræde det, som selskabet har anført om, at det har medvirket til skadens omfang, at klageren har fjernet gulvtæppet.

Selskabet har heroverfor bl.a. anført, at det er i overensstemmelse med praksis at betragte væg-til-væg-tæppet i stuen som den færdige gulvbelægning, og det underliggende gulv som et undergulv, hvorfor det er afgørende i forhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb, at om gulvbelægningen kan tjene som undergulv for en tæppebelægning i overensstemmelse med, hvordan gulvet fremstod ved overtagelsen af bygningen. Der er tale om et oprindeligt laminatgulv med en slidflade på 4 mm., og det er sædvanligt, at et sådant gulv vil fremstå med eftergivenhed, ligesom lameller stedvist kan løsne sig som følge af aldersbetinget delaminering. Selskabet har også anført, at en mulige fejlkonstruktion i form af for stor afstand mellem strør, som klageren nævner, ikke er verificeret, ligesom der dengang var andre krav til afstanden mellem strør. Selskabets taksator har oplyst, at der fire lokale steder på gulvfladen er konstateret

Ankenævnet for Forsikring

15.

100672

en eftergivenhed, og der i to af områderne derudover er konstateret løse lameller. Selskabets taksator har anført, at sådanne gulve normalt ikke holder over 30 år.

Selskabet har også henvist til, at det i tilstandsrapporten med karakteren K1 er anmærket, at "strøgulve har stedvis lidt skævheder og knirker og fjedrer stedvis lidt blandt andet i området ved brændeovnen i stuen." Klageren har ikke bevist, at forholdet er klart forkert beskrevet. Hvad angår netværkshåndværkeren som indledningsvis besigtigede gulvet har selskabet anført, "Netværkshåndværkeren er ikke uddannet bygningstaksator, og kan heller ikke svare på, om forholdet er omfattet af forsikringen. Dette er klager orienteret om forud for besigtigelsen, idet vi oplyser at netværkshåndværkeren ikke er ansat i selskabet og ikke kan svar på om forholdet er dækket."

Selskabets taksator har i taksatorrapport af 25/6 2023 bl.a. anført, at der er "bløde" pletter på stuegulvet, der giver sig ca. 1-1,5 cm ved betrædelse, at skaderne vurderes at være opstået i en kombination af slid og alder. I mail fra taksatoren af 5/12 2023 til selskabets hovedkontor fremgår bl.a., "Belastning af gulvet er selvfølgelig relativt, men jeg mener ikke der er risiko for gennem træd, og i EJS øjemed er tre år efter overtagelse udenfor nærliggende risiko. At stave er gået løse, kan godt forstås som almindelig aldersbetinget nedbrud. At gulvet er udtjent."

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved gulvet i stuen og gangen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten, og den erstatning, som selskabet under sagens behandling i nævnet har tilbudt klageren.

Ankenævnet for Forsikring

16.

100672

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at der er tale om et ældre laminatgulv på strøer, der må lægges til grund at være fra ejendommens opførelse i 1972, og at det fremgår af selskabets taksatorrapport, at levetiden for denne type gulve er ved at være ophørt.

Nævnet har også lagt vægt på, at gulvet på overtagelsestidspunktet var belagt med væg-til-væg tæppe, hvorfor klageren alene kan kræve, at gulvet ved udbedring sættes i en stand, så det er egnet som undergulv for et væg-til-væg tæppe.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Hans-Jørgen Nymark Beck